

# ASSEMBLÉE NATIONALE

**JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**SESSION ORDINAIRE DE 2005-2006**

125<sup>e</sup> séance

## Compte rendu intégral

**2<sup>e</sup> séance du mercredi 25 janvier 2006**

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



# SOMMAIRE

## PRÉSIDENTICE DE M. JEAN-LUC WARSMANN

1. **Engagement national pour le logement.** – Suite de la discussion d'un projet de loi adopté par le Sénat (n<sup>os</sup> 2709 rectifié, 2771) (p. 378).

### DISCUSSION DES ARTICLES (*suite*) (p. 378)

Après l'article 8 (*suite*) (p. 378)

Amendement n<sup>o</sup> 422 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, Gérard Hamel, rapporteur de la commission des affaires économiques ; Jean-Louis Borloo, ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. – Rejet.

Amendement n<sup>o</sup> 57 de la commission des affaires économiques : MM. le rapporteur, le ministre. – Retrait.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

Article 8 *bis*. – Adoption (p. 378)

Article 8 *ter* (p. 378)

Amendement n<sup>o</sup> 475 de M. Hamel : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n<sup>o</sup> 479 de M. Myard : MM. Jacques Myard, le rapporteur, le président.

Les amendements n<sup>os</sup> 479 de M. Myard, 480 de M. Saddier, 481 de M. Le Bouillonnet et 666 de M. Raison tombent.

Amendement n<sup>o</sup> 476 de M. Hamel. – Adoption.

Amendement n<sup>o</sup> 478 rectifié de M. Hamel. – Adoption.

L'amendement n<sup>o</sup> 482 de M. Dumont tombe.

Adoption de l'article 8 *ter* modifié.

Après l'article 8 *ter* (p. 379)

Amendement n<sup>o</sup> 688 de M. Scellier : MM. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances ; le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Article 8 *quater* (p. 379)

Amendements n<sup>os</sup> 58 rectifié de la commission des affaires économiques et 483 rectifié de M. Le Bouillonnet : MM. le rapporteur, Jean-Yves Le Bouillonnet, le ministre. – Retrait de l'amendement n<sup>o</sup> 483 rectifié ; adoption de l'amendement n<sup>o</sup> 58 rectifié

L'article 8 *quater* est ainsi rédigé.

Article 8 *quinquies* (p. 380)

Amendement n<sup>o</sup> 489 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre. – Rejet de l'amendement n<sup>o</sup> 489 rectifié.

Amendement n<sup>o</sup> 484 de M. Hamel. – Adoption.

Amendement n<sup>o</sup> 485 de M. Hamel. – Adoption.

Amendement n<sup>o</sup> 486 de M. Hamel. – Adoption.

Amendement n<sup>o</sup> 487 de M. Hamel. – Adoption.

Amendement n<sup>o</sup> 488 de M. Hamel. – Adoption.

Adoption de l'article 8 *quinquies* modifié.

Après l'article 8 *quinquies* (p. 380)

Amendement n<sup>o</sup> 463 de M. Nicolas : MM. Jean-Pierre Nicolas, le rapporteur, le ministre, Jean-Yves Le Bouillonnet, Jacques Myard. – Retrait.

Amendement n<sup>o</sup> 424 de M. Hamel : MM. le rapporteur, le ministre, Jean-Pierre Brard. – Adoption.

Amendement n<sup>o</sup> 409, deuxième rectification, de M. Hamel : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendements identiques n<sup>os</sup> 611 de M. Le Bouillonnet et 612 rectifié de M. Abelin et amendement n<sup>o</sup> 613 de M. Scellier : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, Francis Vercamer, le rapporteur pour avis, le rapporteur, le ministre. – Adoption des amendements identiques n<sup>os</sup> 611 et 612 rectifié ; l'amendement n<sup>o</sup> 613 tombe.

M. le ministre.

Amendement n<sup>o</sup> 403 de M. Dumont : MM. Jean-Louis Dumont, le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n<sup>o</sup> 112 rectifié de M. Braouezec : MM. Jean-Pierre Brard, Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques, le ministre, Jean-Louis Dumont, Mme Marie-Hélène des Esgaulx, M. Philippe Pemezec. – Rejet.

Amendements identiques n<sup>os</sup> 637 de M. Le Bouillonnet et 639 de M. Saddier : MM. Jean-Louis Dumont, Martial Saddier, le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n<sup>o</sup> 490 de M. Dumont : MM. Jean-Louis Dumont, le rapporteur, le ministre, Mme Martine Billard. – Rejet.

Amendement n<sup>o</sup> 669 de M. Raison : MM. Martial Saddier, le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendement n<sup>o</sup> 464 de M. Brottes : MM. François Brottes, le rapporteur, le ministre, Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur pour avis, Maurice Giro. – Rejet.

Article 8 *sexies* (p. 390)

Amendement n° 494 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 492 de M. Hamel. – Adoption.

Amendement n° 491 rectifié de Mme Boutin : Mme Christine Boutin, MM. le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendement n° 491 rectifié repris par Mme Geneviève Gaillard : M. Jean-Yves Le Bouillonnet. – Rejet.

Amendement n° 493 de M. Hamel. – Adoption.

Adoption de l'article 8 *sexies* modifié.

Après l'article 5 (p. 391)  
(vote précédemment réservé)

Amendement n° 645 quatrième rectification de M. Patrick Ollier.

*Rappel au règlement* (p. 394)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

*Reprise de la discussion* (p. 394)

MM. le président de la commission des affaires économiques, le ministre, Jean-Yves Le Bouillonnet, le président, Mme Annick Lepetit.

*Rappel au règlement* (p. 395)

M. François Brottes.

*Suspension et reprise de la séance* (p. 395)

MM. le président, Jean-Pierre Brard, Mme Claude Darciaux, M. Pierre Ducout.

Sous-amendement n° 692 de M. Le Bouillonnet : MM. François Brottes, le rapporteur, le ministre, Michel Piron, Mme Martine Billard, MM. Richard Mallié, Francis Vercamer, Mme Geneviève Gaillard, M. le président de la commission des affaires économiques. – Rejet par scrutin.

*Rappel au règlement* (p. 400)

M. Jean-Pierre Brard.

*Reprise de la discussion* (p. 401)

Sous-amendement n° 693 de M. Le Bouillonnet : MM. François Brottes, le président, Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur.

*Rappel au règlement* (p. 402)

M. François Brottes.

*Suspension et reprise de la séance* (p. 402)

Rejet par scrutin du sous-amendement n° 693.

*Rappels au règlement* (p. 402)

MM. Jean-Pierre Brard, François Brottes.

*Reprise de la discussion* (p. 402)

Adoption par scrutin de l'amendement n° 645 quatrième rectification.

*Suspension et reprise de la séance* (p. 402)*Rappels au règlement* (p. 402)

MM. François Brottes, Bernard Accoyer, le président.

Après l'article 8 *sexies* (p. 403)

Amendement n° 11 rectifié de la commission des finances : MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur, le ministre, Jean-Yves Le Bouillonnet, Jean-Pierre Gorges, Philippe Pemezec, Michel Piron, Didier Migaud. – Rejet.

Amendement n° 341 de M. Myard : MM. Jacques Myard, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendements n° 12 rectifié de la commission des finances, n° 60 deuxième rectification de la commission des affaires économiques et 75 rectifié M. Hugues Martin : MM. le rapporteur pour avis, le rapporteur. – Retrait de l'amendement n° 60 deuxième rectification.

MM. Jean-Pierre Gorges, le président de la commission des affaires économiques, le ministre. – Rejets des amendements n° 12 rectifié et 75 rectifié.

Amendements n° 61 rectifié de la commission des affaires économiques et 339 de M. Myard : M. le rapporteur. – Retrait de l'amendement n° 61 rectifié.

MM. Jacques Myard. – Rejet de l'amendement n° 339.

Amendement n° 59 de la commission des affaires économiques : M. le rapporteur. – Retrait.

Amendement n° 338 de M. Myard : MM. Jacques Myard, le rapporteur, le ministre, Maurice Giro, Jean-Pierre Brard – Rejet.

Amendement n° 453 de M. Beaudouin : MM. Jean-Marie Binetruy, le rapporteur le ministre. – Rejet.

MM. François Brottes, le président.

Amendements identiques n° 119 rectifié de M. Braouezec et 431 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Pierre Brard, Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendements n° 62 de la commission des affaires économiques, 673 rectifié de M. Le Bouillonnet, 145 rectifié et 144 de M. Brard : M. le rapporteur. – Retrait de l'amendement n° 62.

MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, Jean-Pierre Brard, le rapporteur, le ministre, Yves Simon, François Brottes. – Rejets des amendements n° 673 rectifié, 145 rectifié et 144.

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

2. **Ordre du jour des prochaines séances** (p. 411).

# COMPTE RENDU INTÉGRAL

## PRÉSIDENTE DE M. JEAN-LUC WARSMANN,

vice-président

**M. le président.** 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

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

#### Discussion des articles *(suite)*

**M. le président.** Cet après-midi, l'Assemblée a poursuivi l'examen des articles, s'arrêtant à l'amendement n<sup>o</sup> 422, portant article additionnel après l'article 8.

#### Après l'article 8

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour soutenir cet amendement.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** L'amendement n<sup>o</sup> 422 vise à soutenir le dispositif de l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme en ajoutant les organismes d'habitations à loyer modéré propriétaires ou gestionnaires d'immeubles situés dans le périmètre de schémas de cohérence territoriale ou de plans locaux d'urbanisme à la liste des établissements et collectivités associés à l'élaboration de ces SCOT et PLU. Il est proposé, à cette fin, de compléter la première phrase de l'alinéa 2 de cet article.

**M. le président.** 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<sup>o</sup> 422.

**M. Gérard Hamel, rapporteur de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire.** Comme pour l'amendement semblable examiné à l'article 2, l'avis de la commission est défavorable.

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

**M. Jean-Louis Borloo, ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Avis défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 422.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi d'un amendement n<sup>o</sup> 57, visant à résoudre le problème du statut des personnels.

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

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** Dans le cadre des éventuels regroupements des offices d'habitat et des sociétés d'économie mixte, ou SEM, les dispositions proposées par l'amendement n<sup>o</sup> 57 permettraient de résoudre le problème du statut des fonctionnaires qui pourraient intégrer des SEM.

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

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Le Gouvernement demande le retrait de l'amendement n<sup>o</sup> 57. Une concertation est en cours avec la fédération nationale des SEM, dans l'attente de la deuxième lecture.

**M. le président.** Monsieur le rapporteur, retirez-vous l'amendement n<sup>o</sup> 57.

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** Oui, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n<sup>o</sup> 57 est retiré.

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Je prends acte de ce retrait, mais la modification des statuts des offices de l'habitat me semble soulever un problème de même nature et appeler la même attention. Les personnels qui rejoindront ces offices au nouveau statut auront le statut de fonctionnaires territoriaux, et les règles de la fonction publique territoriale limiteront la durée de leur détachement. Je souhaiterais donc, monsieur le ministre, que vous teniez compte également de la situation des personnels des offices d'HLM qui pourraient être détachés demain dans cette nouvelle forme d'offices et devraient choisir une option.

#### Article 8 bis

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 8 bis.

*(L'article 8 bis est adopté.)*

#### Article 8 ter

**M. le président.** Je suis saisi d'un amendement n<sup>o</sup> 475 présenté par la commission, amendement rédactionnel auquel le Gouvernement est favorable.

Je le mets aux voix.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi d'un amendement n<sup>o</sup> 479.

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

**M. Jacques Myard.** L'amendement n<sup>o</sup> 479 prévoit de regrouper les logements de fonctionnaires de la gendarmerie, de la police et de l'administration pénitentiaire au

sein d'un même immeuble, afin d'éviter à ces fonctionnaires de se sentir menacés en raison de l'isolement de leur logement.

Les dispositions prévues pour les gendarmes devraient en effet être élargies pour tenir compte des problèmes qui se posent dans certaines banlieues. L'insertion du mot « notamment » dans l'alinéa 3 de l'article, après le mot « fonctionnaires », donnerait quelque souplesse au texte, sans le dénaturer.

**M. Michel Piron.** Ce serait du communautarisme !

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

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** La commission était défavorable au principe de regrouper des fonctionnaires, fussent-ils de la gendarmerie, du système pénitentiaire ou de la sécurité en général, au nom de la mixité chère au président Ollier.

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** La mixité sociale.

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** L'expérience montre en outre que la répartition de ces fonctionnaires dans la ville s'accompagne d'une certaine quiétude là où ils habitent.

**M. le président.** Mes chers collègues, j'aurais dû vous préciser, avant de laisser M. Myard présenter l'amendement n° 479, que le vote de l'amendement n° 475, qui rédige l'alinéa 3 de l'article 8 *ter*, rend sans objet les amendements n°s 479, 480, 481 et 666.

**M. Jacques Myard.** Je ne le conteste nullement. Toutefois, les propos du rapporteur soulèvent le problème du logement de certains fonctionnaires d'autorité dans certains quartiers, où ils sont parfois pris à partie.

Je souhaite donc que le Gouvernement s'emploie à protéger les fonctionnaires, et je sais qu'il le fera.

**M. le président.** Je suis saisi d'un amendement, n° 476. Il s'agit d'un amendement rédactionnel présenté par M. Hamel. L'avis du Gouvernement est favorable.

Je mets aux voix l'amendement n° 476.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi d'un amendement, n° 478 rectifié, également rédactionnel et présenté par M. Hamel. L'avis du Gouvernement est également favorable.

Je mets aux voix l'amendement n° 478 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** L'amendement n° 482 tombe.

Je mets aux voix l'article 8 *ter*, modifié par les amendements adoptés.

*(L'article 8 ter, ainsi modifié, est adopté.)*

#### Après l'article 8 *ter*

**M. le président.** Je suis saisi d'un amendement n° 688.

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

**M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances, de l'économie générale et du Plan.** L'article 8 *ter* autorise les organismes d'HLM à construire et à gérer les logements des fonctionnaires de la police, de la gendarmerie et du personnel pénitentiaire.

Pour ce qui concerne les locaux des personnels de la gendarmerie, il semble logique, compte tenu du fait que les logements et les bureaux locaux techniques se trouvent souvent dans les mêmes bâtiments, d'autoriser les mêmes organismes à les construire et à les gérer.

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

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** Favorable.

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

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Défavorable, pour des raisons de cohérence. Dès lors en effet qu'on se situe dans une logique de mixité pour le principal, il paraît difficile de ne pas se situer dans cette même logique pour les annexes. Il faut tout voter ou ne rien voter.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 688.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

#### Article 8 *quater*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements, n°s 58 rectifié et 483 rectifié, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 58, visant à rédiger l'article.

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** L'amendement n° 58 rectifié a pour objet de moderniser le régime d'interdiction propre aux organismes HLM, qui vise les administrateurs, les membres des conseils de surveillance et toutes les personnes rémunérées par ces conseils, afin de sécuriser les transactions et les relations entre les personnes siégeant dans ces conseils d'administration et de surveillance, et notamment de faciliter la gouvernance des sociétés d'HLM.

L'amendement vise à insérer dans le code de la construction et de l'habitation des dispositions analogues à celles qui existent dans le code de commerce pour les sociétés. Il tient compte de la récente réforme de la gouvernance des sociétés anonymes d'HLM.

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour soutenir l'amendement n° 483 rectifié.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** L'amendement n° 58 rectifié étant rédigé dans les mêmes termes que l'amendement n° 483 rectifié, je propose de confondre ces deux amendements.

**M. le président.** Cela revient-il à dire, monsieur Le Bouillonnet, que vous retirez l'amendement n° 483 rectifié au profit de l'amendement n° 58 rectifié ?

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Oui, monsieur le président.

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

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

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 58 rectifié.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** En conséquence, l'article 8 *quater* est ainsi rédigé.

#### **Article 8 quinquies**

**M. le président.** Je suis saisi d'un amendement n° 489.

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Dans le cadre des aménagements de l'article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation, portant sur les missions confirmées aux organismes, l'amendement n° 489 vise à ajouter, après les mots « syndic de copropriété », les mots « ou administrateur de biens ». En effet, la mission de l'administrateur peut être distincte de celle du syndic, notamment en cas de problème de gestion du syndic.

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

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** Défavorable, car l'activité d'administrateur de biens n'entre pas dans les compétences des organismes d'HLM mais relève du domaine concurrentiel.

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

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

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Le sens d'« administrateur de biens » n'est pas celui que vous avez évoqué, monsieur le rapporteur. Peut-être vaudrait-il mieux alors se contenter du terme « administrateur ». Il existe en effet des situations dans lesquelles, pour diverses raisons, le syndic n'exerce plus et où il est nécessaire d'assurer pendant un certain temps l'administration de la copropriété.

Si vous le permettez, monsieur le président, je souhaite rectifier l'amendement n° 489 en ce sens.

**M. le président.** Sur l'amendement n° 489 ainsi rectifié, la commission maintient-elle son avis défavorable ?

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** Oui, pour éviter la confusion.

**M. le président.** L'avis du Gouvernement est-il encore défavorable ?

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

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 489 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi d'un amendement n° 484, de M. Hamel. Il est rédactionnel, ainsi que les quatre suivants.

L'avis du Gouvernement est favorable.

Je le mets aux voix.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi d'un amendement n° 485, de M. Hamel.

L'avis du Gouvernement est favorable.

Je le mets aux voix.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi d'un amendement n° 486, de M. Hamel.

L'avis du Gouvernement est favorable.

Je le mets aux voix.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi d'un amendement n° 487, de M. Hamel.

L'avis du Gouvernement est favorable.

Je le mets aux voix.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi d'un amendement n° 488, de M. Hamel.

L'avis du Gouvernement est favorable.

Je le mets aux voix.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 8 *quinquies*, modifié par les amendements adoptés.

*(L'article 8 quinquies, ainsi modifié, est adopté.)*

#### **Après l'article 8 quinquies**

**M. le président.** Je suis saisi d'un amendement n° 463.

La parole est à M. Jean-Pierre Nicolas, pour le soutenir.

**M. Jean-Pierre Nicolas.** Les organismes HLM peuvent acquérir des immeubles auprès d'un promoteur privé au moyen d'un contrat de vente en l'état futur d'achèvement, mais ils se heurtent à une interprétation restrictive de cette disposition. En effet, ils ne peuvent se porter acquéreur d'un immeuble isolé vendu intégralement en VEFA par un maître d'ouvrage privé. L'amendement n° 463 vise à ce que ces organismes, désormais, puissent le faire, ce qui permettra notamment de venir au secours de l'article 55 de la loi SRU.

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

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** L'avis de la commission est défavorable puisque la part de VEFA destinée au logement social doit rester minoritaire. C'est la réglementation qui l'impose.

**M. Jean-Pierre Gorges.** Mais M. Nicolas propose justement de la changer !

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement en discussion ?

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** C'est un amendement qui fait rêver, mais il semblerait qu'il ne soit pas conforme à la directive européenne relative aux marchés publics.

**M. Jacques Myard.** On s'en fout !

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Il appartient au représentant du Gouvernement de rappeler les obligations que nous avons dans ce domaine.

**M. Jacques Myard.** Obligations scélérates !

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Mille regrets, monsieur Nicolas, mais notre avis est donc défavorable.

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Actuellement, il est en effet possible pour ces organismes d'acheter en VEFA lorsque l'opération d'acquisition est minoritaire par rapport au patrimoine construit. Mais c'est une règle extrêmement complexe, qui pose d'ailleurs des problèmes d'estimation au service des domaines quand l'organisme HLM cherche à faire une acquisition en VEFA. Il faut souvent une attitude bienveillante des pouvoirs publics pour mener à bien l'opération.

J'appelle l'attention de M. le ministre sur le fait que les bailleurs sociaux, notamment les organismes publics, sont confrontés à de réelles difficultés quand ils veulent construire eux-mêmes. Très souvent, l'opération d'achat en VEFA peut résoudre ce problème lorsqu'elle s'inscrit dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain conduites par la collectivité locale. Dans ce cas, notamment dans les ZAC, l'intervention de l'organisme bailleur social de la ville pour acheter en VEFA un des immeubles en construction est une technique très intéressante. Je ne comprends pas pourquoi, l'acquisition partielle étant admise – je la pratique moi-même, comme plusieurs de mes collègues –, une acquisition en VEFA ne peut pas s'effectuer sur l'intégralité du patrimoine. C'est d'autant plus incompréhensible que le bailleur social se comporte alors comme un investisseur ordinaire.

Par ailleurs, je souligne l'utilité de la technique de la VEFA pour augmenter le patrimoine des organismes de logements, notamment celui des plus petits.

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

**M. Jacques Myard.** Monsieur le ministre, il y a effectivement là un problème majeur. Depuis que nous savons tous que nous sommes soumis à un certain nombre de constructions de logements sociaux, nous tenons aux promoteurs un discours tout à fait clair et direct. Ainsi, sur un programme de trente logements, je peux demander que 25 % de ce contingent soit dédié à des logements sociaux.

**M. Jean-Pierre Brard.** Pas vous, monsieur Myard !

**M. Jacques Myard.** Monsieur Brard, n'exagérez pas : tout ce qui est excessif est insignifiant !

**M. Jean-Pierre Brard.** 25 %, ce n'est pas excessif !

**M. Jacques Myard.** La proposition dont nous débattons, qui permettrait à un office HLM, voire à une SEM locale, de racheter des logements en VEFA pour en faire des logements sociaux, me paraît une avancée significative.

Monsieur le rapporteur, n'oubliez pas que vous êtes le législateur. Ce n'est pas parce qu'un texte antérieur à notre débat contredit cette proposition que nous ne pouvons pas le modifier ! Votre argument est que l'adoption de cet amendement enfreindrait la réglementation, mais je vous rappelle que le peuple est souverain ! Et il siège ici !

**M. Jean-Pierre Brard.** Très bien ! Il fallait que cela fût dit !

**M. Jacques Myard.** C'est une disposition qui ferait avancer le schmilblick et je souhaiterais, monsieur le ministre, que vous l'examiniez avec bienveillance, et que, si nous ne l'adoptons pas ce soir, elle soit mise à l'étude de manière à l'inclure dans un autre texte.

**M. Michel Piron.** L'argument du schmilblick est important !

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

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** J'avais omis de préciser une chose qui va plaire à M. Myard : c'est contraire à une jurisprudence du Conseil d'État. Mais, encore une fois, c'est surtout interdit par le droit communautaire.

**M. Jacques Myard.** On s'en fout ! Le peuple est souverain !

**M. Jean-Pierre Brard.** M. Myard a raison !

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

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Je ferai plusieurs remarques.

D'abord, le dispositif proposé serait un accélérateur formidable.

**M. Jacques Myard.** Merci de le reconnaître !

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Deuxièmement, les directives européennes ne peuvent être opposables à une proposition que si elle porte sur les marchés publics ou sur la concurrence. Je rappelle que l'annexe H exclut le logement et le logement social de la compétence européenne. Je me méfie des commentaires qui commencent en disant que ce n'est pas possible d'adopter tel ou tel dispositif en raison de directives européennes, monsieur Myard.

**M. Jacques Myard et M. Jean-Pierre Brard.** Très bien !

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Mais je n'ai pas l'intention d'enfreindre les directives qui s'imposent sur notre territoire.

**M. Jean-Pierre Brard.** Ça finit mal !

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Vous ne pouvez pas me demander de ne pas respecter le droit positif.

**M. Jacques Myard.** Mais il faut l'interpréter !

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Monsieur Myard, je vais examiner les conditions de sécurité juridique de cette mesure et nous pourrions y revenir éventuellement par la voie d'un amendement gouvernemental.

**M. Jacques Myard et M. Jean-Pierre Nicolas.** Très bien !

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Pierre Nicolas.

**M. Jean-Pierre Nicolas.** Monsieur le président, compte tenu de l'engagement public de M. le ministre, je retire mon amendement.

Monsieur le ministre, comme le disait mon collègue Pierre-André Périssol, la confiance règne entre nous.

**M. Jacques Myard.** Embrassons-nous, Folleville ! *(Sourires.)*

**M. Jean-Pierre Brard.** J'espère que vous avez une bonne assurance, monsieur Nicolas !

**M. le président.** L'amendement n° 463 est retiré.

Je suis saisi d'un amendement n° 424.

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

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** Cet amendement vise à encourager la vente de logements sociaux à leurs locataires en défiscalisant l'activité de syndic des HLM. Cela facilitera la tâche de ces derniers, le temps que l'ensemble de l'immeuble soit vendu.

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

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

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

**M. Jean-Pierre Brard.** Je suis par principe contre cet amendement. Il n'y a déjà pas assez de logements, et vous voulez les vendre, monsieur Hamel. Cela contribuerait d'ailleurs à augmenter le nombre de propriétés dégradées, et défiscaliser le rôle de syndic des offices HLM n'y changerait rien. Il faut produire davantage de logements sociaux, et non faire comme M. Sarkozy dans les Hauts-de-Seine.

**M. Jacques Myard et M. Jean-Pierre Gorges.** Vive la propriété !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 424.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi d'un amendement n° 409, deuxième rectification.

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

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** Cet amendement vise à permettre aux organismes HLM de vendre des immeubles en l'état futur d'achèvement.

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

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Avis favorable, compte tenu des rectifications apportées à l'amendement initial.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 409, deuxième rectification.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de trois amendements, n° 611, 612 rectifié et 613, pouvant être soumis à une discussion commune. Les amendements n° 611 et 612 rectifié sont identiques.

La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour soutenir l'amendement n° 611.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Il est proposé d'autoriser les organismes HLM à vendre à d'autres organismes HLM des immeubles en l'état futur d'achèvement.

**M. Jacques Myard.** Ça sent la magouille !

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** L'un des problèmes auxquels sont confrontés nos petits organismes HLM est qu'ils n'ont pas la capacité de construire ; ils n'en ont ni la technique, ni la compétence. Il faudrait donc qu'un organisme départemental, un OPAC par exemple, puisse construire pour leur compte et ensuite leur vendre l'immeuble.

**M. Jacques Myard.** Est-ce possible ?

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Non, cette technique n'est pas possible actuellement parce que celui qui construit ne peut vendre en l'état futur d'achèvement. Je précise que des OPAC ont d'ailleurs créé des filiales pour pouvoir agir en ce sens.

**M. le président.** L'amendement n° 612 rectifié est-il défendu ?

**M. Francis Vercamer.** Oui, monsieur le président. Il vise à permettre une synergie entre les différents organismes HLM.

**M. le président.** La parole est à M. François Scellier, pour soutenir l'amendement n° 613.

**M. François Scellier, rapporteur pour avis.** Mon amendement n'est-il pas satisfait par l'amendement n° 409, deuxième rectification, de M. Hamel ?

**M. le président.** Monsieur Scellier, le retirez-vous ?

**M. François Scellier, rapporteur pour avis.** J'attends d'entendre l'avis de la commission et du Gouvernement, monsieur le président.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur les amendements n° 611, 612 rectifié et 613 ?

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** Avis défavorable sur les trois amendements car ils sont satisfaits.

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

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

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** J'appelle votre attention sur le fait que l'un des enjeux de notre débat est la synergie entre les bailleurs sociaux. Beaucoup de petits organismes de logements sont actuellement incapables de porter de lourdes opérations. Il est vrai que, dans le cadre des communautés d'agglomération, vont peut-être se mettre en place des synergies, y compris des fusions d'organismes. Il faudra que Bercy ait les yeux de Chimène pour ces opérations parce que, de temps en temps, notamment pour les fusions de patrimoines entre les SEM et les offices, on ne nous facilite pas la tâche.

**M. Jacques Myard.** C'est trop demander à Bercy !

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Mais le fond du problème, c'est la synergie. On peut conserver les petits organismes, parce qu'ils ont une qualité : celle de la gestion de proximité. Ce type de gestion est un atout essentiel. Mais ils ont des structures insuffisantes pour mener à bien de grosses opérations. C'est pourquoi le lien entre les différents organismes, dans l'*animus* de l'action publique et en liaison avec les collectivités, est essentiel.

Je regrette donc que ces amendements soient écartés alors qu'ils sont suggérés par la pratique, par les problèmes actuels que rencontrent les petits organismes. Pour l'instant, le cadre législatif est très hostile aux modalités que j'ai décrites, bien qu'elles soient pertinentes.

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements n° 611 et 612 rectifié.

*(Les amendements sont adoptés.)*

**M. le président.** En conséquence, l'amendement n° 613 tombe.

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Mais les amendements adoptés étaient satisfaits par l'amendement n° 409, deuxième rectification !

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



**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Il me semble à la réflexion qu'il y a eu une confusion. À la question : les amendements n<sup>os</sup> 611, 612 rectifié et 613 sont-ils satisfaits par l'amendement n<sup>o</sup> 409, deuxième rectification, la réponse est finalement non.

**M. François Brottes.** Bien sûr !

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Les amendements n<sup>os</sup> 611 et 612 rectifié n'étaient pas satisfaits, leur adoption convient donc au Gouvernement.

**M. le président.** Je suis saisi d'un amendement n<sup>o</sup> 403.

La parole est à M. Jean-Louis Dumont, pour le soutenir.

**M. Jean-Louis Dumont.** Nous proposons l'homogénéisation des compétences des différentes familles d'organisations HLM. Cet amendement de cohérence permettrait aux coopératives d'HLM de ne plus être soumises à un agrément préalable, comme c'est déjà le cas pour les offices OPAC et SA d'HLM depuis la loi SRU.

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

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** Favorable.

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

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

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 403.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** À l'unanimité.

Je suis saisi d'un amendement n<sup>o</sup> 112 rectifié.

La parole est à M. Jean-Pierre Brard, pour le soutenir.

**M. Jean-Pierre Brard.** Je vois que le Gouvernement s'ouvre au dialogue avec l'opposition : j'espère en bénéficier à mon tour !

Monsieur le ministre, la réponse aux besoins sociaux en matière de logements ne passe manifestement pas par la vente des logements HLM, outil utilisé par certains organismes. Comme je le rappelais tout à l'heure, nous regrettons pour notre part que certains continuent à penser que la vente de logements HLM soit une solution parfaitement adaptée à la volonté d'accession à la propriété de nos compatriotes.

Nous ne sommes pas opposés, monsieur Myard, à l'accession à la propriété.

**M. Jacques Myard.** Je l'espère !

**M. Jean-Pierre Brard.** Nous sommes pour diversifier les possibilités de logement ; encore faut-il que les gens en aient les moyens !

**M. Jacques Myard.** Il faut les aider !

**M. Jean-Pierre Brard.** Dans l'immédiat, il faut surtout maintenir suffisamment de logements sociaux accessibles. On nous objecte qu'une fois vendus, ces logements HLM sont encore des logements sociaux. La réalité est pour le moins différente des intentions affichées.

La vente d'HLM locatifs conduit dans les faits à créer des copropriétés dont l'évolution ultérieure est parfois discutable, quand elle n'est pas dangereuse et source de difficultés.

**M. Jean-Pierre Gorges.** On verra bien !

**M. Jean-Pierre Brard.** Les promoteurs de la vente de logements sociaux oublient sans doute un peu vite qu'une bonne partie de la crise du logement que nous connaissons tient à la dégradation de copropriétés qui ne peuvent décemment être maintenues en l'état, faute de voir les modestes copropriétaires en mesure de financer les travaux nécessaires. L'émergence d'un marché locatif fait cohabiter dans des conditions de plus en plus difficiles des propriétaires occupants et des locataires.

Voyez, chers collègues qui êtes attachés à la vente de logements HLM, les effets de ce choix sur les grands ensembles de Nogent-sur-Oise, des Bosquets à Montfermeil – circonscription chère à notre collègue Éric Raoult – ou dans certaines grandes villes du sud de la France, notamment à Marseille.

Un département s'est particulièrement illustré en matière de vente de logements HLM : les Alpes-Maritimes. Or comment ne pas trouver problématique que l'on fasse de la vente de logements sociaux un outil normal de gestion du plus important bailleur social de ce département, l'OPAM, alors que les principales villes du département n'ont pas le parc locatif social requis par la loi ?

Avec 5 % de logements sociaux à Antibes, à peine 10 % à Nice et un peu plus de 13 % à Cannes, est-il vraiment opportun de continuer à céder le patrimoine, à moins que la vente de logements, plutôt que de répondre à l'attente des locataires, ne vise en fait à masquer des errements de gestion ?

Un autre département semble se positionner aujourd'hui sur le créneau de la vente de logements sociaux : les Hauts-de-Seine, où un grand nombre de communes ne respectent pas la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Ainsi M. Pemezec, ici présent, entend-il vendre une part importante du parc social de sa commune du Plessis-Robinson – vous me corrigerez si je me trompe, monsieur Pemezec. Peut-être oubliez-vous un peu vite que 46 % des foyers fiscaux de votre commune déclarent un revenu net imposable inférieur à 15 000 euros annuels !

En fait, derrière la vente de logements HLM, nous n'avons le plus souvent que des décisions de gestion hautement politiques qui visent à se délester d'un patrimoine posant des problèmes d'entretien et qui permettent en fait de réaliser, au gré du marché immobilier, dans certaines parties du pays, quelques plus-values.

Nous sommes donc, vous l'avez compris, clairement opposés à toute démarche de vente du patrimoine social.

**M. Jacques Myard.** À tort !

**M. Jean-Pierre Brard.** C'est le sens de l'amendement que nous vous invitons à adopter.

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

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** Défavorable. Cet amendement supprimerait toute possibilité de vente aux locataires.

**M. Jacques Myard.** En effet !

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

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Autant engager dès à présent ce débat que nous poursuivrons bientôt.

Je suis étonné et même choqué par votre attitude, monsieur Brard : il faut arrêter de regarder dans le rétroviseur et de s'inspirer de principes qui n'ont pas fait leurs preuves ou de méthodes dont on connaît les limites !

Si vous partagez – et je ne doute pas que ce soit le cas – notre intention de produire davantage de logements sociaux, vous devez retirer votre amendement. Votre argumentation est contraire aux objectifs que nous poursuivons. Dans notre esprit, il est bien évident que, lorsqu'un logement social change de statut juridique – de la location à la propriété –, sa vocation sociale ne disparaît pas pour autant.

**Mme Marie-Hélène des Esgaulx.** Absolument !

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Les conditions de sa construction en ont fait un logement social ; que son statut juridique change ne modifie pas sa nature.

**M. Jean-Pierre Gorges.** C'est la même personne qui l'habite !

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Si nous souhaitons par ailleurs que ces logements acquis restent, pendant cinq ans – mais cinq ans seulement – dans la liste de ceux construits au titre de l'article 55 de la loi SRU, c'est pour ménager le temps nécessaire à la réalisation d'autres projets. Outre le principe que j'évoquais il y a un instant, l'intention du Gouvernement et de la majorité n'est pas, dans une situation qui impose la pugnacité, de figer une situation, mais au contraire, par la vente, de générer des financements que l'on réaffecte ensuite à la construction de nouveaux logements.

**M. Jean-Pierre Gorges.** Bien sûr !

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Le Gouvernement n'a pas de baguette magique : il n'inventera pas les crédits nécessaires à la construction de tous les logements requis. Si, au cours des cinq ans pendant lesquels vous étiez au pouvoir avec vos amis, vous aviez fourni les efforts nécessaires pour répondre aux attentes – et non, comme en 2000, construit seulement 200 000 logements, dont 42 000 logements sociaux –, nous ne serions pas aujourd'hui confrontés à de tels retards.

Tournons la page et foin de polémiques...

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Dit-il après coup !

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Permettez-moi seulement un constat. Comment voulez-vous, monsieur Brard, que la production intensive de logements prévus par le plan Borloo – 500 000 sur cinq ans, dont 82 000 l'an dernier – soit menée à bien si les moyens financiers nécessaires à cette production font défaut ?

Nous imaginons d'une part – peut-être trop simplement mais néanmoins avec conviction – que la vente à l'occupant ne change pas la destination du logement et, de l'autre, que cette vente crée un produit financier grâce auquel pourront être construits de nouveaux logements sociaux pour les Français qui en ont besoin. (*Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

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

**M. Jean-Pierre Brard.** M. Ollier a développé un raisonnement simple : je ne l'offenserai pas en disant simpliste.

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Je ne suis pas capable des mêmes raisonnements que vous !

**M. Jean-Pierre Brard.** Je suis sensible à votre autocritique : c'est un début d'humilité !

Vous nous déclarez, monsieur le président de la commission : « on n'a pas assez de sous, donc on vend une partie du patrimoine. » Vous seriez crédible si vous critiquiez aussi les communes qui, dans les Alpes-Maritimes, vendent tout en s'affranchissant des obligations de la loi SRU – seulement 5 % de logements sociaux à Antibes, je le rappelle.

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** On crée des instruments ; à charge ensuite pour les collectivités de les utiliser à bon escient !

**M. Jean-Pierre Brard.** Exactement comme pour les fusils : leur utilisation est pertinente pour les résistants, elle ne l'est plus pour les assassins ! Je ne suis pas du tout favorable à ce qu'on laisse ainsi des « instruments » en libre circulation.

Je reviens à mon sujet : vous vendez donc des logements pour gagner quelques piécettes destinées à la création d'autres logements, car vous n'avez pas assez d'argent.

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** On n'a jamais assez d'argent !

**M. Jean-Pierre Brard.** Soit, mais à qui la faute ? Qui a allégé l'impôt sur la fortune ? (*Exclamations sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

**Mme Marie-Hélène des Esgaulx.** Ce n'est pas le seul argument !

**M. Jean-Pierre Brard.** Vous avez vidé les caisses : vous l'avouez donc, madame des Esgaulx. Je suis touché de votre sincérité. Vous avez beurré la tartine des plus riches !

Mais il n'y a pas que l'ISF et l'IRPP : vous avez refusé tout prélèvement sur les bénéfices abusifs réalisés par les grands groupes pétroliers.

**M. le président.** Veuillez conclure, mon cher collègue.

**M. Jean-Pierre Brard.** Vous nous dites, monsieur Ollier : « tournons la page ». Non : ne la tournons pas avant de l'avoir lue jusqu'au bout, surtout s'il s'agit d'apprécier votre politique. Je suis sûr que vous trouverez quelques sous au ministère de la culture pour ériger une statue en pied de M. Borloo, afin de le consacrer grand ministre du logement avec ses dizaines de milliers de logements sociaux ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

Tout cela n'est pas cohérent, ou plutôt si : vous allez évidemment continuer à compter ces logements vendus parmi les 20 % de logements sociaux.

**M. le président.** Merci de conclure, monsieur Brard.

**M. Jean-Pierre Brard.** J'ai presque fini, monsieur le président.

Permettez-moi une analogie. Quand, dans ma ville, les pavillons ouvriers historiques coincés entre deux entreprises sont rachetés par des gens beaucoup plus fortunés, que deviennent-ils ? Souvent, des pavillons cossus.

**Plusieurs députés de l'Union pour un mouvement populaire.** Et alors ?

**M. Jean-Pierre Brard.** On peut donc, en restant au même endroit, modifier le statut social d'une habitation.

**M. Jacques Myard.** Et alors ? Cette habitation devient prospère et bien entretenue ! Vive la richesse !

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

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** J'espère au moins que pour la statue, vous choisirez un artiste de qualité ! (*Sourires.*)

**M. Jean-Pierre Brard.** Montreuil n'en manque pas !

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** J'aimerais, monsieur Brard, que des erreurs objectives commises dans le passé ne deviennent pas prétexte à défendre de mauvaises idées.

Il est vrai qu'en France des copropriétés se sont dégradées à la suite du passage du locatif à l'accession. Ces opérations remontent à quelques années ; permettez-moi de vous dire qu'elles ont presque toutes été mises en œuvre sous un gouvernement de gauche. (« Ah ! » *sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*) Mais elles auraient pu l'être sous d'autres gouvernements.

Quel est le sujet ? Le Gouvernement n'est pas favorable à la vente massive et aux enchères – comme ce fut notamment le cas en Île-de-France – de blocs entiers d'immeubles HLM.

**Mme Martine Billard.** Oui, à Paris avec Tiberi !

**M. Jean-Louis Dumont.** La SCIC en avait fait sa spécialité !

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Absolument, et je pourrais vous dire qui en était le directeur général à l'époque !

**M. Jean-Pierre Brard.** Et l'ICAD, monsieur le ministre ?

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** L'ICAD n'existait pas à l'époque. Laissez-moi poursuivre, monsieur Brard : je ne vous interromps jamais.

Il n'est en effet pas souhaitable que des grands blocs d'immeubles de dix-huit étages soient vendus aux enchères, à l'aveuglette et globalement, comme cela a été le cas pour la cité des Bosquets à Montfermeil, de Félix – Pyat à Marseille ou encore de Sainte-Eulalie près de Bordeaux : je connais presque toutes ces cités dégradées, elles ne sont pas si nombreuses.

Pour répondre à ce vrai problème, des opérations de récupération des copropriétés dégradées sont engagées. C'est difficile, et nous n'avons pas envie que cela se reproduise.

En revanche, si l'habitant d'un pavillon ou d'une petite HLM souhaite acquérir son logement au prix du loyer – grâce aux conditions financières prévues par l'État et compte tenu du niveau actuel des taux d'intérêt –, si l'organisme HLM trouve l'opération pertinente et que la collectivité locale qui a donné sa garantie est de surcroît d'accord, bref, si l'opération fait le bonheur de tous, je ne vois pas au titre de quelle idéologie on l'empêcherait !

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Cela existe déjà ! C'est prévu par la loi !

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Mais cet amendement vise précisément à l'interdire ! Sincèrement, si vous estimez que les occupants des HLM n'ont pas le droit d'accéder à la propriété du logement où ils ont vécu et élevé leurs enfants, c'est effrayant !

Oui, nous souhaitons, sous les réserves que je viens de faire – pas de vente en bloc, pas de vente à la bougie, je suis d'accord avec vous –, que puisse s'ancrer dans le quartier une population qui devienne propriétaire dans de bonnes conditions. Je ne comprends pas votre opposition.

Monsieur Brard, vous raisonnez encore comme au temps des taux d'intérêt à 14 ou 15 %. Vous n'avez toujours pas compris qu'aujourd'hui – et c'est tout le but de notre politique –, pour le même prix que le logement social – et c'est heureux –, ou dans le logement qu'ils habitent déjà, ou dans une maison à 100 000 euros, ou grâce à un autre dispositif d'accession sociale à la propriété, tous les ménages même modestes peuvent devenir propriétaires de leur logement. Qui ne le leur souhaite pas ?

D'une objection légitime – la scandaleuse vente en bloc qui a eu lieu à une époque –, vous tirez des arguments qui ne me paraissent pas aller dans le sens d'un développement harmonieux, humain et social de l'accession au logement.

D'ailleurs, je me suis plu à noter vos propres expressions, monsieur Brard. Vous parlez bien de « logements sociaux accessibles » quand vous parlez avec votre cœur,...

**M. Jacques Myard.** Mais en a-t-il un ?

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** ... et non de « locatif obligatoire » !

**M. Jacques Myard.** Brard avec nous !

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Or les logements sociaux peuvent être accessibles de plusieurs manières différentes.

Vraiment, le Gouvernement est très défavorable à cet amendement.

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

**M. Jean-Louis Dumont.** L'amendement de notre collègue Jean-Pierre Brard est l'occasion d'une discussion qui mêle plusieurs problèmes que nous avons déjà évoqués ou que nous allons évoquer. Notre débat gagnerait en cohérence si l'on traitait ces problèmes les uns après les autres.

Il faut produire plus de logements locatifs en particulier là où le marché est très tendu. Les conditions dans lesquelles les organismes HLM exécutent leurs missions sont différentes selon les zones. J'en connais qui, chaque année, non seulement construisent mais – chacun emploiera l'expression qu'il voudra – font respirer leur patrimoine, et répondent aux vœux des locataires d'accéder à la propriété à des conditions déjà établies, et que tout le monde connaît.

M. de Charrette, en son temps, ne s'est-il pas fait le militant de la cause de l'accession sociale à la propriété ? L'accueillant à l'une de mes assemblées générales, j'avais discuté avec lui de cette accession, y compris dans le patrimoine du logement social, dans les conditions, que vous venez de rappeler, monsieur le ministre, et que certains de nos collègues ont exigées.

Je ne comprends pas pourquoi on ne veut pas simplifier le système. Quand les organismes font ce que vous recommandez ce soir, monsieur le ministre, et qu'ils sont contrôlés, on leur dit que ce n'est pas leur métier, que ce n'est pas leur mission, et on leur cherche des noises, souvent d'ailleurs sur ordre du préfet du coin !

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

**M. Jean-Louis Dumont.** Moi, je voudrais que le Gouvernement nous dise clairement que les organismes HLM ont une fonction essentielle, celle d'offrir un patrimoine locatif de qualité, bien géré, et que, en plus, en tant que de besoin, pour répondre à des souhaits d'accession à la propriété, ils peuvent vendre ce patrimoine.

Pourquoi ne pas introduire « la vente » dans l'article L. 411 du code de la construction et de l'habitation, au même titre que « la construction, l'aménagement, l'attribution et la gestion des logements locatifs sociaux » ? On conférerait ainsi aux organismes une mission globale. Et vous pourriez ensuite négocier, monsieur le ministre, avec les opérateurs du logement – c'est d'ailleurs en cours et pratiquement terminé – les conditions dans lesquelles cela peut s'effectuer. Et ces conditions ne doivent pas seulement donner lieu à un discours incantatoire : il s'agit de fixer des objectifs opérationnels, des conditions financières. C'est d'autant plus vrai que, dans l'article 44 de la loi de finances rectificative du 30 décembre 2005, on retrouve pratiquement tout ce que je viens de dire, puisqu'il fallait, alors, répondre, selon certains, à une contrainte européenne, selon d'autres à un amendement de notre collègue sénateur Marini, qui voulait imposer tout le monde.

On a bien compris que, lorsque l'on veut réaliser un produit de qualité destiné à des populations pouvant accéder à un logement locatif, sous condition de plafond de ressources – j'insiste sur ce point –, il s'agit d'un service d'intérêt général, qui ne s'opère pas sur un marché libre, et qu'il n'est donc pas question d'impôt sur les sociétés.

Je le répète, essayons de clarifier les textes : ceux que nous sommes en train d'élaborer vont rendre ingérables tant le locatif que la vente. Inscrivons la vente comme une des missions des organismes. Puis, en fonction du territoire, du patrimoine et des besoins en location, nous, les élus locaux,...

**M. Jacques Myard.** Nous les gueux, les petits, les sans-grade !

**M. Jean-Louis Dumont.** ... avec les organismes HLM et le conseil général, nous déciderons, au mieux des intérêts, financiers certes, mais surtout au mieux des intérêts de la population.

Je le répète : clarifions. Pourquoi ne pas introduire cette nouvelle mission dans l'article L. 411 ?

**M. Patrick Ollier,** *président de la commission des affaires économiques.* Il édicte les principes généraux !

**M. Jean-Louis Dumont.** Précisément !

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

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Même si j'ai le sentiment que l'on traîne un peu, je comprends que l'on s'attarde sur cette question importante.

La mission des organismes HLM n'est pas exclusivement de produire du locatif social, comme le laisse penser une sorte d'abus de langage. Ces organismes fournissent un service d'intérêt général délégué pour l'accession sociale au logement, que ce soit en location ou en propriété. Or ils sont demandeurs – contre l'avis de M. Brard – d'une défiscalisation de cette activité-là, à 100, 75 ou 50 %. Nous avons eu une réunion sur ce sujet avec une délégation de ces organismes, à laquelle vous avez participé, monsieur Dumont, et vous savez donc que nous ne sommes pas hostiles à une défiscalisation partielle de cet acteur de l'accession sociale.

Mais vous ne pouvez pas à la fois nous expliquer toute la journée que l'accession à la propriété n'est pas de l'accès au logement social et demander, le lendemain, une défiscalisation plus large de cette activité !

Quant à la CGLLS, monsieur le député, ce que vous venez de dire est inexact : jamais le plan de redressement d'un organisme n'a exigé qu'il ne vende pas le patrimoine social.

**M. Jean-Louis Dumont.** Je n'ai pas dit cela !

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Alors, nous nous sommes mal compris ! Et je ne veux pas avoir raison contre vous car j'ai trop d'estime pour ce que vous réalisez dans ce domaine.

Je peux vous dire, en tant qu'ancien président d'un organisme qui était en faillite et qui a fait appel à la Caisse de garantie du logement locatif social, que j'ai vendu une partie importante du patrimoine, à la demande des occupants, à des prix très intéressants pour eux, dans du petit collectif ou de l'individuel. Et cela s'est déroulé à la satisfaction générale.

J'espère vous convaincre : sortez de l'idée qu'il n'y a d'accès au logement social que par la location !

**M. Jean-Louis Dumont.** Personne ne pense cela !

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Oui, il faut augmenter l'offre de locatif et d'accession sociale – mais le fait d'être déjà locataire ne me paraît pas un inconvénient pour réaliser cette dernière. Ce qui est important, c'est la qualité du logement et le niveau des revenus de celui qui souhaite accéder au logement. Cette règle seule doit nous guider.

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

**M. Jean-Pierre Brard.** Monsieur le ministre, vous vous êtes référé à mes propos à deux ou trois reprises. C'est sans doute que nous n'avons pas eu assez de temps pour nous expliquer. Pour une fois que nous avons un vrai débat, allons jusqu'au bout, sans abuser, bien sûr, de la patience du président.

À l'évidence, les situations diffèrent d'un coin à l'autre du pays et il convient de tenir compte de ces différences. Mais quand il existe une situation de pénurie totale, comme c'est le cas en Ile-de-France, comme à Montreuil où 5 600 familles attendent un logement...

**M. Jacques Myard.** Qu'a fait le maire ?

**M. Jean-Pierre Brard.** Oh, il a fait pas mal : 13 000 logements sociaux ! Faites-en autant en proportion à Maisons-Laffitte, et on en reparlera !

**M. Jacques Myard.** En proportion : ça se discute !

**M. Jean-Pierre Brard.** Sur le contingent municipal, 263 attributions : une misère !

Ce sur quoi nous divergeons, monsieur le ministre, et d'une façon très nette, c'est que je pense que des logements qui ont été financés avec des crédits publics, pour satisfaire les besoins de location, doivent être réservés, tant qu'il y a pénurie, à la location. Et la puissance publique a le devoir d'aider à constituer des parcours résidentiels pour que, après le locatif, il existe d'autres solutions.

**M. le président.** Veuillez conclure, monsieur Brard.

**M. Jean-Pierre Brard.** Monsieur le président, cela m'évitera d'y revenir et même de demander une suspension de séance !

**M. Jacques Myard.** Des menaces ?

**M. Jean-Pierre Brard.** Je le répète, la puissance publique a le devoir de satisfaire l'aspiration à la propriété individuelle, mais dans le cadre d'un parcours résidentiel. Et quand des

logements sont construits grâce à des crédits publics, pour satisfaire des besoins sociaux, ils doivent être dédiés, selon moi, à cet usage exclusif. Et il faut favoriser l'accession à la propriété au prix de revient.

**M. Jean-Louis Dumont.** Avec un plafond de ressources !

**M. Jean-Pierre Brard.** Vous ne m'entendez jamais dire qu'il faut priver les organismes sociaux du droit de construire des logements destinés à l'accession à la propriété, car ils présentent l'avantage de pouvoir vendre au prix de revient. Je tiens à le dire, pour qu'il n'y ait pas de méprise sur le sens de mes propos.

Mais je constate que là où la demande est forte et où l'on ne construit pas de logements sociaux, vous ne désavouez pas les politiques locales, lesquelles, si j'en crois vos déclarations – cela vaut tant pour vous, monsieur le ministre, que pour le président de la commission –, vont à l'encontre de vos ambitions. Je cite, entre autres, Nice, Antibes et Cannes. J'en citerai d'autres tout à l'heure.

**M. le président.** La parole est à Mme Marie-Hélène des Esgaulx.

**Mme Marie-Hélène des Esgaulx.** La vente, selon moi, ne modifie pas le caractère social du logement. Cela n'a rien à voir.

Par ailleurs, j'ai eu le sentiment qu'on ne pensait guère à l'habitant du logement social et qu'on cherchait seulement des moyens pour construire plus de logements. Au nom de quoi obligerait-on cette personne à payer des loyers à fonds perdus alors que, comme l'a dit M. le ministre, avec les taux d'intérêt actuels, on peut lui faire des propositions intéressantes ?

**M. Jean-Pierre Brard.** Pourquoi à fonds perdus ?

**Mme Marie-Hélène des Esgaulx.** Ne pas lui permettre l'accession, c'est l'obliger à payer à fonds perdus !

Je crois au contraire que la constitution d'un patrimoine représente un objectif intéressant pour la puissance publique. Le rêve de tout habitant, que vous le vouliez ou non, est d'être propriétaire de son logement en arrivant à la retraite.

**M. Jean-Pierre Brard.** Et de son parc à huitres ?

**Mme Marie-Hélène des Esgaulx.** Pourquoi pas ? Et de sa cabane ostréicole, s'il veut.

**Mme Annick Lepetit.** Pourquoi généralisez-vous ainsi ?

**Mme Marie-Hélène des Esgaulx.** Troisièmement, la France connaît des situations extrêmement différentes, et cela m'énerve un peu de n'entendre parler que de trois villes. Il n'y a pas pénurie partout. Dans certains endroits – et notamment dans le Bassin d'Arcachon –, le problème vient du prix. Ainsi, dans les conditions actuelles, certains jeunes ne pourront jamais s'y installer.

**M. Jean-Pierre Brard.** Que font les maires ? Il suffit de préempter !

**Mme Marie-Hélène des Esgaulx.** De cela, la politique du logement social ne tient pas compte. Il faut donc moderniser, faire évoluer tout cela. C'est pourquoi le projet de loi portant engagement national pour le logement est extrêmement important : il est moderne, et adapté aux situations diverses qui existent en France. *(Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.)*

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

**M. Philippe Pemezec.** Je n'ai pas la prétention de convaincre M. Brard ni d'en faire un partisan acharné de l'accession à la propriété, mais je souhaite faire part de mon expérience. Mon département, les Hauts-de-Seine, compte 25 % de logements sociaux – même si, sur trente-six communes, seize n'atteignent pas le quota de 20 % sur leur propre territoire. Dans les villes de Suresnes et du Plessis-Robinson, que vous avez citées tout à l'heure, nous réalisons une expérience d'accession sociale à la propriété. J'ai au Plessis 50 % de logements sociaux, et – vous voyez qu'il existe des maires de droite vertueux – nous allons en réaliser 250 de plus. Mais, après consultation de la population, nous avons décidé de vendre une partie de ce patrimoine. J'espère que cet argument vous touchera, monsieur Brard, vous qui êtes toujours soucieux de satisfaire les habitants de votre commune.

**M. Jean-Pierre Brard.** Non, je ne suis pas dans le camp des démagogues, moi !

**M. Philippe Pemezec.** Laissez-moi terminer, je vous prie, si vous ne voulez pas que je me laisse emporter par la passion, comme l'autre jour, en défendant des idées auxquelles je crois.

**M. Jean-Pierre Brard.** Au point de dérailler !

**M. Philippe Pemezec.** Nous avons donc consulté les personnes vivant dans des logements sociaux, et un tiers d'entre elles se sont déclarées intéressées par l'accession à la propriété.

**Plusieurs députés du groupe socialiste.** C'est normal ! Il en est ainsi partout !

**M. Philippe Pemezec.** C'est en effet le rêve des Français.

**Mme Annick Lepetit.** Et les deux autres tiers ?

**M. Philippe Pemezec.** Leur parcours résidentiel, ces habitants ne souhaitent pas le faire en dehors de la commune du Plessis. Ils veulent acheter dans leur ville,...

**M. Jean-Pierre Brard.** Mais par leur logement !

**M. Philippe Pemezec.** ... acquérir le logement même où ils vivent, ont leurs habitudes et pour lequel ils payent un loyer à fonds perdus.

Nous allons donc leur donner la possibilité de devenir propriétaires, selon certains critères. Nous choisissons de petits immeubles relativement bien isolés, dans lesquels au moins la moitié des habitants souhaitent accéder à la propriété, et nous proposons les logements à la vente. Vous ne pouvez pas imaginer à quel point les gens concernés sont heureux ! Ils peuvent ainsi préparer leur retraite, se constituer un patrimoine qu'ils pourront éventuellement laisser à leurs enfants, entrer dans un parcours résidentiel. C'est un rêve extraordinaire que nous leur permettons de réaliser. C'est pourquoi j'espère voir la démarche se généraliser. Nous allons ainsi vendre 150 logements cette année – ce qui est peu, pour une ville comptant 50 % de logements sociaux –, mais nous allons également, je le répète, en construire 250. Nous resterons donc bien au-dessus du seuil légal.

**M. Jean-Pierre Brard.** Ce n'est plus une ville, c'est un phalanstère !

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

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements identiques, n°s 637 et 639.

La parole est M. Jean-Louis Dumont, pour soutenir l'amendement n° 637.

**M. Jean-Louis Dumont.** Il est proposé de simplifier la procédure de démolition de logements HLM, car aujourd'hui plusieurs autorisations du préfet sont nécessaires pour une même opération. Plus de simplicité et d'efficacité, c'est également, en effet, l'objectif visé par les amendements du groupe socialiste, afin de faire des économies et de réduire la paperasserie.

**M. le président.** La parole est à M. Martial Saddier, pour défendre l'amendement n° 639.

**M. Martial Saddier.** La politique du logement ne peut être que globale et tel est, je crois, l'esprit du texte défendu par le Gouvernement. Cela signifie ouvrir le foncier afin de faciliter les nouvelles constructions, créer des logements sociaux, favoriser l'accession sociale à la propriété, réhabiliter les immeubles existants. Quelquefois, cependant, compte tenu de l'état des logements, le bon sens et la sagesse incitent à démolir et à reconstruire.

Or les maires ou les responsables intercommunaux qui font ce choix se heurtent aux procédures administratives, et en particulier au chevauchement des autorisations préfectorales exigées pour une même opération de démolition-reconstruction. L'amendement tend à y mettre fin, afin de faciliter des opérations consensuelles et dont l'utilité est reconnue par l'ensemble des acteurs locaux.

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

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** Favorable.

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

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

**M. le président.** Je mets aux voix par un seul vote les amendements n°s 637 et 639.

*(Ces amendements sont adoptés.)*

**M. le président.** Je constate que le vote est acquis à l'unanimité.

Je suis saisi d'un amendement n° 490.

La parole est à M. Jean-Louis Dumont, pour le soutenir.

**M. Jean-Louis Dumont.** L'amendement concerne les organismes HLM qui construisent des logements dans le cadre d'opérations d'accession à la propriété. Afin de favoriser une certaine mixité sociale, il est proposé de réserver un minimum de logements destinés à des personnes dont les revenus sont très modestes, tout en autorisant, dans le cadre d'une convention passée avec l'État et dans une certaine limite, la vente à des personnes dont les revenus excèdent les plafonds habituels. Cela permettrait de maîtriser l'offre et de diversifier le profil des bénéficiaires, en autorisant quelques accessions « libres ». Bien évidemment, de telles opérations seraient exonérées de l'impôt sur les sociétés.

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

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** La commission a rejeté cet amendement. À titre personnel, je le regrette, car je l'aurais moi-même défendu au nom de l'indispensable mixité sociale. La commission a toutefois craint les effets d'aubaine dont pourraient bénéficier certaines catégories de population n'entrant pas dans les objectifs que le projet se donne.

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

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Le Gouvernement est pour le moins perplexe. Si je lis bien, monsieur Dumont, il s'agit de défiscaliser la part d'activité des coopératives d'HLM concernant les personnes dépassant les plafonds de ressources prévus par l'article L. 411-2.

**M. Jean-Louis Dumont.** En effet.

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Vous considérez donc qu'un organisme menant une activité d'intérêt général peut intervenir sur un marché concurrentiel, hors plafond et sans impôt.

**M. Jean-Louis Dumont.** Ce sont des opérations limitées, tout de même !

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Limitées ou non, il s'agit d'une question de principe, et je ne doute pas un instant que le groupe communiste et républicain s'opposera à votre amendement.

**Mme Marie-Hélène des Esgaulx.** Votre proposition n'est pas logique !

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Ainsi, les opérations d'accession sociale menées par les organismes HLM – c'est-à-dire l'acquisition, sous certaines conditions de ressources, d'un bien dont on est locataire au sein d'un parc HLM – posent un problème à vos yeux, mais vous nous proposez que soit soustraite à la fiscalité républicaine une activité honorable, certes, mais purement concurrentielle ? J'ai un peu de mal à vous suivre, monsieur Dumont.

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

**M. Jean-Louis Dumont.** Vous vous présentez comme le ministre du renouvellement urbain,...

**M. Philippe Pemezec.** C'est vrai !

**M. Jean-Louis Dumont.** ... comme le chef de file des pourfendeurs de ghettos.

**Plusieurs députés du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.** Tout à fait !

**M. Jean-Louis Dumont.** Alors, vous devriez approuver mon amendement. Il y est fait mention de conditions fixées par décret en Conseil d'État : il s'agit donc d'opérations totalement maîtrisées, en quantité et même, d'une certaine manière, en qualité. Pourquoi empêcher les organismes HLM propriétaires des logements de mener à bien des missions de renouvellement urbain ? Aujourd'hui, il faut aller chercher d'autres opérateurs, comme la Foncière, pour les effectuer.

Loin de permettre des effets d'aubaine, de tels produits, parfaitement maîtrisés et négociés avec l'État, favoriseraient la mixité sociale.

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

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** La question n'est pas d'empêcher les organismes propriétaires d'agir : ils le peuvent parfaitement. Il s'agit d'empêcher qu'ils soient défiscalisés alors même qu'ils interviennent sur un marché concurrentiel.

Pourquoi donc ne pas modifier votre amendement et proposer une mesure du type de Robien ancienne formule, que vous avez si fortement combattue ? Vous ne prévoyez même pas de condition de résidence principale !

**M. Jean-Louis Dumont.** Nous ne l'avons pas combattue, nous l'avons critiquée !

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** La pertinence de vos critiques est telle que je les assimile à un combat.

En d'autres termes, monsieur Dumont, vous proposez que les COOP aient une activité d'investisseurs défiscalisés, comme dans l'ancienne formule du dispositif de Robien, alors qu'elles bénéficient déjà d'une défiscalisation ? Avouez tout de même que cela reviendrait à compromettre l'équilibre du marché.

C'était bien essayé, monsieur Dumont, et votre tentative mérite toute mon estime. Mais je suis au regret de devoir vous dire qu'elle n'est pas raisonnable.

**M. Jean-Louis Dumont.** Nous reviendrons à l'assaut !

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

**Mme Martine Billard.** Je ne suivrai pas M. Dumont sur cet amendement, ce qui n'étonnera personne. Mais je souhaite intervenir sur l'accession à la propriété.

On nous affirme que certains locataires souhaitent acheter l'appartement dans lequel ils vivent. Mais cela arrive également dans le secteur locatif privé. Or, que je sache, personne n'oblige un propriétaire privé à vendre un logement au locataire qui voudrait s'y maintenir. L'argument me paraît donc douteux. Toute la question est de maintenir à la fois un secteur locatif social et une accession sociale à la propriété.

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Mais personne n'oblige les sociétés d'HLM à vendre !

**M. Michel Piron.** Nous n'obligeons pas, nous permettons ce que vous voulez au contraire interdire !

**Mme Martine Billard.** Je n'impose ni n'interdis rien !

Le désir d'accéder à la propriété est évidemment beaucoup plus fort aujourd'hui, dans notre époque où l'incertitude règne.

**M. Jean-Louis Dumont.** Justement, il faut sécuriser !

**Mme Martine Billard.** Pour les locataires, l'accès à la propriété représente une garantie pour le moment où ils partiront en retraite et où leurs revenus baisseront. Elle leur apporte une certaine sécurité. Nous sommes tous d'accord à cet égard.

Nous divergeons néanmoins sur le point de savoir s'il faut pour cela préférer la vente des logements HLM ou la construction de logements sociaux en accession à la propriété, en sus du secteur locatif social.

Ouvrir la boîte de Pandore en laissant de plus en plus de personnes dont les revenus sont supérieurs au plafond postuler des appartements dans le locatif social au prétexte que l'on y ferait accéder davantage de personnes à très petits revenus serait très dangereux. Certaines collectivités ou offices risqueraient en effet de décider de vendre la majorité des logements sociaux sans tenir compte du plafond. Nous nous trouverions alors dans une situation très différente de celle espérée au départ.

Les députés Verts ne voteront donc pas cet amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 490.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi d'un amendement n° 669.

**M. Martial Saddier.** Cet amendement est défendu.

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

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** La commission y est favorable puisque l'amendement n° 424 presque identique vient d'être adopté.

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

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** L'amendement n° 424 ayant été adopté, celui-ci apparaît redondant. Donc le Gouvernement y est défavorable.

**M. le président.** Cet amendement est-il maintenu ?

**M. Martial Saddier.** Je le retire volontiers, bien que je n'en sois pas l'auteur, puisqu'il est satisfait.

**M. le président.** L'amendement n° 669 est retiré.

Je suis saisi d'un amendement n° 464.

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

**M. François Brottes.** Cette proposition, dont on me dit qu'elle est impossible dès l'instant où le législateur n'a pas autorisé les organismes HLM à pratiquer la colocation, est extrêmement pragmatique. Or la sous-location, bien qu'illé-gale, est pratiquée.

Le périmètre des familles évolue dans notre parc de logements sociaux : une personne se retrouvant seule dans un T 5 peut souhaiter partager son appartement pour ne pas être amenée à déménager. Cette pratique de la colocation est courante dans le parc privé. Nous sommes à l'heure actuelle dans une phase transitoire de gestion de la pénurie de logements sociaux. En effet, si le parc était suffisamment abondant, la question ne se poserait pas.

Cet amendement vise donc à permettre aux bailleurs HLM de proposer des contrats de colocation lorsqu'ils sont compatibles avec la surface de l'appartement et si les occupants y sont favorables. Cette solution permettrait, notamment aux jeunes, d'avoir enfin un toit, d'où une forme d'autonomie dont ils peuvent bénéficier lorsqu'ils habitent dans des villes où l'offre privée est plus large.

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

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** La commission a émis un avis défavorable. Si les intentions sont louables, elles manquent de clarté et l'application est compliquée du fait de la présence de plusieurs interlocuteurs.

**Plusieurs députés du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.** C'est dommage !

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

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Ce sujet, intéressant notamment le logement des jeunes ou des étudiants, n'est pas anodin et mérite d'être creusé. Cependant, le problème de la responsabilité se pose, particulièrement en cas d'incendie. Je n'y suis donc pas par principe hostile, mais le droit au bail, ses conséquences juridiques et les poursuites ne sont pas un phénomène totalement neutre ; il convient donc de le prendre en considération en matière de solidarité. Je vous encourage à retravailler ce texte. En l'état, le Gouvernement ne peut pas être favorable à cet amendement.

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

**M. François Brottes.** Je vous remercie, monsieur le ministre, de votre argumentation. Notre approche, je le répète, est tout à fait pragmatique. Les contrats de colocation existent dans le privé et chaque colocataire est responsable juridiquement. En outre, les logements HLM sont

souvent très grands pour un petit nombre de résidents. Cela résulte de l'évolution des périmètres familiaux. Donc il faut faciliter la colocation.

La proposition du groupe socialiste vise à renvoyer à un décret les modalités de mise en œuvre de ce dispositif. Le législateur se contente d'en proposer le principe : à charge pour le Gouvernement d'élaborer les dispositions réglementaires nécessaires pour une bonne application. Je ne suis pas certain que ce soit le rôle d'un amendement. Il nous revient de légiférer, et la mise en œuvre de cette disposition, qui n'est pas simple, relève du domaine réglementaire.

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Cet amendement vise essentiellement le logement des jeunes.

Les techniques très connues d'accompagnement des associations et celles des baux glissants permettent de sécuriser le jeune grâce à une présence, avant de le laisser s'installer en totale autonomie. Or nous ne nous trouvons pas dans cette situation. Les personnes, en l'occurrence, souhaitent être colocataires. Cette pratique usuelle, parfaitement reconnue par le droit privé, a été consacrée par la loi de 1989. Pourquoi ce dispositif ne serait-il pas intégré dans le cadre du logement social ? Pourquoi demeure-t-il un obstacle ? Un bailleur privé peut assurer des colocations : je pense notamment aux villes étudiantes et universitaires telle la mienne. Le droit au maintien dans les lieux dont bénéficie le locataire n'est pas incompatible avec la colocation, puisqu'il ne l'est pas avec l'indivision locative.

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

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Voici le prototype de la fausse bonne idée ou d'une idée pas mûre. Le parc HLM est déjà tendu et, avec cet amendement, le statut du maintien dans les lieux serait quasi éternel.

Comment les commissions d'attribution décideront-elles ? Quel plafond de ressources sera retenu ? Tiendra-t-on compte des revenus des parents, de la belle-mère ?

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** C'est très compliqué !

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Cette idée mérite d'être retravaillée. En l'état actuel, il ne s'agit que de se faire plaisir avec une annonce purement médiatique ; objectivement, la proposition n'est pas bouclée.

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur pour avis.

**M. François Scellier, rapporteur pour avis.** Je ne donnerai qu'un point de vue personnel. J'ai déjà pratiqué le système de colocation. Il ne pose aucune difficulté particulière au plan juridique et pourrait être une solution intéressante pour installer des étudiants dans de grands logements de notre parc HLM.

**M. le président.** La parole est à M. Maurice Giro.

**M. Maurice Giro.** Il est plus facile de trouver un petit logement pour une personne seule et de réserver les grands logements aux familles nombreuses. Nous construisons, vous le savez, du petit et du moyen logement, mais pas du grand. Il serait donc intéressant de libérer les grands logements.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 464.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

## Article 8 *sexies*

**M. le président.** Sur l'article 8 *sexies*, je suis saisi d'un amendement n° 494.

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** L'article 8 *sexies* modifie l'article 3 de l'extraordinaire loi du 31 mai 1990 qui introduit la notion de droit au logement.

Alors que je défendais la motion de renvoi en commission, j'ai regretté que cet engagement national pour le logement n'ait pas évolué et que, faute d'opposabilité, il demeure totalement insatisfait. Le projet de loi portant engagement national pour le logement revisite le dispositif de la loi de 1990 et notamment de son article 3 relatif au plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées. Nous avons traité tout à l'heure de l'accession sociale au logement. J'ai eu alors le sentiment que l'on oubliait un aspect fondamental : les 1 300 000 demandeurs de logements. L'urgence impose d'abord de trouver un toit confortable et salubre pour des centaines de milliers de familles dans notre pays.

De ce fait, la question des demandeurs de logements passe avant l'accession sociale à la propriété ou l'organisation de telle ou telle opération de vente du patrimoine.

Je me permettrai ici de me référer à mon expérience personnelle. La commission d'attribution dont je suis membre est confrontée non à une population qui désire accéder au logement, mais à des personnes dont les ressources, malgré l'aide au logement, ne leur permettront que très difficilement de payer leur loyer. La question de l'attribution des logements se pose. Et je ne parle pas ici des expulsés du patrimoine privé, avec des dettes locatives, qu'il faut reloger, ou de ceux qui, du fait de leur situation personnelle, sont en rupture de capacité de paiement.

La mission première du pays est de régler le problème de ceux qui n'ont pas de logement.

**M. Michel Piron.** C'est ce qu'on essaie de faire !

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Nous proposons donc, par cet amendement, de restructurer le plan en en précisant les objectifs. Il s'agit d'assurer, par secteurs géographiques et en tenant compte des besoins de logement, la coordination des réservataires pour mettre en relation l'offre et la demande, la résorption de l'habitat insalubre, la prévention des expulsions locatives, au cœur des problèmes actuels du logement, la création ou la mobilisation d'une offre supplémentaire de logements sociaux – PLA-I – et de convention ANAH social, l'insertion par le logement des personnes hébergées ou logées temporairement dans des établissements et logements de transition, enfin les actions d'accompagnement social. Le plan doit préciser également les modalités d'intervention du Fonds de solidarité pour le logement.

**Mme Annick Lepetit.** Exactement !

**M. le président.** Je vous remercie de conclure.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Je me permets d'insister parce que ces sujets sont essentiels. Nous devons prendre le temps de les traiter et de parler de ceux qui vivent ces situations et qui nous ont demandé d'en faire état.

**Mme Annick Lepetit.** Absolument !

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Je ne suis pas le seul : mes collègues ont la même responsabilité.



Le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées est actuellement compromis par les hypothèses de délégation de compétence et par le transfert des droits de réservation du préfet au maire. Sans remettre en cause ce dispositif, nous devons être attentifs à ce que les demandeurs les plus défavorisés soient pris en compte à l'échelon départemental. Il est nécessaire de régler ce problème dans le cadre de l'engagement national pour le logement.

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

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** La commission a émis un avis défavorable. En supprimant les alinéas 8 à 17, vous faites disparaître l'Observatoire des logements indignes.

De plus, nous ne souhaitons pas revenir sur la décentralisation du Fonds de solidarité logement.

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

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

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 494.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi d'un amendement n° 492 de M. Hamel, amendement rédactionnel auquel le Gouvernement est favorable.

Je le mets aux voix.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi d'un amendement n° 491 rectifié.

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

**Mme Christine Boutin.** C'est un amendement de précision qui vise à rappeler l'impératif de l'accessibilité au logement, notamment pour les personnes à mobilité réduite, qui doit être inscrit au sein du programme d'accession à la propriété et de mixité sociale tel qu'il est prévu dans ce projet de loi.

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

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** La loi sur le handicap du 11 février 2005 traite justement des dispositions particulières à prendre pour permettre l'accessibilité. Il ne nous semble pas nécessaire d'adopter d'autres dispositions.

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

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Il me semble effectivement, madame Boutin, que la loi du 11 février 2005 répond à votre attente. On peut additionner priorité sur priorité, et c'en est évidemment une, mais il faut être prudent et respecter le caractère normatif de la loi. Je pense donc que vous pourriez retirer cet amendement. Cela dit, si l'Assemblée estime nécessaire d'apporter une précision complémentaire, le Gouvernement s'en remet à sa sagesse.

**M. le président.** La parole est à Mme Christine Boutin.

**Mme Christine Boutin.** Ce que je voulais, c'est que les choses soient dites et écrites de façon qu'il n'y ait pas d'ambiguïté car l'accessibilité est naturellement une chose importante. Compte tenu de la réponse de M. le ministre, je retire mon amendement.

**Mme Geneviève Gaillard.** Nous le reprenons.

**M. le président.** Vous avez la parole, madame Gaillard.

**Mme Geneviève Gaillard.** Nous avons bien entendu les propos de M. le ministre, mais nous voulons souligner à nouveau la nécessité de rendre le logement accessible aux personnes à mobilité réduite. En dépit de la loi de 2005, personne ne fait preuve d'une grande célérité pour répondre aux besoins. Il me paraît donc important de rappeler cette exigence aux partenaires et aux bailleurs.

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Le dispositif du plan départemental avait comme titre le droit au logement. Nous devons construire petit à petit l'instrument qui permettra un jour de le rendre opposable. Ça m'étonnerait beaucoup qu'on se réfère alors à la loi sur le handicap. Si cela figure dans le code de la construction sous le titre « droit au logement », des handicapés pourront un jour revendiquer leur droit en expliquant que leur demande de logement n'est pas prise en compte. C'est pour cela qu'il faut continuer à agir et que nous reprenons cet amendement.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 491 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi d'un amendement n° 493 de M. Hamel, amendement rédactionnel auquel le Gouvernement est favorable.

Je le mets aux voix.

*(L'amendement est adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'article 8 *sexies*, modifié par les amendements adoptés.

*(L'article 8 sexies, ainsi modifié, est adopté.)*

#### Après l'article 5

*(amendement dont le vote a été précédemment réservé)*

**M. le président.** Nous en revenons à l'amendement n° 645 quatrième rectification, dont le vote a été précédemment réservé.

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Par précaution, monsieur le président, j'aimerais connaître les modalités selon lesquelles nous allons discuter. C'est un amendement colossal et je souhaite que vous laissiez l'ensemble des élus ici présents s'expliquer tranquillement sur ce dispositif.

**M. le président.** Il faudrait que vous vous limitiez à deux intervenants par groupe.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Non !

**M. le président.** Pour l'instant, la parole est à M. le président de la commission.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Tout le monde doit pouvoir parler !

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Tout le monde peut parler, mais de manière raisonnable, dans un débat organisé.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Être raisonnable, ce serait retirer cet amendement !

**M. Patrick Ollier**, président de la commission des affaires économiques. Nous en arrivons à un amendement qui, pour ses signataires et pour le groupe UMP, a une grande signification. Nous souhaitons en effet envoyer aux Français un signal fort concernant la politique d'accès sociale à la propriété que nous voulons mettre en œuvre avec le Gouvernement.

Cet amendement, qui n'a pas la prétention de résoudre tous les problèmes, qui a été discuté avec le Gouvernement et répond à ses aspirations, a simplement pour objet de regrouper en quelques lignes ce qui pourra dorénavant apparaître comme une procédure d'accès sociale à la propriété.

Le contexte est très particulier. La France a stagné pendant des années et il n'y a aujourd'hui que 56 % de propriétaires. Nos partenaires espagnols sont à 83 %, nos amis grecs à 74 %. En Italie, c'est 70 % et, en Grande-Bretagne, 68 %.

Pourquoi sommes-nous dans une telle situation ? Je pense que le débat va permettre d'apporter des arguments. Ce que je souhaite, c'est faire des propositions pour en sortir.

Loin de toute polémique, sans passion, mais avec le souci de résoudre le problème, nous voulons répondre à l'aspiration légitime des Français à devenir propriétaires de leur appartement ou de leur maison. Je dirai même que cet amendement, qui a une vocation sociale, a pour but de permettre également à ceux dont les revenus sont les plus modestes d'accéder à la propriété. Sur l'intention, je pense que nous ne pouvons pas ne pas être d'accord.

Nous souhaitons donc affirmer une volonté politique, donner un signal aux Français par la mise en place de cette procédure, afin qu'il y ait plus de lisibilité pour chacun des postulants quant à la manière de devenir propriétaire.

L'actuel parcours du combattant serait simplifié. Les communes qui le souhaitent pourront mettre en place dans les mairies un guichet unique pour l'accès sociale à la propriété, comme il y en a un aujourd'hui pour la location sociale. On pourra y retirer des dossiers permettant de présenter l'ensemble des dispositifs de soutien à l'accès sociale, c'est-à-dire les aides qui sont apportées, notamment la TVA à 5,5 %, élément essentiel inscrit dans ce projet de loi, les projets de vente de logement à leurs locataires par les bailleurs sociaux, les informations relatives aux dispositifs de prêts proposés par les établissements de crédit en faveur des ménages modestes, dont vous connaissez la liste : PSLA, PAS, PTZ plafonnés, etc.

Dès lors que ce dispositif est mis en place, nous avons une politique clairement affirmée, il y a une lisibilité de la procédure.

Nous comprenons très bien, monsieur le ministre, qu'on puisse craindre un détournement de la procédure sociale. Ce que nous faisons est nouveau,...

**Mme Annick Lepetit.** Pourquoi ?

**M. Patrick Ollier**, président de la commission des affaires économiques. ... l'état d'esprit en tout cas, et je conçois que cela puisse surprendre, voire provoquer des réactions du côté de l'opposition, mais, dès lors qu'un décret fixera le niveau de revenus, lequel ne devra pas excéder celui qui est aujourd'hui retenu pour l'accès à la location, je n' imagine pas que quelqu'un puisse s'opposer à une telle intention, qui me semble être généreuse, et qui est efficace puisque cela permet de répondre à l'aspiration des Français. Ils pourront ainsi, on l'a évoqué tout à l'heure et M. Pemezec en a parlé avec beaucoup d'émotion,...

**M. Jean-Pierre Brard.** Et des trémolos !

**M. Patrick Ollier**, président de la commission des affaires économiques. ... transmettre à leurs enfants le bien qu'ils auront acquis.

Voilà, monsieur le ministre, ce que propose cet amendement. C'est vrai qu'il propose encore autre chose. (« Ah ! » sur les bancs du groupe socialiste et du groupe des député-e-s communistes et républicains.)

**M. Jean-Pierre Brard.** Va-t-il dire la vérité ?

**M. Patrick Ollier**, président de la commission des affaires économiques. Monsieur Brard, m'avez-vous souvent entendu dire autre chose ?

**M. Jean-Pierre Brard.** Non,...

**M. Patrick Ollier**, président de la commission des affaires économiques. Merci de votre aveu !

**M. Jean-Pierre Brard.** ... mais vous péchez par omission, comme dirait l'abbé Pierre !

**M. Patrick Ollier**, président de la commission des affaires économiques. Arrêtez de faire parler l'abbé Pierre ! Ça devient totalement ridicule, dans votre bouche surtout, car je n'ai pas souvenir de vous avoir rencontré souvent à la messe !

**M. Jean-Pierre Brard.** Nous ne fréquentons pas les mêmes paroisses !

**M. Patrick Ollier**, président de la commission des affaires économiques. Ni même les mêmes églises !

Cet amendement prévoit aussi que les appartements vendus et construits dans le cadre d'opérations d'accès sociale à la propriété restent inclus pendant un délai de cinq ans dans le décompte de l'article 55 de la loi SRU.

**M. Jean-Pierre Gorges.** Il faudrait dix ans !

**M. Patrick Ollier**, président de la commission des affaires économiques. Ils avaient une vocation sociale, le changement de statut juridique ne change pas leur nature sociale. Cela laissera aux maires le temps de mobiliser les crédits ainsi libérés pour produire de nouveaux logements sociaux.

**M. Richard Mallié.** Exactement !

**M. Patrick Ollier**, président de la commission des affaires économiques. Dès lors qu'il y a un plafonnement des revenus, ce qui situe réellement cette accès sociale à la propriété dans un contexte social, au nom de quels principes nous interdirait-on d'inclure les logements ainsi acquis dans la liste de l'article 55 ?

**Mme Marie-Hélène des Esgaulx.** Très bien !

**M. Patrick Ollier**, président de la commission des affaires économiques. Si ce n'est pas social, il faut nous le dire et, dans ce cas-là, bien entendu, ils n'ont pas à y être, mais nos intentions sont bonnes et je vous demande, monsieur Brard, monsieur Le Bouillonnet, de ne pas douter de notre bonne foi.

Dans ces conditions, je souhaite simplement que le bon sens l'emporte. Si ce dispositif n'a pas été inclus dans la loi SRU lorsqu'elle a été votée, c'est tout simplement parce qu'il n'existait pas.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Ça existait, l'accès à la propriété !

**M. Patrick Ollier**, *président de la commission des affaires économiques*. Bien sûr, mais pas la procédure d'accession sociale que nous sommes en train de créer. Nous ne parlons pas de la même chose.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet**. Pourquoi ?

**M. Augustin Bonrepaux**. Qu'est-ce que ça apporte ?

**M. Patrick Ollier**, *président de la commission des affaires économiques*. Le bon sens nous conduit aujourd'hui à inclure ces logements, et je ne crois pas que nous commettons une mauvaise action. Nous mettons en place une procédure qui va permettre au contraire de donner aux Français les moyens de devenir propriétaires dans le contexte social qui est le nôtre. C'est une grande ambition sociale pour la majorité dans cette assemblée, et je souhaite que cet amendement soit adopté. (*Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

**M. le président**. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement en discussion ?

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement**. L'objectif du Gouvernement vous le connaissez, c'est d'augmenter la production de logements en France, et notamment de logements sociaux, dont le nombre doit tripler par rapport à l'an 2000. Pour ce faire, nous prévoyons un certain nombre de dispositifs financiers et fiscaux et de mesures de simplification administrative ; vous avez d'ailleurs contribué à la mise en place de certains d'entre eux.

En ce qui concerne l'effort de construction dans un certain nombre de territoires, notre position est très claire et, j'en suis désolé pour un certain nombre d'amendements, le Gouvernement ne sera favorable à aucune modification de la comptabilisation prévue à l'article 55.

**M. Jean-Pierre Gorges**. Mince alors !

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement**. En revanche, s'il s'agit d'aider nos compatriotes, d'aider les territoires à accueillir des gens sous plafond de ressources, je trouverais inadmissible, voire scandaleux qu'on s'interdise toutes les voies possibles (« *Très bien !* » *sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire*), y compris les voies de l'accession sociale à la propriété, dès lors qu'on est dans le cadre du décret qui, j'en prends l'engagement formel ici, fixera des niveaux de revenus équivalents ou inférieurs à ceux retenus pour l'accession au parc locatif.

En pleine crise du logement, se l'interdire ferait perdre une chance à nos compatriotes, notamment à ceux qui sont sous le plafond de ressources. Ce serait irresponsable et inacceptable. (*Murmures sur les bancs du groupe socialiste et du groupe des député-e-s communistes et républicains.*)

La position du Gouvernement est parfaitement claire et je la rappellerai à chaque amendement. Même si des arguments techniques évidents peuvent être défendus et compris, même s'il y a peut-être des débats en termes de responsabilité – je pense notamment au programme local de l'habitat et à la comptabilisation des logements sociaux –, la mobilisation nationale pour le logement interdit quelque exemption que ce soit, ce serait un mauvais signal adressé à nos compatriotes.

Ensuite, comme je l'ai déjà dit il y a trois jours, mais je me permets de le répéter, il faut arrêter de stigmatiser le logement social.

**Mme Annick Lepetit**. Dites-le donc à M. Raoult et M. Myard !

**M. Jacques Myard**. Allez sur place, jeune fille, et vous comprendrez !

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement**. Notre pays a connu des drames d'urbanisme. Aujourd'hui, le logement conventionné est de très belle qualité, de très belle facture. C'est pour cela qu'il est aidé. Tous les maires ont besoin de logements conventionnés.

Enfin, le Gouvernement avait l'intention de déposer un amendement pour que, chaque année, l'association régionale des HLM, en collaboration avec le préfet, dresse un état des lieux réel et effectif de la production de chaque organisme HLM en France. Il faut savoir que le constructeur locatif, ou d'accession sociale, peut être un organisme HLM et qu'un nombre important d'organismes n'ont pas construit de logements depuis trois ans. Dans certains cas, c'est normal et compréhensible – nous avons des zones dépressives, où il n'y a pas de besoin marginal – mais, dans les zones où la demande est forte et où nous sommes en situation tendue, certains organismes, pour des raisons que l'on peut expliquer, ne se sont pas mobilisés. Cela ne peut pas non plus continuer. Le Gouvernement a renoncé à cette proposition, considérant que la loi doit être normative et qu'il n'était question ni de montrer du doigt, ni de mettre en œuvre des sanctions.

**M. Jean-Louis Dumont**. Au boulot, donc !

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement**. En revanche, je demande, à partir d'aujourd'hui, que les préfets nous adressent, deux fois par an, et ce publiquement, en vertu de la convention du 21 décembre 2004 avec l'Union des HLM, la production réalisée par chaque organisme HLM en France, car c'est presque une délégation de service public. Que la production se fasse en accession à la propriété ou en locatif, peu me chaut. L'essentiel est que chaque organisme construise au moins 3 % de logements sociaux par an afin d'atteindre l'objectif que le Gouvernement mais aussi, je crois, le Parlement et toutes les formations politiques se sont fixé : 120 000 logements. À défaut d'atteindre ce taux de 3 %, il faudra en donner les motifs : il peut y avoir des raisons de fusion ou d'organisation. Mais un engagement a été pris par la famille HLM, et je l'en remercie. Elle doit maintenant l'honorer.

Je rappelle qu'il s'agit d'une quasi-délégation de service public. Le Gouvernement, en accord avec le Parlement, fixe la route. Il n'est question ni de ne pas soutenir les organismes, ni non plus de les laisser se comporter en simples gestionnaires de patrimoine alors que la crise est extrêmement présente.

La position du Gouvernement est claire : augmenter la capacité en logements sociaux pour les personnes qui sont sous plafond de ressources. Je prends l'engagement, je le répète, de fixer par décret un plafond de ressources pour l'accession à la propriété qui soit égal ou inférieur à celui donnant accès au parc locatif social de l'article 55. (*Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

**M. Claude Gaillard**. Voilà qui est clair !

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

Je vous demande, mon cher collègue, d'être le plus concis possible en raison du nombre de demandes d'intervention.

**M. Jean-Yves Le Bouillonec.** Au nom des centaines de milliers de personnes qui attendent un toit pour se loger, je revendique le droit d'être scandaleux, d'être irresponsable, et j'accepte volontiers que mes propos puissent être jugés inacceptables !

**M. Michel Piron.** C'est un dévoiement du droit !

**M. Jean-Yves Le Bouillonec.** Au vrai, ce qui est scandaleux et inacceptable, c'est l'amendement du président Ollier. Ce qui est scandaleux et inacceptable, c'est cette volonté de toucher au quota minimal de 20 % de logements sociaux locatifs que chaque ville doit atteindre et de tenter de faire assumer cette charge par la commune ou le département voisin.

La première partie de cet amendement – vingt lignes dans un article de la loi portant engagement national pour le logement afin d'instituer dans les communes qui le souhaitent un guichet unique dans le cadre d'une procédure d'accession à la propriété – est totalement inutile ! Allons, cessez de nous amuser !

Le vrai problème, ce sont les deux alinéas suivants. Nous avons compris depuis plusieurs mois qu'en faisant de telles propositions vous alliez contre la volonté de l'opinion publique, de beaucoup d'acteurs locaux, d'institutions compétentes, d'associations de locataires, d'organisations caritatives, de personnalités politiques – au premier rang desquels le Président de la République. La référence aux 20 % de logement social est une nécessité à laquelle il ne faut pas toucher ; il fallait attendre pour cela que chacun ait engagé son action et accompli son effort.

La majorité n'a eu de cesse, depuis le début de la législation, chaque fois que nous avons débattu de logement, de déposer des amendements pour mettre en cause les contraintes de l'article 55 de la loi SRU. Jusqu'à présent, le Gouvernement n'a pas cédé, et vous serez, monsieur le ministre, celui qui cédera.

**M. le président.** Monsieur Le Bouillonec, je vous prie de conclure.

**M. Jean-Yves Le Bouillonec.** Non, monsieur le président !

**M. le président.** Si !

**M. Jean-Yves Le Bouillonec.** Alors, interrompez-moi sur cette question dont tout le monde parle depuis des semaines ! Je veux que cela figure dans le compte rendu. (*Exclamations sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

**M. le président.** Monsieur Le Bouillonec, le groupe socialiste a une liste d'intervenants supérieure à ce que prévoit le règlement. Je m'apprêtais à l'accepter à condition que vous respectiez votre temps de parole. Concluez, sinon je laisse deux orateurs de l'opposition s'exprimer puis je passe au vote. Choisissez ! (« Très bien ! » sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.)

**M. Jean-Yves Le Bouillonec.** Vous ne ferez croire à personne que le dispositif que vous mettez en place permettra d'améliorer l'accession au logement social. Il n'aura aucun effet !

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Que faites-vous du plafond de revenus ?

**M. Jean-Yves Le Bouillonec.** Le maire qui refuse de construire du logement social et n'applique pas le taux de 20 % ne favorisera pas davantage l'accession sociale à la propriété !

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Ne faites pas le sourd !

**M. Jean-Yves Le Bouillonec.** Que va-t-il faire sinon éviter de payer l'amende et gagner du temps pour des raisons qui ne sont pas toutes avouables ? Je considère donc que vous ne facilitez pas l'accession sociale. Par contre, vous mettez en cause le dispositif de l'article 55 de la loi SRU.

**M. le président.** La parole est à Mme Annick Lepetit.

**Mme Annick Lepetit.** Avec calme et sérénité, je vais essayer de comprendre la philosophie de l'amendement de M. le président de la commission.

Monsieur Ollier, comme vous l'avez expliqué à plusieurs reprises, vous êtes en train de mettre en place un dispositif nouveau, exclusif, je n'irai pas jusqu'à dire révolutionnaire : l'accession sociale à la propriété. Très naïvement, je vous pose la question : en quoi est-ce nouveau ?

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Et le plafond de revenus ?

**Mme Annick Lepetit.** L'accession sociale à la propriété existe, elle a toujours existé...

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Pas le plafond de revenus !

**Mme Annick Lepetit.** ... dans des proportions, certes, relativement faibles, mais, chaque année, les organismes HLM vendent des logements à leurs locataires.

**M. Jean-Pierre Gorges.** À dose homéopathique !

**Mme Annick Lepetit.** Par contre, ce qui est nouveau, c'est que vous faites entrer dans le quota minimum de 20 % de logement social l'accession sociale à la propriété. Ce n'est plus l'exacte rédaction de l'article 55 de la loi SRU, telle que le législateur l'a votée en 2000. (*Murmures sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*) La nouveauté est là, monsieur Ollier, et non dans l'accession sociale à la propriété !

J'ai bien entendu que ce dispositif était réservé à des personnes aux revenus modestes, qu'il y avait un plafond. J'ai entendu également l'engagement pris par le ministre que ce plafond ne dépasserait pas celui applicable dans le cadre des 20 % de la loi SRU. Mais il n'empêche que c'est un dispositif nouveau que vous introduisez dans l'article 55 de la loi SRU. Disons-le clairement : votre amendement, monsieur Ollier, défait l'article 55 de la loi SRU ! (*Vives protestations sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

**M. Richard Mallié.** N'importe quoi ! (*Exclamations sur les bancs du groupe socialiste et du groupe des député-e-s communistes et républicains.*)

**Mme Claude Darciaux.** C'est pourtant mathématique !

**Mme Annick Lepetit.** J'en veux pour preuve le rapport de Gérard Hamel : « Le président Patrick Ollier a insisté sur l'absence d'intention de la majorité de remettre en cause le quota de logements sociaux rendu obligatoire, pour certaines communes, par l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. »

Dès lors que vous vous engagez, j'y vois, sans procès d'intention, une contradiction.

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Mais non !

**Mme Annick Lepetit.** Allez au bout ! Il faut que vous puissiez, à un moment donné, dire la vérité.

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

**Mme Annick Lepetit.** Ce que je décris traverse les rangs de votre majorité puisqu'un certain nombre d'amendements que nous aurons l'occasion d'examiner ont été déposés avec la volonté de dire : « Ne nous faites pas de procès d'intention, jamais nous ne toucherons à l'article 55 de la loi SRU ! »

**M. le président.** Merci de conclure, ma chère collègue.

**Mme Annick Lepetit.** Et pourtant, les amendements que vous avez déposés sont bien des tentatives de contournement de l'article 55, celui-ci par le biais de l'accession sociale à la propriété, un autre par l'inscription des places d'aires d'accueil des gens du voyage dans le nombre des logements sociaux.

**M. le président.** Je vous remercie de bien vouloir conclure.

**Mme Annick Lepetit.** Il serait beaucoup plus simple de le reconnaître plutôt que de prétendre faire quelque chose de radicalement nouveau...

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** C'est ce que vous voudriez nous faire dire !

**M. le président.** Madame la députée, vous avez épuisé votre temps de parole.

**Mme Annick Lepetit.** ... et de nous jeter la pierre, en nous accusant de refuser absolument toute possibilité d'accession sociale à la propriété. C'est totalement faux.

**M. le président.** Concluez, je vous prie.

**Mme Annick Lepetit.** Aucun député, jamais, de ce côté-ci de l'hémicycle, ne s'est opposé à l'accession sociale à la propriété.

**M. le président.** Sur le vote de l'amendement n° 645, quatrième rectification, je suis saisi par le groupe des député-e-s communistes et républicains d'une demande de scrutin public.

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

La parole est à M. François Brottes.

**M. François Brottes.** Je vous fais remarquer, monsieur le président, que j'avais demandé la parole avant que vous n'annonciez le scrutin public.

Ma demande vise à ramener la sérénité dans nos débats. Compte tenu du sujet, qui est essentiel, au même titre que quelques autres dont nous avons déjà débattu, compte tenu que nous découvrons cet amendement, rectifié pour la quatrième fois sans que nous ayons pu en débattre en commission, alors qu'il touche aux principes fondamentaux du logement social, je vous demande, au nom du groupe socialiste, une suspension de séance, afin que tous puissent reprendre leurs esprits. (*Protestations sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

**Plusieurs députés du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.** C'est trop tard, le scrutin public a été annoncé !

**M. le président.** Fort bien, monsieur Brottes. Vous aurez votre suspension de séance, puisqu'elle est de droit, mais je vous rappelle qu'il y a deux manières d'agir : il y a celle qui

procède du respect mutuel de la parole donnée, et puis il y a la vôtre. Vous m'aviez assuré qu'il n'y aurait pas d'incident de séance si je permettais à cinq orateurs de votre groupe de s'exprimer. C'est ce que je m'apprêtais à faire mais, puisque vous ne respectez pas votre parole, je m'en tiendrai au règlement. Je suspends la séance mais je n'autoriserai aucun autre orateur de votre groupe à s'exprimer sur l'amendement.

### Suspension et reprise de la séance

**M. le président.** La séance est suspendue.

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

**M. le président.** La séance est reprise.

Je rappelle que j'ai autorisé un nombre d'interventions supérieur à ce qui est prévu par le règlement, pourvu que chacun respecte son temps de parole.

La parole est à M. Jean-Pierre Brard.

**M. Jean-Pierre Brard.** M. le président de la commission nous a dit tout à l'heure : « Nous ne commettons pas une mauvaise action. » Quelle superbe dénégation ! L'inconscient parlait, et avec pertinence pour le coup. Et puis M. Ollier nous a exhortés à prendre modèle sur d'autres pays qu'il a énumérés. Depuis quand, monsieur le ministre, le mimétisme tiendrait-il lieu de politique ? Avons-nous imité les autres à Valmy ? Le général de Gaulle n'a pas attendu de voir ce que faisaient les autres avant de lancer l'appel du 18 juin 1940 : il n'a pris conseil que de son patriotisme, et c'est ainsi qu'il a préservé les intérêts de la France.

En réalité, monsieur le président de la commission, vous nous proposez un amendement « matriochka » : quand on ouvre la poupée, on trouve une autre poupée, qui contient encore une autre poupée, et ainsi de suite. En définitive, il n'y a rien d'autre que du vide. (*Exclamations sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

**M. Michel Piron.** Vous êtes un spécialiste en matière de russophilie !

**M. Jacques Myard.** Vous connaissez bien le système !

**M. Jean-Pierre Brard.** Vous évidez, vous émasculez, vous amputez ! Je vous découvre, monsieur Ollier, dans un nouveau rôle, avec cette manière pateline, onctueuse, voire quelque peu cauteleuse que vous avez d'enrober l'émascultation de l'article 55 de la loi SRU, car c'est bien de cela qu'il s'agit. Tout le reste n'est que zakouski, pour continuer dans le même registre. On ne passe jamais au plat de résistance : vous le gardez sous la table, et vous nous servez à la place du poisson pas frais !

Pour moi, ce qui compte, c'est le social, nous dit M. le ministre quant à lui : que ce soit du locatif ou de l'accession à la propriété, peu me chaut. Vous voyez, monsieur Piron, qu'on a des lettres au Gouvernement depuis que M. de Villepin est Premier ministre !

Vous voulez, monsieur le président de la commission, envoyer un « signe fort » aux Français. Eh bien, vous avez réussi, il n'y a aucun doute, et le signe est aussi fort qu'il l'a été à propos de l'ISF : derrière les beaux discours proclamant que vous n'y toucheriez pas, vous l'avez en réalité vidé de son contenu.

La démarche est ici exactement la même. Comme pour l'ISF, vous avez concocté cette solution avec le Gouvernement – vous le reconnaissez vous-même, et le ministre le confirme. Comme pour l'ISF, nous avons les

éternels extrémistes du groupe de l'UMP qui veulent en rajouter trois louches ; vient alors le Gouvernement, qui, jouant les arbitres impartiaux, nous assure qu'il n'acceptera qu'un amendement, pas davantage celui de M. Ollier.

Mais l'amendement est essentiel, en dépit de la modestie que vous affichez, monsieur Ollier, qui n'est que de façade et d'ailleurs pas très convaincante.

**M. Patrick Ollier**, président de la commission des affaires économiques. Vous me connaissez, monsieur Brard, vous savez qu'elle est réelle !

**M. Jean-Pierre Brard**. Je vous connais, effectivement.

Vous dites que les revenus les plus modestes doivent pouvoir accéder à la propriété. Mais enfin, qui ici a prétendu le contraire ?

**Mme Marie-Hélène des Esgaulx**. Vous ne faites rien pour rendre cela possible !

**M. Jean-Pierre Brard**. Madame des Esgaulx, la meilleure méthode pour accéder à la propriété, c'est d'en avoir les moyens, même à Arcachon ! Cela veut dire qu'il faut donner du travail aux gens et augmenter les bas salaires !

**Mme Marie-Hélène des Esgaulx**. Vous ne proposez rien !

**M. Jean-Pierre Brard**. Or, depuis quatre ans, vous ne faites que les plumer, les passer à l'essoreuse pour garnir les coffres-forts des privilégiés. Mais je n'ai pas besoin de vous le répéter.

**M. Jacques Myard**. Il n'y a plus de coffres-forts dans l'économie immatérielle !

**M. Jean-Pierre Brard**. Vous avez dit tout à l'heure, monsieur Ollier, qu'il fallait créer un guichet unique de l'accession sociale afin de permettre une plus grande lisibilité en la matière. On ne cesse pourtant de dénoncer l'inflation législative et le travers consistant à faire figurer dans la loi des dispositions qui n'y ont pas leur place. Depuis quand un guichet, fût-il unique, relève-t-il du domaine législatif ? Il pourrait tout au plus appartenir au domaine réglementaire, s'il ne s'agissait en réalité du guichet des farces et attrapes !

**M. le président**. Merci, monsieur Brard.

**M. Jean-Pierre Brard**. Mais je n'ai pas terminé, monsieur le président ! Vous avez accordé cinq interventions au groupe socialiste, ce qui était tout à fait légitime. Pour ma part, je n'en demande qu'une et demie ! (*Sourires.*)

Vous auriez été plus convainquants, monsieur Ollier et monsieur le ministre, si, en contrepartie de la prise en compte de l'accession, vous aviez proposé de relever l'obligation décrite à l'article 55 de la loi SRU de 20 % à 30 %. (*« Absolument ! » sur les bancs du groupe socialiste.*) Mais vous avez préféré passer en force et, à l'esbroufe, inclure l'accession dans le champ du logement social à seule fin d'exonérer les maires délinquants de leurs obligations !

Nous prenant pour ce que nous ne sommes pas, le président Ollier prétend que le dispositif d'accession sociale n'existait pas au moment où a été adoptée la loi SRU et que l'on ne pouvait donc pas en tenir compte, en « oubliant » que plusieurs outils d'aide à l'accession, dont les PAP et les prêts à taux zéro, sont bien antérieurs à 2000. En réalité, il ne s'agit, je le répète, que d'exonérer les maires délinquants de leurs devoirs.

**Mme Geneviève Gaillard**. Absolument !

**M. le président**. Veuillez conclure, monsieur Brard.

**M. Jean-Pierre Brard**. Je ne puis conclure sans vous citer des extraits d'un texte que je considère comme un morceau d'anthologie : « Pour résoudre la crise du logement dans notre pays, les lois SRU-Gayssot et Borloo visent à étendre à toutes les villes un processus collectiviste. » Plus loin : « Il s'agit d'une mainmise sur les communes contraire au principe de leur libre gestion. » L'auteur de ces lignes est le maire d'une grande ville UMP, une réserve à bourgeois : Saint-Maur-des-Fossés, dans le Val-de-Marne. Dans son texte, M. Beaumont évoque les hordes en haillons qui vont déferler sur la bonne ville de Saint-Maur et appelle la population au soulèvement en lui demandant de signer une pétition. Chacun aura compris que M. Beaumont fait partie de ces maires délinquants que vous voulez protéger. Comptant 73 000 habitants, la commune de Saint-Maur – qui ne dispose que de 5,4 % de logements sociaux – devait, dans le premier objectif triennal, en construire 740 : elle s'est arrêtée à 25 ! Et vous osez soutenir qu'un tel comportement n'appelle aucune sanction...

**M. Patrick Ollier**, président de la commission des affaires économiques. Je n'ai jamais dit cela !

**M. Jean-Pierre Brard**. ... et ne doit pas être dénoncé publiquement ? Mais ces élus s'en fichent, de la dénonciation publique ! Au contraire, ils revendiquent de ne pas appliquer la loi et ils auraient tort de s'en priver, puisque vous les protégez ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe des député-e-s communistes et républicains.*)

**M. Patrick Ollier**, président de la commission des affaires économiques. Ce n'est pas vrai, monsieur Brard !

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

**Mme Claude Darciaux**. Plus personne ne conteste l'inégalité entre les territoires en matière de logements sociaux. Quatre ans après l'entrée en vigueur de l'article 55 de la loi SRU, rien n'a bougé, ou si peu. Ainsi, 740 communes ne respectent pas l'obligation des 20 % de logements sociaux.

**M. Philippe Pemezec**. Plusieurs sont dirigées par des élus socialistes !

**Mme Claude Darciaux**. Les communes qui ne respectent pas le quota de 20 % ne sont pas toutes aux mains d'élus de la majorité, je le reconnais. Toutefois, dans mon département, aucune des municipalités en infraction n'est gérée par la gauche.

Ce qui me choque, c'est que certains maires fassent tout pour détourner la loi. Nous accuser d'être contre l'accession sociale à la propriété n'est absolument pas justifié : nous l'avons toujours encouragée et continuerons à le faire. Nous contestons simplement que, par le biais de cet amendement, on exonère les maires refusant de se soumettre à la loi, et je serais tout curieuse de savoir combien d'entre eux se retrouveront en conformité si d'aventure votre amendement est adopté !

**M. Patrick Ollier**, président de la commission des affaires économiques. Absurde !

**Mme Claude Darciaux**. Quand vous affirmez qu'il faut construire des logements sociaux, monsieur le ministre, nous sommes évidemment d'accord avec vous. Mais pensez-vous sincèrement que cet amendement va permettre l'accession sociale à la propriété pour les personnes à revenus très modestes qui, aujourd'hui, peinent déjà à accéder au logement locatif social ?

Il y a un immense décalage entre les besoins réels et ce que propose la majorité. Aujourd'hui, les revenus des habitants de nos communes ne leur permettent pas l'accession sociale

à la propriété, même si l'on abaisse les seuils de revenus. En favorisant l'accession sociale pour de mauvaises raisons, c'est d'autant de logements locatifs sociaux que l'on prive les populations en grande difficulté.

**Mme Annick Lepetit.** Très juste !

**M. le président.** La parole est à M. Pierre Ducout.

**M. Pierre Ducout.** Cet amendement constitue une remise en cause insidieuse mais bien réelle de la loi SRU. Si les 740 communes en infraction se mettaient progressivement en conformité avec son article 55, ce ne sont pas moins de 800 000 logements sociaux qui sortiraient de terre en vingt ans !

Hélas, depuis le vote de cette loi en 2000, certains élus de droite...

**M. Yves Simon.** Et de gauche !

**M. Pierre Ducout.** ... n'ont cessé de faire modifier cette loi.

J'insiste sur le fait que nous ne sommes pas hostiles à l'accession sociale à la propriété...

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** On dirait bien que si !

**M. Pierre Ducout.** Pas du tout ! L'histoire de ma circonscription, qui comprend de nombreuses municipalités de gauche, a été marquée par la loi Loucheur – une belle loi en faveur de l'accession sociale à la propriété –, par le mouvement des Castors et par la réussite qu'a constituée la construction de 3 000 « chalandonnettes ». Aujourd'hui, pour progresser en matière d'accession sociale à la propriété, il faudrait faire un effort important sur le foncier.

Je suis président de la commission urbanisme de l'Association des maires de France. À ce titre, j'ai été invité par la commission logement, composée d'élus de toutes sensibilités, qui s'est réunie ce matin et qui a exprimé son attachement à l'article 55 de la loi SRU, considérant que celui-ci visait à satisfaire en priorité les besoins en matière de logement locatif social – ce qui ne veut pas dire, évidemment, qu'il ne faut pas encourager l'accession sociale à la propriété. Le Président de la République a très bien compris l'importance de cette loi puisqu'il demande, comme l'abbé Pierre, que les constats de carence soient dressés lorsque les communes ne respectent pas leurs obligations.

La commission logement, qui doit donner son avis au bureau de l'AMF, a donc estimé que l'article 55 est un bon dispositif et qu'il ne faut pas remettre en cause la définition des logements décomptés dans les 20 %. Selon elle, je le reconnais, les aires d'accueil des gens du voyage mériteraient d'y être incluses. Mais elle suggère *a contrario* d'aggraver les sanctions et aussi d'étendre l'obligation – au-delà de l'Île-de-France – aux communes de plus de 1 500 habitants.

S'agissant de la vente de logements locatifs sociaux à leurs occupants, je ne m'y suis pas opposé dans ma commune – concernée par la loi SRU et où nous avons réalisé plus que le quota – notamment lorsque les demandes émanaient de locataires présents dans les lieux depuis plus de dix ans. Et naturellement, cela ne me dérange pas que ces logements sortent du quota. Par contre, je n'accepte pas que certains organismes tentent de détourner l'esprit de la démarche en vendant à des tiers et je souhaiterais, monsieur le ministre, que vous donniez des instructions à ce sujet aux préfets.

Enfin, si nous manquons de logements en général, nous savons tous que la priorité doit être donnée à la production de logements locatifs sociaux destinés à nos concitoyens les

plus en difficulté. Comment pourrions-nous l'oublier, avec les situations qui nous sont exposées chaque jour dans nos permanences ?

**Mme Annick Lepetit.** Eh oui !

**M. Pierre Ducout.** Bien sûr, nous ne demandons pas aux préfets de faire appliquer la loi SRU sans discernement – notamment dans les secteurs où la démographie est en baisse, ou dans les communes qui se trouvent dans l'impossibilité de l'appliquer pour des raisons pratiques –, mais il faut faire preuve de fermeté. Voter l'amendement Ollier, c'est ouvrir la porte à des risques de dérives, le délai de cinq ans qu'il envisage pouvant facilement se transformer en droit perpétuel !

**M. le président.** Je suis saisi d'un sous-amendement n° 692, visant à supprimer les quatre derniers alinéas de l'amendement n° 645.

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

**M. François Brottes.** Chacun aura compris que les seules dispositions qui comptent dans l'amendement de M. Ollier sont celles modifiant la portée de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire l'article 55 de la loi SRU. Notre sous-amendement vise à supprimer ces dispositions. Car, si nous sommes d'accord pour dynamiser l'accession sociale,...

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** On ne le dirait pas !

**M. François Brottes.** ... nous refusons le mélange des genres, nous refusons d'en faire l'alibi d'un détournement de la loi SRU. Ce n'est qu'un rideau de fumée !

Au reste, je n'ai pas entendu le Gouvernement exprimer d'avis clair sur l'amendement de M. Ollier. Vous nous avez fait un exposé précis et passionné, monsieur le ministre...

**M. Michel Piron.** Lumineux !

**M. François Brottes.** ... à l'image de votre indéniable implication depuis le début de l'examen de ce texte, mais force est de constater que je n'ai pas entendu votre avis, favorable ou défavorable, sur la modification de l'article 55 proposée par M. le président de la commission.

Vous avez simplement indiqué que le Gouvernement n'accepterait pas de modification, territoriale ou non, du champ de l'article 55. Dès lors, qu'en est-il ? Êtes-vous favorable, monsieur le ministre, à cette modification « non territoriale » du champ de l'article, explicitement destinée à dispenser certains maires de leurs obligations civiques ? Je ne le pense pas, mais vous aurez l'occasion de le préciser en vous prononçant sur notre sous-amendement.

Chacun a compris que cet amendement de M. Ollier est un détournement déguisé mais efficace de l'obligation civique des 20 % imposée à chaque commune. Si le quota de 20 % suffisait à satisfaire les besoins en logements sociaux, nous pourrions à la limite avoir ce débat, mais on est tellement loin du compte que l'on ne peut absolument pas se permettre de faire entrer dans ce quota autre chose que ce que la loi y a mis. (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.*)

**M. le président.** Sur le vote du sous-amendement n° 692 à l'amendement n° 645 quatrième rectification, je suis saisi par le groupe socialiste d'une demande de scrutin public.

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

Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement ?

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** La commission est défavorable à ce sous-amendement, car la proposition que nous faisons avec le président Ollier est un tout. Je trouve d'ailleurs l'opposition très injuste. De quoi s'agit-il en effet ? Simplement de ne pas se mettre en contradiction avec la volonté du projet de loi de favoriser l'accession à la propriété.

**M. Pierre Ducout.** Ce n'est pas une raison pour modifier l'article 55 !

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** Pour autant, il ne faut pas prendre le risque d'être pénalisé en étant au-dessous des 20 %. Votre indignation et vos gesticulations médiatico-politiques me semblent donc complètement déplacées. (*Exclamations sur les bancs du groupe socialiste.*)

**M. Bernard Accoyer.** Tout à fait ! Ce n'est qu'une posture.

**M. Pierre Ducout.** Les Français ont bien compris de quoi il s'agissait !

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** En outre, et pour lever toute ambiguïté, je rappelle que le ministre a dit qu'il refuserait tout autre amendement...

**M. Pierre Ducout.** Évidemment, le but est atteint !

**Mme Annick Lepetit.** Nous en sommes d'ailleurs à la quatrième rectification de l'amendement Ollier !

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** J'assume !

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** Cela dit, on ne voit pas pourquoi la loi Gayssot, qui date de six ou sept ans, ne pourrait pas être remise en question un jour.

**M. Philippe Pemezec.** C'est une loi scélérate !

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** Parce qu'elle porte le nom de M. Gayssot ?

**Mme Annick Lepetit.** Les choses sont claires, à présent !

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** Je ne parle que du principe, madame Lepetit. Mais pour l'heure, il n'y a pas d'autre modification que celle proposée par le président Ollier.

**Mme Annick Lepetit.** Elle vous donne évidemment satisfaction !

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** Je ne comprends donc pas le procès qui nous est fait depuis deux jours.

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

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Le Gouvernement est contre le sous-amendement. Mais je proposerai peut-être un sous-amendement précisant bien qu'il s'agit de vendre aux occupants, et non à autrui, afin de lever toute ambiguïté. Je remercie d'ailleurs M. Ducout d'avoir tenu des propos nuancés, notamment sur ce point.

**M. Pierre Ducout.** La remise en question de l'article 55 n'est pas une bonne chose !

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Pour le reste, je répondrai globalement aux orateurs à l'issue de toutes les interventions.

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

**M. Michel Piron.** Il faut rappeler qu'il s'agit ici de mixité sociale, au sens fort du terme.

**M. Jean-Pierre Brard.** C'est quoi exactement le sens fort de la mixité sociale ?

**M. Michel Piron.** Le besoin social que vous avez évoqué, monsieur Brard – on pourrait même parler d'exigence sociale –, peut être satisfait par la location sociale comme par l'accession sociale, et l'esprit de la loi est bien de favoriser la construction sociale à travers la mixité sociale. Sur le plan quantitatif, les chiffres de la construction sociale de l'année dernière supportent aisément la comparaison avec ce qui s'est fait dans le passé.

Quant à l'exigence qualitative de mixité sociale, nous y répondons par une solidarité concrète qui s'adresse à des ménages occupant les lieux et répondant à certaines conditions de ressources, sachant que l'assimilation aux logements sociaux est limitée à cinq ans. Ces personnes n'ont pas forcément envie de quitter leur immeuble, leurs voisins, leur quartier. Leur permettre de perpétuer les relations sociales qu'elles ont nouées est un objectif louable.

**Mme Annick Lepetit.** Nous sommes d'accord sur ce point !

**M. Michel Piron.** Il s'agit donc, parallèlement au développement du parc locatif, de favoriser l'accession à la propriété pour ceux qui souhaitent rester dans les lieux qu'ils occupent. L'accession sociale, ce n'est pas un gros mot ! Vouloir la mixité sociale est un bel objectif qui me semble parfaitement servi, tant dans l'esprit que dans la lettre, par la mesure qui nous est ici proposée.

**Mme Annick Lepetit.** Ce n'est pas le problème !

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

**Mme Martine Billard.** Un fameux proverbe chinois dit que, quand le sage montre la lune du doigt, l'imbécile regarde le doigt. J'ai l'impression que vous essayez de nous faire passer pour des imbéciles qui regardent le doigt plutôt que le fond du sujet !

Je ne sais pas s'il y a gesticulation médiatique, mais je constate qu'il y a au moins gesticulation informatique de votre part puisque nous en sommes à la quatrième rectification de l'amendement et que le texte de départ ne prévoyait pas de toucher à la loi SRU.

**M. François Brottes.** Et ce n'est pas fini !

**M. Michel Piron.** Nous faisons notre travail de parlementaires !

**Mme Martine Billard.** La première partie de l'amendement n'est pas sérieuse, sauf à considérer qu'on doit mentionner dans la loi tous les guichets qu'une mairie peut ouvrir ! Mais alors, qu'on ne s'étonne pas de l'inflation législative ! Et ce n'est qu'un début car nous allons pouvoir en rajouter des pages dans les codes... Nous ne pouvons que nous féliciter que des élus créent des guichets. Est-il utile de l'écrire dans la loi ? Évidemment non !

En revanche, la dernière partie n'est pas anodine puisqu'elle ne se borne pas à inclure dans les 20 % les fameux logements vendus à leurs locataires, mais également, « pendant cinq ans à compter de leur financement, les logements neufs dont l'acquisition ou la construction a été financée à partir du 1<sup>er</sup> juillet 2006 au moyen d'une aide à l'accession à la propriété prévue par le présent code, et accordée à des ménages dont les revenus n'excèdent pas des plafonds définis par décret ». Le délai de cinq ans est donc censé s'apprécier à compter du financement des logements, et pas de leur construction. Cette petite astuce discrète permet d'allonger les délais.



**Plusieurs députés du groupe socialiste.** Eh oui !

**M. Patrick Ollier,** *président de la commission des affaires économiques.* Mais non, c'est le contraire !

**Mme Martine Billard.** Et vous avez sans doute espéré que nous ne remarquerions rien.

Surtout, vous incluez dans le quota des 20 % l'accession sociale à la propriété et, ce faisant, vous réduisez l'offre locative sociale. Vous laissez croire que vous faites un énorme cadeau aux gens à revenus modestes. Non, ils n'auront pas droit à 20 % des logements ! Compte tenu des critères prévus à l'article 55, la population autorisée à présenter une demande pour bénéficier d'un logement social ou accéder à la propriété sociale est supérieure à 20 %. Si vous ajoutiez un pourcentage d'accession sociale aux 20 % de locatif social, vous seriez crédibles, mais vous n'ajoutez pas, vous retranchez !

Vous nous dites, monsieur le ministre, qu'il ne faut pas stigmatiser les habitants du logement social, qu'ils soient locataires ou accédants à la propriété. Et nous sommes d'accord avec vous. Mais alors n'acceptez pas des mesures qui reviennent à réduire le quota de 20 % ! Ajoutons plutôt aux 20 % de locatif social un pourcentage de logements affectés à l'accession à la propriété sociale ! Certes, il faut la favoriser, mais un logement à 100 000 euros – sans parler des problèmes de qualité – n'est pas à la portée de tout le monde. Il faut arriver à les sortir, ces 100 000 euros, même sur trente ans !

**M. le président.** La parole est à M. Richard Mallié.

**M. Richard Mallié.** L'article 55 de la loi Gayssot – article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation – prévoit que sont notamment considérés comme des logements sociaux les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France. L'exemple de Gardanne, qui se trouve dans ma circonscription et qui a un maire communiste, me permettra de démontrer que ces dispositions de la loi Gayssot ne sont pas si bonnes qu'on le croit.

Les Charbonnages de France ayant fermé – c'est la précédente majorité qui a traité ce dossier en 2002 –, leurs logements ont été vendus à une société HLM, la Société anonyme de Franche-Comté. Pourtant, ces logements, dont les occupants n'ont pas changé, ne peuvent pas, aux termes de la loi Gayssot, être comptés comme des logements sociaux. J'aimerais bien qu'on m'explique pourquoi ! J'ai fait, quant à moi, ce que je devais faire auprès du ministre, qui a expliqué au préfet que le bon sens voulait qu'ils soient considérés comme des logements sociaux.

À l'UMP, nous assumons notre volonté d'encourager l'accession sociale à la propriété. Il ne s'agit pas, contrairement à ce que disent certains collègues de gauche, de vendre à n'importe qui, mais bien aux locataires – plutôt qu'aux occupants. Maire d'une commune pendant treize ans et demi, j'ai pu constater en effet, et c'est scandaleux, que certains occupants de HLM n'ont pas le droit d'en être locataires car leurs ressources sont trop élevées. Mais nous sommes très démunis devant ces situations.

J'ai dans ma circonscription dix-huit communes, dont neuf sont concernées par l'article 55 de la loi Gayssot. Sur ces neuf, huit ont été déclarées en état de carence par le préfet, dont sept sont à gauche, et parmi elles des communes communistes avec 0 % de logements sociaux. Il y a aussi

des communes de droite. Mais la commune dont j'ai été le maire entre 1989 et 2002 n'est pas dans ce cas, car j'ai fait ce qu'il fallait.

**M. Pierre Ducout.** Très bien !

**M. Richard Mallié.** Et je n'avais pas attendu la loi Gayssot pour le faire ! Je sais bien qu'il existe un vrai problème de logement dans ma région.

**M. Pierre Ducout.** Partout en France !

**M. Richard Mallié.** Je voterai l'amendement de M. Ollier, avec le regret cependant que le délai d'assimilation ne soit que de cinq ans. Je donnerai un seul exemple : j'ai délivré en 2001 un permis de construire pour des bâtiments qui ne seront livrés que dans quelques semaines. Pourquoi ? Parce que des recours ont été formés contre le permis, notamment par des riverains qui ne voulaient pas de logements sociaux à côté de chez eux. Devant les problèmes de logement de ma commune, j'ai fait tout ce qu'il fallait pour aller le plus vite possible, mais je vous assure que les cinq ans qui se sont écoulés étaient incompressibles. Je regrette donc que le délai ne soit que de cinq ans. (*Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

**M. le président.** La parole est à M. Francis Vercamer.

**M. Francis Vercamer.** Les membres de l'UDF n'étant pas beaucoup intervenus tout au long de cette séance, je me permets de prendre la parole sur ce sujet passionnant. Je ne suis pas un spécialiste du logement, mais des affaires sociales et du travail. J'ai donc écouté vos arguments : d'un côté, l'objectif de construction de logement social, qui intéresse de nombreux mal logés et vise à répondre aux besoins de mixité sociale et de lutte contre les ghettos ; de l'autre, le souci d'encourager l'accession sociale à la propriété, de faire fonctionner l'ascenseur social, de permettre à un certain nombre de familles de posséder leur logement et de garantir leur retraite.

Tous ces arguments se heurtent à des dispositifs existants, en particulier à l'article 55 de la loi SRU, mais également au financement des collectivités locales par le biais de la dotation, car je vous rappelle que les logements sociaux sont pris en compte dans la dotation de solidarité urbaine.

**M. Pierre Ducout.** Le logement locatif.

**M. Francis Vercamer.** Si la transformation des logements locatifs en logements destinés à l'accession modifie le parc sur le plan urbain, rien ne change au niveau humain : à partir du moment où les logements sont occupés par les mêmes familles, les difficultés sociales pour la commune demeurent ! Il est donc difficile de trancher.

À titre personnel, et j'avais d'ailleurs déposé un amendement en ce sens, j'inclinai à penser que les logements destinés à l'accession à la propriété devaient demeurer des logements sociaux. Je suis maire d'une commune qui compte 40 % de logements sociaux et j'avoue que chaque vente me fait mal au cœur car elle diminue ce taux et donc le montant de mes dotations. Toutefois, en vous écoutant, je comprends qu'il n'y a pas en France que la ville de Hem, dans la banlieue de Roubaix, et que d'autres maires pourraient profiter de cet argument pour ne pas construire de logements sociaux.

**M. Pierre Ducout.** Absolument !

**M. Francis Vercamer.** Or j'ai moi aussi besoin d'une offre sociale dans les villes environnantes pour améliorer la mixité sociale, notamment dans l'agglomération lilloise.

Le groupe UDF était défavorable à la modification de l'article 55 de la loi SRU. Je le rejoins par la pensée et ne voterai pas l'amendement de M. Ollier.

**M. le président.** La parole est à Mme Geneviève Gaillard.

**Mme Geneviève Gaillard.** Nous le constatons depuis le début de la séance, nous sommes tous d'accord sur un certain nombre de points. D'une part, nous reconnaissons que l'offre de logements locatifs sociaux est insuffisante sur notre territoire : nous rencontrons tous dans nos permanences des personnes qui ne trouvent pas de logement à louer. D'autre part, nous voulons développer l'effort de construction de logements sociaux et l'accession à la propriété. Partant de là, monsieur le président de la commission et chers collègues de la majorité, je ne comprends pas votre logique. Je pense que vous avez des problèmes de calcul mental...

**M. Jean-Pierre Brard.** De mental simplement !

**Mme Geneviève Gaillard.** ... et que vous devriez retourner à l'école. (*Exclamations sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

Si vous voulez inclure les logements vendus dans le quota des logements locatifs sociaux, il est évident que l'offre de logement locatif en sera diminuée d'autant. C'est mathématique ! Pour ma part, j'aurais été d'accord pour voter cet amendement mais, comme mes collègues Jean-Pierre Brard et Martine Billard, à la condition que vous présentiez un sous-amendement visant à ce que le quota de logements sociaux offerts à la location soit augmenté, de 10 % par exemple, ce qui permettrait d'atteindre notre objectif social.

**M. le président.** Veuillez conclure, s'il vous plaît.

**Mme Geneviève Gaillard.** Nous voyons tous ce que vous avez derrière la tête : pour vous, l'un de vos collègues l'a reconnu, c'est une loi scélérate ! (*Protestations sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

**M. Bernard Accoyer.** Faites attention au sens des mots !

**Mme Geneviève Gaillard.** Ce collègue-là vous a trahis : ce que vous voulez, c'est exonérer un certain nombre de maires qui vous sont proches des obligations de la loi SRU.

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

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Après avoir entendu les uns et les autres, je pense qu'il est difficile de passer aux votes sans clarifier un certain nombre de points. Nous sommes écoutés et lus, et nous ne pouvons pas laisser dire n'importe quoi.

Je peux parfaitement comprendre, chers collègues de l'opposition, que vous ne soyez pas d'accord avec nous, mais je ne veux pas que vous laissiez penser des choses fausses. Vous auriez raison, madame Lepetit, monsieur Ducout, monsieur Brard, si nous parlions de l'accession sociale à la propriété telle qu'elle existe actuellement, avec les plafonds de revenus actuels. Cette accession-là, en effet, n'a pas du tout le caractère social que nous voulons lui donner aujourd'hui. Mais ce que nous proposons est nouveau et vous oubliez totalement le futur décret du Gouvernement. (*Exclamations sur les bancs du groupe socialiste.*) Vous faites semblant d'ignorer le contenu de l'amendement et tout ce que le ministre et moi-même avons expliqué. Dans le décret, le niveau de revenus demandé pour le nouveau dispositif d'accession sociale sera identique, voire inférieur, à celui qui donne accès à la location sociale.

**M. François Brottes.** Ce n'est pas le sujet !

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Décidément, mes chers collègues, vous n'aimez pas la propriété ! Avec le même niveau de revenus, nous proposons un choix aux Français...

**M. Pierre Ducout.** D'accord, mais il ne faut pas changer l'article 55 de la loi SRU !

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** ... entre deux possibilités qui répondent à la même vocation sociale, tout en permettant à ceux qui le souhaitent de satisfaire leur aspiration à la propriété.

**Mme Annick Lepetit.** C'est faux !

**Mme Martine Billard.** C'est « fromage ou dessert » !

**M. François Brottes.** Vous voulez supprimer le logement locatif !

**Mme Annick Lepetit.** À ce niveau de revenus, qui peut acheter un logement ?

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Madame Lepetit, je ne vous ai pas interrompue lorsque vous vous êtes exprimée, alors ayez la gentillesse de m'écouter !

Vous n'aimez pas la propriété car, à plafond égal, vous considérez que le logement social entre dans le champ de l'article 55, mais pas l'accession à la propriété ! Et vous voulez nous faire croire que votre position est logique ?

Je m'en tiens aux arguments que j'ai développés. Je ne veux pas que vous mettiez en doute notre bonne foi, fondée sur la vocation sociale du nouveau dispositif d'accession que nous avons prévu. (*Protestations sur les bancs du groupe socialiste.*)

**M. le président.** Je vais mettre aux voix le sous-amendement n° 692.

Le scrutin... (*Protestations sur divers bancs.*)

**M. Bernard Accoyer.** Monsieur le président, les socialistes parlent tellement que nous ne savons plus où nous en sommes ! Pouvez-vous nous rappeler sur quoi nous votons et quelle est la position de la commission et du Gouvernement ?

**M. le président.** Monsieur le président Accoyer, je vous rappelle que je mets aux voix le sous-amendement n° 692 du groupe socialiste, qui a reçu un avis défavorable de la commission et du Gouvernement.

Le scrutin est ouvert.

**M. le président.** Le scrutin est clos.

Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	75
Nombre de suffrages exprimés .....	73
Majorité absolue .....	37
Pour l'adoption .....	19
Contre .....	54

L'Assemblée nationale n'a pas adopté.

#### Rappel au règlement

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Pierre Brard, pour un rappel au règlement.

**M. Jean-Pierre Brard.** Vous avez hâté le vote, monsieur le président. C'est dommage, car il eût été utile d'éclairer un peu plus la décision de l'Assemblée. (*Exclamations sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*) Mes chers collègues, écoutez-moi, cela vous évitera de faire des commentaires mal à propos !

M. Ollier nous dit : « Je ne veux pas que l'opposition laisse penser des choses. » Elle a mieux à faire que cela, monsieur Ollier. Il lui suffit de vous laisser parler. Comme le sous-amendement de nos collègues socialistes porte sur l'essentiel de l'amendement, nous arrivons en effet à une sorte d'aboutissement.

**M. Richard Mallié.** Où est le rappel au règlement !

**M. le président.** Je crains, monsieur Brard, que ce n'en soit pas un !

**M. Jean-Pierre Brard.** Surtout si vous m'interrompez tout le temps !

En dehors de ce sous-amendement, tous les points abordés dans l'amendement n'ont pas leur place dans la loi !

**Mme Marie-Hélène des Esgaulx.** Nous étions en plein vote !

**M. Jean-Pierre Brard.** De grâce, madame des Esgaulx, abstenez-vous ! Si vous ne voulez pas entendre ce que j'ai à vous dire, c'est que vous en avez déjà une intuition !

**M. le président.** Monsieur Brard, je sens que votre sagesse va vous amener à conclure !

**M. Jean-Pierre Brard.** Certainement, mais elle m'amène auparavant à citer des paroles cruciales, puisqu'elles sont ministérielles.

**M. Patrick Ollier,** *président de la commission des affaires économiques.* Ce n'est pas un rappel au règlement ! Cela n'a rien à voir avec la séance !

**M. Jean-Pierre Brard.** Le prédécesseur de M. Borloo, M. de Robien, a annoncé que le Gouvernement allait « revenir sur les dispositions les plus controversées de la loi Gayssot sur la solidarité et le renouvellement urbains de décembre 2000, qui prévoit des pénalités financières pour les communes construisant moins de 20 % de logements sociaux. Le Gouvernement veut ainsi modifier plusieurs points de la loi, et notamment l'obligation faite aux communes de construire au moins 20 % de logements sociaux. »

**M. le président.** Merci, monsieur Brard !

**M. Jean-Pierre Brard.** Voulez-vous que je vous cite encore le président Ollier ?

**M. le président.** Non, je vous remercie. Votre temps de parole est écoulé.

**M. Jean-Pierre Brard.** Je demande donc une suspension de séance pour que nous puissions apprécier, avec les présidents des groupes de l'opposition, la pertinence d'une demande de quorum. (*Exclamations sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

#### Reprise de la discussion

**M. le président.** M. Brottes souhaite-t-il également faire un rappel au règlement ?...

**M. Patrick Ollier,** *président de la commission des affaires économiques.* C'est impossible, le vote sur l'amendement a été annoncé !

**M. le président.** Mais un sous-amendement n° 693 vient d'être déposé.

Sur le vote de ce sous-amendement, je suis saisi 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, pour soutenir le sous-amendement n° 693.

**M. François Brottes.** Je suis prêt à le défendre, mais il me semblait que la suspension de séance était de droit.

**M. Jean-Pierre Brard.** Elle est de droit !

**M. François Brottes.** Sauf si M. Brard n'a pas mandat pour la demander, auquel cas, monsieur le président, je ne saurais juger à votre place.

**M. le président.** Monsieur Brottes, vous avez bien entendu : je n'ai pas annoncé de suspension de séance.

**M. Jean-Louis Dumont.** C'est scandaleux !

**M. le président.** Qui défend le sous-amendement ?

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Moi, monsieur le président.

**Plusieurs députés du groupe socialiste.** Non, pas maintenant !

**M. le président.** Laissez l'orateur s'exprimer !

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Contrairement au responsable de mon groupe, je continue à penser qu'on ne souhaite pas que le débat se déroule normalement. Je l'ai compris dès le début, au premier incident. On veut nous empêcher de discuter jusqu'au bout, et je le regrette.

Le sous-amendement n° 693 vise à subordonner l'inclusion des logements en accession dans le décompte des 20 % au maintien sur le territoire concerné d'une offre locative sociale identique, ce qui respecte le sens de l'article 20 de la loi SRU.

Je vous pose la question : à qui profitera l'amendement proposé par le président de la commission ? Favorisera-t-il l'accession sociale à la propriété ? Entraînera-t-il une seule démarche supplémentaire d'accession ? Je ne le pense pas. Le seul effet de cet amendement sera d'affecter les logements en accession à la propriété au compte des 20 %. Son véritable objectif n'est donc pas l'accession sociale, comme vous le prétendez. Son application n'entraînera aucune accession sociale supplémentaire, mais fera tourner les compteurs pour permettre aux communes de réduire leur effort social !

En réalité, cet amendement n'a pas pour objet, contrairement à ce qu'affirme le président de la commission, de favoriser l'accession sociale, mais simplement de réduire la comptabilisation des 20 % dans le cadre de l'application de l'article 55 de la loi SRU.

Voilà ce que signifie ce texte et c'est ce que nous dirons demain lorsque nous démontrerons que le Gouvernement a manqué aux engagements pris par le Président de la République ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste.*)

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

**M. Gérard Hamel,** *rapporteur.* Défavorable.

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

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

#### Rappel au règlement

**M. le président.** La parole est à M. François Brottes, pour un rappel au règlement.

**M. François Brottes.** Monsieur le président, je demande que l'article 58, alinéa 3, de notre règlement soit effectivement appliqué et que la demande de suspension de notre collègue Jean-Pierre Brard soit suivie d'effet.

**M. le président.** Non, M. Brard n'avait pas demandé une suspension de séance pour réunir son groupe. (*Vives protestations sur les bancs du groupe socialiste et du groupe des député-e-s communistes et républicains.*)

**M. Jean-Pierre Brard.** Quel culot ! Il faut vous faire appareiller !

**M. le président.** Est-ce ce que vous demandez, vous, monsieur Brottes ?...

Soit ! Je vous accorde deux minutes.

#### Suspension et reprise de la séance

**M. le président.** La séance est suspendue.

(*La séance, suspendue à zéro heure trente, est reprise à zéro heure trente-deux.*)

**M. le président.** La séance est reprise.

Nous allons maintenant procéder au scrutin sur le sous-amendement n° 693 de M. Le Bouillonnet, qui a reçu, je le rappelle, un avis défavorable de la commission et du Gouvernement.

Le scrutin est ouvert.

**M. le président.** Tout le monde a pu voter ?...

Le scrutin est clos.

Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	75
Nombre de suffrages exprimés .....	73
Majorité absolue .....	37
Pour l'adoption .....	19
Contre .....	54

L'Assemblée nationale n'a pas adopté.

#### Rappels au règlement

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Pierre Brard, pour un rappel au règlement.

**M. Jean-Pierre Brard.** Monsieur le président, vous êtes le premier responsable de l'incident de séance qui vient d'avoir lieu, ce qui est étonnant venant de vous. Tout le monde a entendu ce que j'ai dit, sauf vous. À l'évidence, le rythme de la séance vous a fatigué. Je demande donc une nouvelle suspension parce qu'on ne peut pas continuer dans ces conditions-là !

**M. Philippe Feneuil.** Vous devez vous-même être bien fatigué !

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

**M. François Brottes.** Monsieur le président, je souhaitais moi aussi vous demander une suspension de séance pour que nous puissions nous réunir autour du président du groupe socialiste. Compte tenu de la manière dont se déroulent nos travaux, il faut que nous puissions en discuter et au fond et sur la forme dès maintenant !

#### Reprise de la discussion

**M. le président.** La suspension est de droit. Je l'accorderai immédiatement après le vote par scrutin public sur l'amendement de M. Ollier, n° 645 quatrième rectification.

Je vous prie de bien vouloir regagner vos places.

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

**M. le président.** Le scrutin est clos.

Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	72
Nombre de suffrages exprimés .....	72
Majorité absolue .....	37
Pour l'adoption .....	54
Contre .....	18

L'Assemblée nationale a adopté.

#### Suspension et reprise de la séance

**M. le président.** La séance est suspendue.

(*La séance, suspendue à zéro heure trente-cinq, est reprise à zéro heure quarante-cinq.*)

**M. le président.** La séance est reprise.

#### Rappels au règlement

**M. le président.** La parole est à M. François Brottes, pour un rappel au règlement.

**M. François Brottes.** Sur tous les bancs, de M. Accoyer à M. Brard en passant par moi, chacun s'est plaint de la manière dont se déroule le débat. La conférence des présidents devra donc analyser la façon dont il a été procédé aux différents votes au cours de cette séance. C'est un premier rappel au règlement sur la forme.

J'en fais un deuxième. La manière dont le débat a été présidé a empêché M. le ministre de répondre aux orateurs, comme il s'y était engagé – le compte rendu en fera foi –, et de sous-amender l'amendement de M. Ollier, comme il s'y était également engagé.

**M. le président.** La parole est à M. Bernard Accoyer.

**M. Bernard Accoyer.** Mon rappel au règlement est fondé sur l'article 58, alinéa 3.

M. Brottes vient de me mettre en cause, laissant accroire que je me suis associé à lui pour critiquer la présidence. D'abord, il n'est pas dans les usages de notre assemblée de critiquer la présidence de séance : c'est une règle d'or.

**M. Claude Gaillard.** Très bien !

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** On a tout de même le droit de critiquer les conditions dans lesquelles se déroulent les débats !

**M. Bernard Accoyer.** Ensuite, si vous avez pu penser, mon cher collègue, que j'émettais la moindre critique à l'égard de la présidence, je vous détrompe formellement. Vous avez été d'autant plus incorrect que le président a donné la parole à tous les parlementaires de l'opposition présents dans l'hémicycle – à tous, sans exception.

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

**M. Patrick Ollier,** *président de la commission des affaires économiques.* Lequel d'entre eux n'a pas parlé ?

**Mme Geneviève Gaillard.** M. Dumont !

**M. Bernard Accoyer.** Vous avez embrouillé vos propos à plaisir, semé la confusion dans nos débats, au point que certains d'entre nous ne savaient plus où ils en étaient,...

**M. Jean-Pierre Brard.** Ne soyez pas désobligeant avec vos camarades de l'UMP !

**M. Bernard Accoyer.** ... car vos interventions n'étaient même pas constamment liées à l'objet des amendements en cause. L'obstruction parlementaire...

**M. François Brottes.** C'est un expert qui parle !

**M. Bernard Accoyer.** ... n'a pas sa place dans un débat d'une telle gravité.

**M. Jean-Pierre Brard.** Pour être grave, il l'est !

**M. Bernard Accoyer.** Je vous demande donc, monsieur le président, de bien vouloir tenir désormais pour nulles et non avenues les allusions de M. Brottes à mon égard ou à votre encontre, et de poursuivre la séance...

**M. Didier Migaud.** Bel exemple ! Vous exercez une pression sur la présidence !

**M. Bernard Accoyer.** ... car le groupe de l'UMP ne souhaite qu'une chose : que le texte soit adopté et que les objectifs définis par le Gouvernement, et que nous soutenons, soient atteints. (*Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

**M. le président.** Je vous remercie, monsieur le président Accoyer. La mise en cause de la présidence était d'autant plus déplacée que onze orateurs de l'opposition avaient pu s'exprimer sur l'amendement n° 645. Je crois donc que l'Assemblée a été très largement informée.

#### Après l'article 8 *sexies*

**M. le président.** Je suis saisi d'un amendement n° 11 rectifié, visant à introduire un article additionnel après l'article 8 *sexies*.

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

**M. François Scellier,** *rapporteur pour avis.* Cet amendement de M. Gorges, qu'a adopté la commission des finances, propose que le taux de 20 % prévu par l'article 55 de la loi SRU soit apprécié non pas au niveau de la commune, mais à celui de l'établissement public de coopération intercommunale.

À titre personnel, si je ne conteste pas la légitimité des dispositifs visant à mieux garantir la mixité dans chaque territoire communal, je ne pense pas que les contraintes actuelles soient les plus efficaces pour atteindre cet objectif.

Tôt ou tard, nous n'échapperons pas à une redéfinition du logement social au sens de la loi SRU – le débat sur l'accès sociale à la propriété vient d'en montrer la nécessité –, quitte à étudier dans quelles conditions on peut, en contrepartie, envisager l'augmentation du pourcentage.

**Mme Geneviève Gaillard.** Très bien !

**M. François Scellier,** *rapporteur pour avis.* Cela ne pourra qu'éviter, à l'avenir, des débats toujours inachevés et non dénués d'arrière-pensées.

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

**M. Gérard Hamel,** *rapporteur.* Défavorable.

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

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

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Nous avons raison de dire que, contrairement à ce qu'on nous assurait, cet amendement serait bel et bien examiné dans l'hémicycle, et les journalistes qui en doutaient en ont ici confirmation.

Ce texte est tout aussi inacceptable que celui qui vient d'être adopté, car il vise à entériner la situation de communautés d'agglomération au sein desquelles certaines communes respectent, voire dépassent, le quota de 20 % prévu par l'article 55 de la loi SRU, alors que d'autres sont loin d'atteindre ce seuil. Compte tenu des compétences que vont détenir les communautés d'agglomération dans le cadre des PLH et, peut-être, de celles dont disposeront leurs présidents après le transfert des droits de réservation du préfet, il permettrait même de concentrer sur certains territoires de l'agglomération les quartiers à vocation sociale alors que d'autres communes seraient dispensées de toute obligation. C'est un danger extrême. L'article 55 de la loi SRU – que nous rétablirons un jour dans sa plénitude – a pour objet premier de favoriser la construction de logement social dans chacune des communes d'une agglomération. En effet, c'est à ce niveau que doit d'abord s'exprimer la solidarité républicaine et territoriale. Voilà pourquoi nous nous opposons à cet amendement.

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Pierre Gorges.

**M. Jean-Pierre Gorges.** Dans les faits, cet amendement vise à corriger une anomalie structurelle. D'une part, aux termes de la loi Chevènement, une communauté d'agglomération possède obligatoirement la compétence logement, qui lui permet d'établir un PLH.

**M. Richard Mallié.** C'est vrai !

**M. Jean-Pierre Gorges.** D'autre part, la loi SRU fixe des objectifs à chacune des communes de l'agglomération. N'y a-t-il pas là une contradiction ? C'est l'agglomération qui détient la compétence et la responsabilité d'un objectif fixé à la commune. Cela peut conduire à des situations de désaccord entre la politique de la commune et celle de l'agglomération.

**M. Richard Mallié.** C'est vrai !

**M. Jean-Pierre Gorges.** Du reste – et c'est une autre anomalie –, quand une commune faisant partie d'une agglomération qui a défini un PLH ne respecte pas le seuil de 20 %, elle doit payer une pénalité à sa communauté d'agglomération. Le système se mord la queue.

**Mme Marie-Hélène des Esgaulx.** C'est vrai !

**M. Jean-Pierre Gorges.** On constate donc bien un total désaccord entre la loi Chevènement et la loi SRU. C'est constitutionnellement très contestable, puisqu'on fixe un objectif à une commune et qu'on accorde à une autre collectivité la compétence qui permettrait de le réaliser.

Prenons un exemple. Je suis maire d'une ville comptant 36 % de logements sociaux et appartenant à une agglomération qui en a 40 %, soit deux fois le seuil de 20 %. Le PLH que nous avons établi montre qu'en raison du milieu socioculturel et des entreprises actives dans ce bassin de vie, l'agglomération a besoin de logements intermédiaires. Si l'on forçait une commune à créer de nouveaux logements sociaux, on porterait le quota de l'agglomération de 40 à 45, voire à 50 %. L'action des communes serait donc en contradiction totale avec les indications du PLH.

Dans ces conditions, ne vaut-il pas mieux considérer que l'espace de référence dans lequel on doit conduire une politique, c'est le bassin de vie, en l'occurrence l'EPCI ? Ne vaut-il pas mieux appliquer à ce niveau territorial le seuil de 20 % – éventuellement majoré à 25 % en intégrant l'accès sociale à la propriété – plutôt que de maintenir des objectifs contradictoires ? Voilà le sens de cet amendement dont, me semble-t-il, la nécessité s'imposera tôt ou tard.

**M. Jacques Myard.** Très bien !

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

**M. Philippe Pemezec.** Bien que je sois parfois réservé sur l'utilité de l'intercommunalité dans les grandes agglomérations, je suis plutôt favorable à la proposition de notre collègue. Mais je suis surpris par les propos de M. Le Bouillonnet qui refuse de considérer que l'intercommunalité est un territoire pertinent...

**M. Jean-Pierre Brard.** Bien sûr que non !

**M. Philippe Pemezec.** ... sous prétexte que, certains maires étant tentés de ne pas faire de logements sociaux, ceux-ci seraient concentrés dans quelques villes. Mais n'est-ce pas déjà le cas aujourd'hui dans de nombreuses communes, où les logements sociaux sont concentrés dans certains quartiers ? C'est particulièrement vrai dans celles que la gauche administre et où 100 % des logements sociaux peuvent être concentrés dans quelques quartiers. Je suis donc surpris que vous contestiez la pertinence de notre argument.

Si nous devons retenir le niveau de l'intercommunalité, il faudrait que les pénalités aujourd'hui versées par les communes n'atteignant pas le seuil de 20 % soient reversées aux communes qui le dépassent, car elles supportent la charge la plus lourde et remplissent les devoirs les plus importants envers les citoyens les plus modestes.

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

**M. Michel Piron.** La question est difficile, que l'on pourrait synthétiser en ces termes : comment préserver une géographie communale de la mixité sociale dans le cadre d'une compétence intercommunale ? Il peut en effet y avoir, ici ou là, contradiction entre les différentes volontés communales et la volonté intercommunale. Peut-être la solution réside-t-elle dans les modalités de réponse intercommunale à la géographisation communale qui est souhaitable au nom de la mixité sociale.

**M. Jean-Pierre Brard.** « Géographisation » ? C'est un néologisme !

**M. Michel Piron.** Je vous en demande pardon !

**M. le président.** La parole est à M. Didier Migaud.

**M. Didier Migaud.** Je m'étonne du vote de la commission des finances et suis opposé à un amendement qui, d'une certaine façon, remet en cause le quota de 20 %. On nous dit que c'est l'intercommunalité qui a la compétence et qui est le niveau pertinent, mais c'est oublier que cette compétence ne permet pas d'imposer aux communes la construction de logements sociaux. Le droit de construire, l'urbanisme, dépend en effet de la commune...

**M. Yves Simon.** C'est bien la preuve que la loi est mal faite !

**M. Didier Migaud.** ... et la communauté de communes ou d'agglomération ne peut aucunement contraindre une commune qui ne le veut pas à réaliser des logements sociaux. Cet amendement est donc bien une façon détournée de remettre en cause les 20 %.

**M. Jacques Myard.** Il suffirait de donner aussi cette compétence aux EPCI !

**M. Didier Migaud.** Il est d'autre part tout à fait légitime qu'une commune qui ne veut faire aucun effort ait des pénalités à payer et il me paraît normal qu'elle les verse à l'agglomération, puisque, souvent, celle-ci mène une politique de soutien à la construction de logements sociaux. Nous défendrons un amendement à ce sujet et je crois que le ministre est également sensible à cette possibilité. En effet, certaines communes tentent aujourd'hui de faire supporter le paiement de leur pénalité par la communauté d'agglomération, ce qui est un détournement de l'esprit de la loi SRU.

**M. Jean-Pierre Gorges.** C'est le résultat de la loi Chevènement !

**M. Didier Migaud.** Non, elles se livrent à des calculs sur la dotation de compensation de la taxe professionnelle.

**M. Jean-Pierre Gorges.** Je peux vous montrer les factures !

**M. Didier Migaud.** Cette interprétation me paraît totalement contraire à l'esprit de la loi SRU.

**M. Jacques Myard.** Mais pas à la lettre !

**M. Didier Migaud.** Une commune qui doit acquitter une pénalité ne peut demander à la communauté de communes ou d'agglomération de le faire pour elle. (*Exclamations sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

**M. le président.** Laissez M. Migaud conclure !

**M. Didier Migaud.** Si vous relisez attentivement la loi, vous verrez que j'ai raison. Certes, ce n'est pas la question soulevée par l'amendement en discussion, mais cela montre bien que les relations peuvent parfois être difficiles entre une communauté de communes ou d'agglomération et les communes qui en font partie. En l'état actuel des textes, l'intercommunalité n'est pas forcément le niveau pertinent pour faire en sorte que chaque commune prenne sa part dans la construction de logements sociaux.

**M. Philippe Pemezec.** Et pourquoi ?

**M. Didier Migaud.** Au contraire, si des communes de plus de 5 000 habitants continuaient à ne vouloir faire aucun effort, le déséquilibre que vous dénoncez risquerait de s'accroître encore. Nous sommes donc très opposés à cet amendement qui n'est, j'y insiste, qu'une remise en cause du seuil de 20 %.

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

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Je voudrais exposer à nouveau la position du Gouvernement.

J'étais favorable à l'amendement n° 645 quatrième rectification de la commission car il faut encourager par tous les moyens l'offre de logements sociaux, que ce soit par la location du parc privé, par le conventionnement ou par l'accession sociale ou très sociale.

En ce qui concerne d'ailleurs les HLM et les locataires « occupants », nuance souhaitée par M. Ducout, nous étions prêts à clarifier le texte de l'amendement en ce sens, mais en le relisant, il apparaît déjà qu'il s'agit d'appartements vendus par l'organisme « à leurs locataires ». Il n'y a donc pas d'ambiguïté, et l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitat est là pour le confirmer.

Sur le fond, la préoccupation est commune. J'aimerais à cet égard citer un très éminent député socialiste, qui appelait, par une question écrite du 12 juillet 2005, l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur les difficultés rencontrées par les bailleurs sociaux en ce qui concerne la vente des HLM à leurs occupants dans le cadre d'un plan stratégique de patrimoine : « Pour le bailleur, cette démarche impulse une véritable dynamique et les fonds générés par la vente sont directement réinvestis dans la production de nouveaux logements sociaux. »

**M. Richard Mallié.** CQFD !

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** « Cette stratégie se heurte aujourd'hui à une difficulté : la vente de logements sociaux est la plupart du temps impossible du fait du taux à respecter sur les communes d'implantation, même si la reconstruction concerne la même localité. »

**M. Jacques Myard.** Très juste ! Qui est l'auteur de cette judicieuse question ? M. Dumont ?...

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** « Le mode de décomptage des logements sociaux de la loi SRU est un élément pénalisant dans le processus de vente. Chaque logement vendu à son occupant perd son caractère de logement social dès l'acte de vente. »

**M. Michel Piron.** C'est lumineux !

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** « Ainsi, une commune dont le taux de logements sociaux est critiqué sera amenée à refuser la vente de logements sur son territoire, de façon à ne pas alourdir la taxe dont elle fait l'objet. Le fait que l'occupation du logement présente la même caractéristique sociale et que le même organisme puisse être engagé dans une politique de développement de logement social sur le territoire concerné n'est pas pris en compte. »

**Mme Marie-Hélène des Esgaulx.** C'est parfait !

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** « Ce contexte ne peut de ce fait faciliter la réalisation d'opérations nouvelles et obère quantitativement la capacité de production des sociétés HLM. » (« Très bien ! » et applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.)

**M. Martial Saddier.** On ne saurait mieux dire !

**Mme Marie-Hélène des Esgaulx.** Il avait tout compris !

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Voilà qui montre que notre débat ne méritait pas de prendre la tournure qu'il a prise.

Ceux qui connaissent le sujet de l'accession sociale le savent : on ne peut qu'encourager les maires à la favoriser car, en matière de logement social, c'est dans l'intérêt objectif de la commune, au-delà de toute problématique entre riches et pauvres. En effet, la commune donne fréquemment le terrain à titre gratuit à l'organisme de logement social quel qu'il soit, et très souvent, pour ne pas dire la plupart du temps, l'occupant ne paye pas la taxe d'habitation. Il faut donc soutenir les collectivités territoriales qui souhaitent mener une politique d'accession sociale à la propriété.

Concernant l'amendement n° 11 rectifié, je rappelle que la volonté du Gouvernement est d'augmenter l'offre. Je comprends les difficultés apparues sur telle ou telle partie du territoire et qui expliquent le dépôt de cet amendement. Néanmoins, presque toutes les communautés d'agglomération sont quasiment à 20 ou 25 % de logements sociaux. De ce fait, c'est l'effort de solidarité national demandé au niveau de chacune des communes qui serait mis en échec.

Je comprends les motivations de cet amendement, mais l'avis du Gouvernement est donc très fermement défavorable.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 11 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi d'un amendement n° 341.

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

**M. Jacques Myard.** La question du logement correspond à une multiplicité de situations. Certains, par pure vision idéologique,...

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Allons donc !

**M. Jacques Myard.** ... ne jurent que par une seule catégorie de logements : le logement social. Cela rappelle des temps anciens où l'on rêvait de modèles auxquels la réalité devait à tout prix se plier, au besoin par la contrainte. Il est temps aujourd'hui de faire face à la réalité. Il n'est pas un maire, qu'il soit de droite ou de gauche, qui ne puisse pas prendre en compte la diversification des besoins.

C'est la raison pour laquelle il faut revenir à la loi d'orientation pour la ville, qui n'était pas si mauvaise, et inclure, dans le décompte des logements sociaux, les logements intermédiaires, qui devaient compter alors pour un quart dans le nombre des logements que chaque ville devait construire de manière triennale. Ne nous laissons pas impressionner par des imprécations d'un autre âge !

**M. Jean-Pierre Brard.** Qui est l'imprécateur ?

**M. Jacques Myard.** Ne vous êtes-vous pas reconnu ? *(Sourires.)*

Il faut, je le répète, faire face à la réalité, et je sais, monsieur le ministre, que telle est votre volonté. Nous avons besoin de souplesse et de pragmatisme, comme vous l'avez dit vous-même. Au diable les idéologies jurassiques et les dinosaures ! *(Rires.)* Il faut penser aux jeunes couples...

**M. Michel Piron.** Ah ! Parlez-nous d'amour !

**M. Jacques Myard.** ... qui n'ont pas accès aux PLA-TS ou aux PLA, ce qui explique l'intérêt des PLI.

Je vous demande donc d'adopter cet amendement à caractère social qui prend en compte la réalité, loin de chimères d'un autre âge.

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

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** Défavorable.

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

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Le Gouvernement encourage M. Myard à développer les PLI, mais émet un avis défavorable à son amendement.

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

**M. Jacques Myard.** Monsieur le ministre, vous commettez là une faute politique.

**M. Jean-Pierre Brard.** Ce n'est pas la première !

**M. Jacques Myard.** Je vous l'accorde, mon cher collègue.

**M. Jean-Louis Dumont.** Et ce ne sera pas la dernière !

**M. Jacques Myard.** C'est une erreur grave de ne pas prendre en compte les PLI, alors que dans de très nombreuses villes, qu'elles soient de gauche ou de droite, ils répondent à des besoins. Il faut que vous reveniez sur votre position, monsieur le ministre, au besoin en proposant un coefficient de logements intermédiaires comme dans la LOV. Ne succombez pas, comme je le crains, à un terrorisme intellectuel d'un autre âge !

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 341.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de trois amendements, n° 12 rectifié, 60 deuxième rectification et 75 rectifié, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour soutenir l'amendement n° 12 rectifié.

**M. François Scellier, rapporteur pour avis.** Cet amendement avait pour objet de porter à quinze ans la période permettant d'assimiler aux logements locatifs sociaux les logements cédés aux locataires occupants dans le cadre d'opérations d'accession sociale à la propriété, et donc de les comptabiliser dans le quota de l'article 55 de la loi SRU. Mais, bien qu'adopté par la commission des finances, il est selon moi satisfait par l'amendement n° 645 quatrième rectification de M. Ollier.

**M. Jean-Pierre Gorges.** C'est faux !

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 60 deuxième rectification.

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** Je le retire, monsieur le président, du fait de l'adoption de l'amendement n° 645 quatrième rectification.

**M. le président.** L'amendement n° 60 deuxième rectification est retiré.

La parole est à M. Jean-Pierre Gorges, pour défendre l'amendement n° 75 rectifié.

**M. Jean-Pierre Gorges.** Je ne peux laisser dire que ces amendements sont satisfaits par l'amendement n° 645. Je n'accepte pas, en effet, la durée de cinq ans, et c'est pourquoi je soutiens l'amendement n° 75 rectifié qui propose une durée de dix ans. Ainsi que l'ont démontré Mme Billard et M. Mallié, il faut en effet trois ou quatre ans pour construire un logement. Dix ans seraient donc un minimum.

**M. le président.** Maintenez-vous l'amendement n° 12 rectifié, monsieur le rapporteur pour avis, même si vous l'estimez satisfait ?

**M. François Scellier, rapporteur pour avis.** Il l'est en tout cas partiellement, mais je ne peux retirer un amendement de la commission.

**M. le président.** Vous le pouvez très bien.

**M. François Brottes.** Mais ce n'est pas très correct.

**M. François Scellier, rapporteur pour avis.** Je préfère le maintenir, monsieur le président.

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

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Je rappelle, en raison des nombreux amendements tendant à modifier l'article 55 de la loi SRU, que le Gouvernement et la commission sont tombés d'accord pour adopter l'amendement n° 645 quatrième rectification, qui crée une procédure d'accession sociale à la propriété, et pour repousser tout autre amendement.

Telle est l'architecture que la majorité a retenue ; je le souligne à l'attention de nos collègues qui n'auraient pas participé aux réunions sur ce point, afin d'éviter toute polémique ou tout quiproquo entre nous. La commission entend respecter l'accord ainsi conclu, et qui nous lie.

**M. le président.** Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n° 12 rectifié et 75 rectifié ?

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

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

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 75 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements, n° 61 rectifié et 339, qui peuvent être soumis à une discussion commune.

**M. le président.** La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 61 rectifié.

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** Je le retire, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 61 rectifié est retiré.

La parole est à M. Jacques Myard, pour défendre l'amendement n° 339.

**M. Jacques Myard.** Dans la logique de ce que j'ai précédemment défendu – pour réussir seulement à me faire brillamment battre ! – je propose, dès lors que l'État se lancerait dans une réelle politique en faveur des primo-acquérents, que les programmes de logements en accession à la propriété développés en faveur de ces derniers soient comptabilisés en tant que logements sociaux. Mais à cette heure, je suis sans illusion !

**M. le président.** La commission et le Gouvernement sont défavorables à cet amendement n° 339.

Je le mets aux voix.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi d'un amendement n° 59 de la commission.



**M. Gérard Hamel, rapporteur.** Il est retiré, monsieur le président.

**M. le président.** L'amendement n° 59 est retiré.

Je suis saisi d'un amendement n° 338.

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

**M. Jacques Myard.** Cet amendement mérite que l'on y prête un peu attention sur tous les bancs, car il reflète la réalité du terrain.

Certaines communes, plus nombreuses qu'on ne le croit, n'ont plus de foncier. Pour prendre un exemple que je connais bien, celui de ma commune, j'y ai multiplié pratiquement par trois le nombre des logements sociaux ces dix dernières années, avant même que la loi SRU ne m'y oblige, car cela répondait à un besoin. Mais aujourd'hui, je suis dans une impasse : la ville pourra sans doute encore faire quelques opérations avec sa SEM ou avec un autre office d'HLM, mais il n'y a plus de foncier. C'est là une réalité urbaine que de très nombreuses communes connaissent.

On peut toujours imaginer de construire des tours, mais ce serait, dans certaines villes, détruire le patrimoine urbain auquel tiennent leurs habitants et qui est parfois celui de la nation tout entière. L'idée des 20 % de logements sociaux obligatoires, qui répond à une idéologie de musée Grévin, est donc une ineptie, faute de pouvoir être mise en œuvre dans de très nombreux cas.

Dans ces conditions, je propose – et j'avais d'ailleurs déposé une proposition de loi en ce sens – de monter jusqu'à 25 % non pas du stock de logements, mais des permis de construire délivrés annuellement.

Certains prétendent que, dans ce cas, on ne construira pas, mais ce n'est pas ainsi que les choses se passent. Bien sûr que l'on construit lorsqu'il y a une poussée en ce sens ! Mais il arrive un moment où l'on ne sait plus où construire. Faut-il d'ailleurs continuer ? Faut-il vraiment, comme le souhaite le préfet de région, qui a porté sa demande à la connaissance du président du conseil régional, construire 600 000 logements en dix ans dans la région parisienne,...

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Ce serait trop beau !

**M. Jacques Myard.** On vous a assez entendu, monsieur Le Bouillonnet ! Écoutez-moi donc !

... ce qui représenterait la bagatelle de 1,5 million de personnes en plus et entraînerait 500 000 déplacements quotidiens supplémentaires, alors que les transports connaissent déjà une véritable thrombose ? Il faut aussi raisonner en termes d'aménagement du territoire.

**M. Philippe Pemezec.** Très bien !

**M. Jacques Myard.** Je propose donc que le nombre de logements locatifs sociaux à réaliser représente 25 % des permis de construire. J'impose moi-même ce ratio dans ma commune aux promoteurs privés. C'est la sagesse. Il faut sortir de cette espèce de « seringue idéologique » que constitue le taux de 20 % sur le stock.

Bien sûr, se pose ensuite la question du prélèvement, de sa durée et des conditions d'exemption, mais j'y reviendrai à propos d'un autre amendement.

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

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** Défavorable.

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

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Défavorable. Je précise à M. Myard que s'il imposait jusqu'à présent une telle obligation dans sa commune, c'était sans aucune base légale.

**M. Jacques Myard.** En effet !

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** L'article 2 de ce texte lui donne cette base légale. Je l'encourage vivement à l'utiliser.

**M. Jacques Myard.** Il faut aller au bout du raisonnement, monsieur le ministre.

**M. Richard Mallié.** Chez moi, c'est prévu dans le POS.

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** C'est illégal !

**M. le président.** La parole est à M. Maurice Giro.

**M. Maurice Giro.** Il existe des zones où, du fait des PPRI, des plans de prévention des risques d'inondation, on ne trouve plus aucun terrain constructible.

**M. Richard Mallié.** Comment fait-on alors ?

**M. Maurice Giro.** Je ne parle pas pour ma ville, qui compte le nombre requis de logements sociaux, je pense surtout au Sud de la France, qui compte de nombreuses rivières et où les problèmes sont bien réels.

Les préfets sont tout désignés, puisque ce sont eux qui nous fournissent la carte des risques d'inondation, pour délivrer une attestation. Quand on ne peut plus, on ne peut plus. Le quota qui avait été rempli à un moment donné peut ne plus être respecté après de nouvelles constructions parce qu'on ne peut plus trouver de terrains.

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

**M. Jean-Pierre Brard.** À les entendre, nos collègues seraient pleins de bonne volonté. Ils seraient allés au bout de leurs efforts.

**M. Richard Mallié.** Nous n'avons pas de leçons à recevoir de vous !

**M. Maurice Giro.** Allez à Vaison-la-Romaine quand les rivières sortent de leur lit, vous verrez !

**M. le président.** Poursuivez, monsieur Brard. Je défends votre temps de parole.

**M. Jean-Pierre Brard.** Je vous remercie, monsieur le président. C'est fort aimable à vous, et cela ne m'étonne pas de votre sens de l'équité, même si je ne l'avais pas identifié tout à l'heure. (*Sourires.*)

Bon nombre d'entre nous sont maires et nous connaissons le pragmatisme des maires : quand on veut, on peut. Il y a des transactions dans vos communes.

**M. Maurice Giro.** Je vous invite à venir dans la mienne.

**M. Jean-Pierre Brard.** Je vais vous dire comment je ferais, et même comment je procède, très concrètement, à Montreuil : je préempte.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Exactement !

**M. Jean-Pierre Brard.** On acquiert et on réhabilite, n'est-ce pas, monsieur le ministre ? Quand on veut, on peut !

**M. Jacques Myard.** Gros malin !

**M. Jean-Pierre Brard.** Ce qui vous manque, c'est la conviction.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Bien sûr !

**M. Jean-Pierre Brard.** M. Myard parlait de « seringue idéologique ».

**M. Jacques Myard.** C'est vous qui êtes dans la seringue !

**M. Jean-Pierre Brard.** Lui, il est imbibé de sérum idéologique (*Sourires*), de cette idéologie du XIX<sup>e</sup> siècle puisque sa ville porte le nom du baron Laffitte.

**M. Jacques Myard.** Elle date des Romains ! C'est une ville de Gaulois irréductibles ! (*Sourires.*)

**M. Jean-Pierre Brard.** Je parle, moi, de la loi qui régit l'urbanisme à Maisons-Laffitte : cette commune jouit d'un microclimat où le bourgeois prospère mieux qu'ailleurs. (*Sourires.*) Voilà la réalité que vous cachez à vos collègues.

**M. Jacques Myard.** Nous avons un grand nombre de logements sociaux.

**M. Jean-Pierre Brard.** Vous avez fait de petits efforts durant la dernière période : vous avez construit 165 logements sociaux entre 2002 à 2004, c'est-à-dire que vous n'avez pas atteint vos propres objectifs. Mais, mon cher collègue, avec toute l'amitié que chacun vous porte ici, je puis vous assurer que vous avez encore des marges de progression puisque vous n'êtes qu'à 6,32 %.

**M. Jacques Myard.** Non, à 7,47 % !

**M. Jean-Pierre Brard.** Si vous voulez, après actualisation.

Mais pour atteindre l'objectif,...

**M. Jacques Myard.** C'est impossible !

**M. Jean-Pierre Brard.** ... et je sais, monsieur Myard, que vous êtes un vrai républicain, très attentif au respect de la loi, utilisez les possibilités que la loi vous donne : préemptez ! Vous atteindrez ainsi les objectifs que vous fixe la loi, mon cher collègue du « sud ».

**M. Maurice Giro.** Vous connaissez les prix de l'immobilier ?

**M. Jean-Pierre Brard.** Un maire qui n'a pas suffisamment d'imagination pour appliquer la loi avec zèle devrait prendre garde à la réaction de ses concitoyens lors des prochaines échéances municipales.

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

**M. Jacques Myard.** L'idéologie vous perdra, mon cher Brard.

**M. Jean-Pierre Brard.** Moi ? Elle m'entretient !

**M. Jacques Myard.** Vous savez certes la manier avec dialectique, et même parfois un peu de casuistique jésuite, mais la réalité est plus têtue que vous.

**M. Jean-Pierre Brard.** Plus têtue que vous, ce n'est pas possible !

**M. Jacques Myard.** Même si on peut, dans une dent creuse, en préemptant ici ou là, ajouter quelques unités, on ne peut trouver l'espace, dans le cas que je connais, pour en construire 1 400. Ce n'est pas vrai. Prétendre le contraire, c'est se ficher du peuple !

**M. Michel Piron.** C'est un anti-hégélien !

**M. Jacques Myard.** Ce qui est vrai dans certains cas n'est pas vrai dans d'autres. Et vouloir gérer la France avec des ratios, de haut en bas, de Dunkerque à Tamanrasset – bientôt ! – et l'inverse, c'est se moquer du monde.

Aujourd'hui, je propose un dispositif souple. Je suis prêt à aller encore plus loin, mais il y a des impossibilités urbaines. En refusant de l'admettre, monsieur le ministre, vous commettez une grave faute politique.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 338.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi d'un amendement n° 453.

Est-il soutenu ?

**M. Jean-Marie Binetruy.** Oui, monsieur le président.

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

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** Défavorable.

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

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

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 453.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

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

**M. François Brottes.** Voilà deux heures qu'on porte atteinte à l'article 55. Je souhaiterais, monsieur le président, savoir jusqu'à quelle heure nous allons siéger, afin que nous puissions nous organiser.

**M. le président.** Nous siégeons traditionnellement jusqu'à une heure trente. Je vais essayer d'avancer le plus loin possible dans la discussion des amendements portant article additionnel après l'article 8 *sexies*, d'autant que je pressens plusieurs retraits.

Je suis saisi de deux amendements identiques, nos 119 rectifié et 431.

La parole est à M. Jean-Pierre Brard, pour défendre l'amendement n° 119 rectifié.

**M. Jean-Pierre Brard.** La mise en œuvre des programmes locaux pour l'habitat impose, comme chacun le sait, que les dispositions des articles L. 302-5 à L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation soient respectées.

À la vérité, l'un des enjeux du débat est de savoir comment certaines communes s'acquittent de leurs obligations. Or force est de constater que, dans la logique qui anime certains membres de notre assemblée – le plus souvent des maires –, les règles posées par la loi sur la solidarité et le renouvellement urbains sont insupportables, et les arguments, plutôt les arguties, ne manquent pas. Certains ne s'en cachent pas, d'ailleurs, ainsi que le montrent les propos de M. Beaumont, le maire de Saint-Maur, que je rapportais tout à l'heure, qui considère être à la tête d'un village heureusement situé dans une boucle de la Marne. Sans doute garde-t-il toutes les nuits les ponts pour ne pas être envahi !

**M. Jacques Myard.** Des ponts-levis !

**M. Jean-Pierre Brard.** Ces élus ne construisent pas de logements sociaux et affirment persister à ne pas vouloir en construire, préférant continuer à payer des amendes – ce qui prouve qu'elles ne sont pas assez élevées.

**Mme Annick Lepetit.** Tout à fait !

**M. Jean-Pierre Brard.** Que dire d'un maire qui clame haut et fort ne pas vouloir appliquer la loi ? Quel exemple pour nos concitoyens !

Monsieur le ministre, il est indispensable de clarifier la situation. Une amende ne suffit pas ; il faut obliger ces maires, soit à construire des logements sociaux, soit à se démettre de leurs fonctions !

J'en reviens à la notion de logement social. Elle a été quelque peu transformée depuis 2000 et, dans l'esprit de certains, les logements intermédiaires, les immeubles à loyer normalisé du passé, les logements financés sur ligne PLS valent autant que ceux financés sur ligne PLUS ou PLA-intégration.

Parce que certains confondent construction sociale et préservation d'une mixité sociale réduite, excluant les couches les plus modestes de la population de toute possibilité de logement, nombre d'opérations menées depuis 2000 n'ont pas répondu aux objectifs inscrits dans la loi.

Tout est bon, tout fait ventre quand il s'agit de refuser de construire des logements correspondant aux exigences de la loi et aux attentes de la population, à la demande réelle en somme. Choisir de faire des logements PLS plus que des logements sociaux PLUS ou PLAI participe de cette démarche.

Tout se passe comme si, dans certaines villes, on ne construisait que deux sortes de logements, soit des logements relevant des financements type de Robien, soit des logements prétendument sociaux mais dont les loyers demeurent trop élevés pour les demandeurs, notamment les demandeurs prioritaires.

Rappelons les différences. Dans la zone I *bis* de loyer – Paris, entre autres – un logement de 80 mètres carrés habitables se loue avec un plafond de 660 euros par mois en programme PLS, tandis qu'il se loue à 440 euros en PLUS et à 392 euros en PLA-intégration. Le même, soit dit en passant, dépasse les 1 000 euros en PLI et les 1 500 euros en dispositif de Robien.

De plus, dans les programmes locaux de l'habitat, organiser la construction de logements sociaux en affirmant une priorité au dispositif PLS conduit à priver les demandeurs de logement d'une solution adaptée à leur situation. Que dire, dès lors, de la situation de certains locataires de logements détruits lors de grandes opérations de rénovation urbaine ?

En tout état de cause, nous devons faire en sorte que les constructions de logements sociaux soient le plus possible respectueuses de la réalité de l'offre. Les précisions apportées par cet amendement aux conditions d'inventaire des logements réalisés participent de cette démarche.

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour soutenir l'amendement n° 431.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Les explications de Jean-Pierre Brard sont pertinentes.

**M. Michel Piron.** Merci pour lui !

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Je souhaite simplement mettre en relief une dimension de la notion de logement social pour faire tomber les masques et montrer la réalité des logements sociaux pour la population la plus défavorisée.

Il est nécessaire, et c'est l'objet de l'amendement n° 431, que l'inventaire établi chaque année par les communes précise à la fois la nature des logements, les conditions de ressources pour y accéder et les modalités de participation financière. Cela nous permettra de savoir très exactement ce qui est fait et de démontrer qu'il peut y avoir une utilisation des dispositifs en faveur du logement social qui dénature

l'objectif de mixité sociale, comme l'a très justement relevé M. Brard. Ainsi, dans une commune où le logement social ne serait constitué que de PLS, ce patrimoine serait inaccessible à une grande partie de la population inscrite sur la liste d'attente de logements. On considère par exemple que plus de 72 % de demandeurs de logement dans la région parisienne ne peuvent pas accéder au PLS et que 50 % environ de cette proportion n'a même pas la possibilité d'accéder au PLUS.

**M. Michel Piron.** Ce n'est pas possible d'entendre ça !

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Je rappelle en outre que les 30 % de logements PLS qui doivent être atteints conformément au programme de cohésion sociale ne font l'objet d'aucun engagement financier de la part de l'État. Dans le même temps, seulement 5 % des logements sociaux actuellement financés concernent la population la plus défavorisée des PLAI.

Ces deux amendements identiques ont pour objectif de faire connaître très exactement la réalité du parc locatif des communes.

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

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** Défavorable.

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

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

**M. le président.** Je mets aux voix par un seul vote les amendements n°s 119 rectifié et 341.

*(Ces amendements ne sont pas adoptés.)*

**M. le président.** Je suis saisi de quatre amendements, n°s 62, 673 rectifié, 145 rectifié et 144, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 62.

**M. Gérard Hamel, rapporteur.** Il est retiré.

**M. le président.** L'amendement n° 62 est retiré.

La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour soutenir l'amendement n° 673 rectifié.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Nous souhaitons, toujours dans le cadre du dispositif d'inventaire, tenir compte des réalités que recouvrent les différents types de logements sociaux définis par l'article L. 302-5, pour mieux accompagner les collectivités locales qui accueillent sur leur territoire l'ensemble de la gamme de ces logements, et par conséquent les populations les plus modestes.

Nous proposons d'insérer, dans le code de la construction et de l'habitation, un article L. 302-6-1 qui serait ainsi rédigé : « Pour l'inventaire mentionné à l'article L. 302-6, chaque logement locatif social au sens de l'article L. 302-5 est affecté d'un coefficient égal à 1 pour les prêts locatifs à usage social, d'un coefficient égal à 1,5 pour les prêts locatifs aidés intégration et d'un coefficient égal à 0,5 pour les prêts locatifs sociaux. »

Il s'agit de tirer les conséquences des observations que je faisais tout à l'heure en considérant que les logements sociaux n'ont pas tous la même capacité à répondre à la demande des populations en difficulté, notamment les plus défavorisées.

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Pierre Brard, pour soutenir les amendements n°s 145 rectifié et 144.

**M. Jean-Pierre Brard.** Le 17 novembre dernier, l'Association des maires de France publiait sur son site internet un article intitulé *Loi SRU : un palmarès des 15 villes cancrés du logement social*. C'est notre collègue Jacques Pélissard qui préside l'AMF, et il est au-dessus de la mêlée.

**M. Michel Piron.** C'est l'argument d'autorité !

**M. Jean-Pierre Brard.** Réalisé par la Fondation Abbé Pierre...

**M. Michel Piron.** Là, c'est la révélation !

**M. Jean-Pierre Brard.** ... et l'hebdomadaire *La Vie*, ce palmarès a été réalisé sur la base des chiffres du ministère de la cohésion sociale : les vôtres, monsieur Borloo.

Sur les quinze communes citées, treize sont dirigées par la majorité : dix UMP, une UDF et deux divers droite. La deuxième place revient à Villeneuve-lès-Avignon, avec 6 % de logements sociaux. De plus, cette commune n'a engagé aucune réalisation sur la période de référence, du 1<sup>er</sup> janvier 2001 au 1<sup>er</sup> janvier 2004, au cours de laquelle les villes auraient dû établir leur plan de rattrapage.

C'est également le cas de Rixheim, dans le Haut-Rhin, ville UMP, avec 10 %, de Sceaux, ville UDF, avec 12,5 %, et de Savigny-sur-Orge, ville UMP, avec 13,5 %. En sixième position vient Marignane, dans les Bouches-du-Rhône, municipalité divers droite qui ne compte que 12 % de logements sociaux et n'a réalisé que 0,7 % de ceux qu'elle aurait dû construire en 2001-2004, dans le cadre de son plan de rattrapage.

Neuilly-sur-Seine, ville de Nicolas Sarkozy, n'a que 1,34 % de logements sociaux pour une population de 60 000 habitants. Il n'y a même pas de quoi loger le personnel de maison !

Très certainement soucieux de sortir ses ouailles de ce palmarès peu glorieux, votre gouvernement, avec la complicité ou plutôt, car le terme est trop sévère, la connivence de la commission des affaires économiques et sociales, serait prêt à quelques arrangements entre amis. Il est vrai, monsieur Ollier, que vous avez fait marche arrière après les arbitrages.

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** De quoi parlez-vous ?

**M. Jean-Pierre Brard.** Mais de ce dont je parle !

Même *Le Figaro*, qui est une lecture plus quotidienne pour vous que pour moi – bien qu'il faille reconnaître que c'est l'un des meilleurs journaux de la presse française, puisqu'il fournit à ceux qui nous gouvernent la vérité qui leur permet de diriger le navire dans la direction des intérêts des privilégiés –, *Le Figaro*, donc, reconnaît dans son édition du 19 janvier, que « le gouvernement pourrait assouplir l'article 55 de la loi SRU et comptabiliser dans les 20 % de logements sociaux les opérations d'accès sociale à la propriété. C'est ce que suggère Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques et sociales. »

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Il s'agit de deux commissions différentes ! Vous ne connaissez même pas les commissions de l'Assemblée nationale !

**M. Jean-Pierre Brard.** Je le sais, mais je cite vos lectures quotidiennes, et la rectitude dans les citations est une chose importante. S'il y a des erreurs, c'est au *Figaro* qu'il faut s'en prendre.

Contrairement à ces conciliations inacceptables, nous proposons, par l'amendement n° 145, qu'à chaque logement locatif social, au sens de l'article L. 302-5, soit affecté un coefficient égal à 1, à l'exception des logements locatifs sociaux intermédiaires pour lesquels le coefficient est réduit à 0,5 pour chacun desdits logements dont le nombre excède ceux financés au moyen de prêts locatifs aidés d'intégration durant une même année civile.

**M. Michel Piron.** C'est du Proust !

**M. Jean-Pierre Brard.** Non, les phrases sont moins longues et il y a moins d'imparfaits du subjonctif.

Ce dispositif inciterait à construire des logements aidés d'intégration en aussi grand nombre que les logements sociaux intermédiaires. Il s'appliquerait aux logements financés entre le 1<sup>er</sup> juillet 2006 et le 1<sup>er</sup> juillet 2011.

On a bien compris, dans les interventions du ministre et du président de la commission des affaires économiques, qu'il y avait un réel enthousiasme pour construire du logement social, en particulier pour satisfaire les besoins des plus modestes, et nous vous accompagnons dans cette volonté.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur les amendements n°s 673 rectifié, 145 rectifié et 144 ?

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Défavorable.

**M. le président.** Le Gouvernement a-t-il la même position ?

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Nous avons la même position d'autant que les logements sociaux intermédiaires ne correspondent pas à une catégorie reprise au titre de l'article L. 302-5.

J'ajouterai un simple commentaire aux propos de M. Brard. J'ai écrit aux préfets dès le 23 août, en application de la loi, et non pas – comme l'a dit par erreur et non par maligned Mme Lepetit dans son intervention liminaire – après les incidents dans les quartiers. Les constats de carence ont été dressés par les préfets après dialogue avec les commissions régionales de l'habitat. Dans certains cas, difficiles en effet – Vaison-la-Romaine ou d'autres – les préfets se sont appuyés sur les avis de la CRH pour appliquer les textes. Nous ferons d'ailleurs le bilan de l'interprétation qu'ils en ont faite, de manière à évaluer les difficultés qui peuvent demeurer.

Pas de chance, monsieur Brard : les premiers constats de carence qui sont arrivés concernaient des villes de gauche ! Or jamais vous ne m'avez entendu stigmatiser dans la presse tel ou tel maire. Je sais trop bien, en effet, qu'il s'agit d'un sujet difficile, que des maires de gauche peuvent avoir hérité de communes de droite qui n'avaient pas de logements sociaux. Je sais aussi que M. Dallier, qui a pris la mairie des Pavillons-sous-Bois, commune communiste comportant moins de 3 % de logements sociaux, n'est pas un maire délinquant.

**M. Richard Mallié.** Très bien !

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** De grâce, donc ! Ni la droite ni la gauche ne sont propriétaires des communes. Nous sommes aux services de leurs habitants, et je vous demanderais davantage de gentillesse et de considération pour les élus de nos communes.

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

**M. Yves Simon.** Plutôt que de parler d'inventaire, j'aimerais qu'on s'interroge sur le nombre d'années qu'il aurait fallu au gouvernement Jospin pour atteindre les 20 % ! Et je souhaiterais qu'avec les engagements que vous prenez actuellement, chers amis de gauche, on puisse faire des projections. Je connais un département où l'on avait lancé un programme de mise à niveau des collèges estimé à 450 millions de francs, qui devait être mené à bien sur trois ans. Mais on n'avait programmé que 40 millions par an. Vous voyez le nombre d'années nécessaire ! Par conséquent, 20 % en soi ne veut rien dire. C'est un chiffre annoncé sans réfléchir et les moyens que vous y aviez consacrés ne permettaient pas de l'atteindre avant vingt ou trente ans ! Nous essayons au contraire d'atteindre nos objectifs et réclameons le droit d'inventaire sur les moyens que vous aviez mis en place pour réaliser ces 20 %.

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

**M. François Brottes.** Je tiens à préciser au ministre que l'amendement n° 673 que nous défendons ne fait pas référence aux logements locatifs sociaux intermédiaires.

Par ailleurs, la loi de 2000 n'est pas faite que pour la gauche, mais pour l'ensemble du territoire, où elle doit s'appliquer dans la durée. D'où l'intérêt de garder le cap pendant de nombreuses années, sans y toucher.

Les arguments développés par le rapporteur, dans leur concision lapidaire – sans doute est-ce la fatigue –, ne m'ont pas convaincu, et pour cause. Il ne suffit pas de compter les logements sociaux d'une collectivité ; il faut aussi considérer que ces logements sont habités...

**M. Michel Piron.** Jusque-là, on est d'accord...

**M. François Brottes.** ... et que leurs occupants doivent être accueillis le mieux possible. Or les familles occupant des logements PLAI ont besoin d'un tout autre accompagnement social que celles logées en PLS. Nous souhaitons donc par cet amendement corriger l'injustice qui fait qu'aujourd'hui les efforts sociaux considérables réalisés par les communes qui construisent beaucoup de PLAI ne sont pas pris en compte.

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

**M. Jean-Pierre Brard.** Monsieur le ministre, je vous invite à vérifier vos informations concernant Les Pavillons-sous-Bois, la ville dont M. Dallier est sénateur-maire. Si ma mémoire est fidèle, elle n'a pas eu de maire communiste depuis 1944...

**M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement.** Peut-être était-il socialiste...

**M. Jean-Pierre Brard.** Ah ! La fiabilité de votre information est donc chancelante. D'après mes souvenirs, il y a bien eu aux Pavillons-sous-Bois un maire socialiste, mais qui n'a fait qu'un mandat.

Ce qui importe, quoi qu'il en soit, c'est de mesurer les efforts consentis par les communes pour combler leur retard. De ce point de vue, les choses ne sont pas satisfaisantes. Je prendrai deux exemples au hasard, en Loire-Atlantique. La municipalité de La Baule devait réaliser de 2002 à 2004 196 logements pour combler un retard gigantesque : elle n'en a fait que 27 ; à Pornichet seuls 16 logements ont été réalisés sur les 117 nécessaires. Citons encore Vertou, proche de la

circonscription de Jean-Marc Ayrault, qui, avec 4,16 % de logements sociaux, devait en réaliser 180 et s'est limité à 31.

La mauvaise volonté est donc évidente et exige que l'on sévisse pour garantir l'égalité républicaine.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 673 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 145 rectifié.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n° 144.

*(L'amendement n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La suite de la discussion est renvoyée à une prochaine séance.

2

## ORDRE DU JOUR DES PROCHAINES SÉANCES

**M. le président.** Aujourd'hui, à neuf heures trente, première séance publique :

Discussion de la proposition de loi, n° 2309 rectifié, de M. Jean-Luc Prél et plusieurs de ses collègues relative à la création d'un ordre national de la profession d'infirmier et d'infirmière :

Rapport, n° 2804, de M. Jean-Luc Prél, au nom de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales.

À quinze heures, deuxième séance publique :

Suite de la discussion du projet de loi, adopté par le Sénat, n° 2709 rectifié, portant engagement national pour le logement :

Rapport, n° 2771, de M. Gérard Hamel, au nom de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire ;

Avis, n° 2765, de M. François Scellier, au nom de la commission des finances, de l'économie générale et du Plan.

À vingt et une heures trente, troisième séance publique :

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

La séance est levée.

*(La séance est levée, le jeudi 26 janvier 2006, à une heure quarante-cinq.)*

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

JEAN PINCHOT

## ANNEXES AU PROCÈS-VERBAL de la 2<sup>e</sup> séance du mercredi 25 janvier 2006

### SCRUTIN (n° 893)

*sur le sous-amendement n° 692 de M. Le Bouillonnet à l'amendement 645 (4<sup>e</sup> rect.) de M. Ollier après l'article 5 du projet de loi, adopté par le Sénat, portant engagement national pour le logement (inclusion dans le décompte de l'article 55 de la loi SRU de logements sociaux vendus et construits dans le cadre d'opérations d'accession sociale à la propriété).*

Nombre de votants .....	75
Nombre de suffrages exprimés .....	73
Majorité absolue .....	37
Pour l'adoption .....	19
Contre .....	54

L'Assemblée nationale n'a pas adopté.

### ANALYSE DU SCRUTIN

#### Groupe U.M.P. (364) :

*Contre* : 54 membres du groupe, présents ou ayant délégué leur droit de vote.

*Non-votants* : MM. Jean-Louis Debré (président de l'Assemblée nationale) et Jean-Luc Warsmann (président de séance).

#### Groupe socialiste (150) :

*Pour* : 16 membres du groupe, présents ou ayant délégué leur droit de vote.

#### Groupe Union pour la démocratie française (30) :

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

#### Groupe communistes et républicains (22) :

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

#### Non-inscrits (11) :

*Pour* : 1. – Mme Martine Billard.

### SCRUTIN (n° 894)

*sur le sous-amendement n° 692 de M. Le Bouillonnet à l'amendement 645 (4<sup>e</sup> rect.) de M. Ollier après l'article 5 du projet de loi, adopté par le Sénat, portant engagement national pour le logement (inclusion dans le décompte de l'article 55 de la loi SRU de logements sociaux vendus et construits dans le cadre d'opérations d'accession sociale à la propriété).*

Nombre de votants .....	75
Nombre de suffrages exprimés .....	73
Majorité absolue .....	37
Pour l'adoption .....	19
Contre .....	54

L'Assemblée nationale n'a pas adopté.

### ANALYSE DU SCRUTIN

#### Groupe U.M.P. (364) :

*Contre* : 54 membres du groupe, présents ou ayant délégué leur droit de vote.

*Non-votants* : MM. Jean-Louis Debré (président de l'Assemblée nationale) et Jean-Luc Warsmann (président de séance).

#### Groupe socialiste (150) :

*Pour* : 16 membres du groupe, présents ou ayant délégué leur droit de vote.

#### Groupe Union pour la démocratie française (30) :

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

#### Groupe communistes et républicains (22) :

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

#### Non-inscrits (11) :

*Pour* : 1. – Mme Martine Billard.

### SCRUTIN (n° 895)

*sur l'amendement 645 (4<sup>e</sup> rect.) de M. Ollier après l'article 5 du projet de loi, adopté par le Sénat, portant engagement national pour le logement (inclusion dans le décompte de l'article 55 de la loi SRU de logements sociaux vendus et construits dans le cadre d'opérations d'accession sociale à la propriété).*

Nombre de votants .....	72
Nombre de suffrages exprimés .....	72
Majorité absolue .....	37
Pour l'adoption .....	54
Contre .....	18

L'Assemblée nationale a adopté.

**ANALYSE DU SCRUTIN****Groupe U.M.P. (364) :**

*Pour* : 54 membres du groupe, présents ou ayant délégué leur droit de vote.

*Non-votants* : MM. Jean-Louis **Debré** (président de l'Assemblée nationale) et Jean-Luc **Warsmann** (président de séance).

**Groupe socialiste (150) :**

*Contre* : 13 membres du groupe, présents ou ayant délégué leur droit de vote.

**Groupe Union pour la démocratie française (30) :**

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

**Groupe communistes et républicains (22) :**

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

**Non-inscrits (11) :**

*Contre* : 1. – Mme Martine **Billard**.



## ABONNEMENTS

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