

# ASSEMBLÉE NATIONALE

**JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**SESSION ORDINAIRE DE 2008-2009**

156<sup>e</sup> séance

## Compte rendu intégral

**2<sup>e</sup> séance du lundi 9 février 2009**

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



# SOMMAIRE

## PRÉSIDENTE DE MME CATHERINE VAUTRIN

### 1. Logement et lutte contre l'exclusion (suite) (n° 1207) (p. 1390)

Article 21 (*suite*) (p. 1390)

Amendements identiques n° 507 et 906.

Amendements n° 508, 509, 732 rectifié.

Amendements identiques n° 511, 700 et 907.

Amendements n° 704 rectifié et 869 avec le sous-amendement n° 1072.

Amendement n° 702.

Amendements identiques n° 194 et 514.

Amendement n° 510.

Amendements identiques n° 512 et 701.

Amendement n° 548.

Après l'article 21 (p. 1394)

Amendements n° 1005, 908, 909, 516, 667, 528, 526, 527.

Article 22 A (p. 1398)

Article 22 (p. 1398)

Amendements n° 195, 196, 197, 198.

Après l'article 22 (p. 1398)

Amendements identiques n° 46 et 672.

Article 23 (p. 1399)

Amendement n° 48 avec le sous-amendement n° 1068, deuxième rectification; amendements n° 199, 200, 910, 201 rectifié avec le sous-amendement n° 1070; amendement n° 202.

Amendements identiques n° 49 et 911.

Amendements n° 203 rectifié, 529, 204 rectifié.

Amendements identiques n° 50 et 673.

Amendement n° 205 rectifié.

Amendements identiques n° 51 et 674.

Amendements identiques n° 52 rectifié et 679.

Article 23 *bis* (p. 1402)

Article 23 *ter* (p. 1402)

Amendements n° 912, 54.

Amendements identiques n° 55 et 680.

Article 23 *quater* (p. 1403)

Amendement n° 913.

Amendements identiques n° 56 et 710.

Amendement n° 206.

Après l'article 23 *quater* (p. 1403)

Amendement n° 601, deuxième rectification.

Article 23 *quinquies* (p. 1404)

Article 24 (p. 1404)

M. Pierre Gosnat, Mme Christine Boutin, ministre du logement; M. Michel Piron, rapporteur de la commission des affaires économiques; Mme Annick Lepetit, M. Roland Muzeau, Mme Martine Billard.

Amendements n° 914, 795, 531, 1039, 915 rectifié.

Amendements n° 916, 587 et 723 rectifié.

Amendements n° 999, deuxième rectification, 659, 1000, 1041, 1001 rectifié, 1042, 208, 207 deuxième rectification, 594, 1016.

Après l'article 24 (p. 1410)

Amendements n° 920, 919.

Article 24 *bis* (p. 1410)

Amendements n° 567, 593, 569, 917.

Article 24 *ter* (p. 1411)

Amendement n° 1020.

Article 24 *quater* (p. 1411)

Amendement n° 209.

Après l'article 24 *quater* (p. 1411)

Amendements n° 565, 57 deuxième rectification, 245 rectifié, 539.

Amendements identiques n° 58 et 536; amendement n° 244.

Article 24 *quinquies* (p. 1412)

Amendement n° 1008.

Après l'article 24 *quinquies* (p. 1412)

Amendements n° 59 rectifié, 60 rectifié.

Article 25 (p. 1413)

Amendements n° 550, 551, 968.

Article 25 *bis* (p. 1414)

Amendement n° 600.

Articles 25 *ter* à 25 *quinquies* (p. 1414)

Après l'article 25 *quinquies* (p. 1414)

Amendements n<sup>os</sup> 210, 213 deuxième rectification.

Amendements identiques n<sup>os</sup> 212 et 717.

Amendement n<sup>o</sup> 215 rectifié.

Amendements identiques n<sup>os</sup> 216 rectifié et 515 rectifié.

Amendements n<sup>os</sup> 214, 211 rectifié.

Article 26 (p. 1415)

Amendements n<sup>os</sup> 217, 922, 564, 61, 218, 980.

Article 27 (p. 1416)

Amendements n<sup>os</sup> 518, 221, 220.

Après l'article 27 (p. 1416)

Amendements n<sup>os</sup> 62, 63 rectifié avec le sous-amendement n<sup>o</sup> 1085; amendements n<sup>os</sup> 711, 605 avec le sous-amendement n<sup>o</sup> 1086; amendements n<sup>os</sup> 718, 477.

Article 28 (p. 1418)

Amendements n<sup>os</sup> 225, 1049, 223, 224, 982 rectifié.

Articles 29 à 31 (p. 1418)

Après l'article 31 (p. 1418)

Amendements n<sup>os</sup> 495, 493, 648, 496, 497.

Article 32 (p. 1421)

Article 33 (p. 1421)

Après l'article 33 (p. 1421)

Amendements identiques n<sup>os</sup> 494 rectifié et 645.

Article 34 (p. 1421)

Article 35 (p. 1421)

Amendements n<sup>os</sup> 226 rectifié, 227 rectifié.

Article 36 (p. 1421)

Amendements n<sup>os</sup> 660, 228.

Article 37 (p. 1422)

Article 38 (p. 1422)

Amendements n<sup>os</sup> 230 rectifié, 490, 231, 232, 233, 234, 235.

Après l'article 38 (p. 1422)

Amendement n<sup>o</sup> 519.

Article 39 (p. 1422)

Après l'article 39 (p. 1422)

Amendements n<sup>os</sup> 237, 607, 1073 rectifié, 236, 513 rectifié, 832.

Amendements identiques n<sup>os</sup> 239, 522 et 706.

Amendement n<sup>o</sup> 1075 rectifié.

Amendements n<sup>os</sup> 834, 833, 297 rectifié avec les sous-amendements n<sup>os</sup> 1077 à 1084; amendements n<sup>os</sup> 979 rectifié, 828; amendements identiques n<sup>os</sup> 523, 712, 829.

Amendements n<sup>os</sup> 31, 566, 1012, 714, 238, 483.

Amendements n<sup>os</sup> 482 et 456 rectifié.

Amendement n<sup>o</sup> 484 avec le sous-amendement n<sup>o</sup> 1076.

Amendements n<sup>os</sup> 1031, 301.

M. Michel Piron, rapporteur de la commission des affaires économiques.

**2. Ordre du jour de la prochaine séance** (p. 1429)

# COMPTE RENDU INTÉGRAL

## PRÉSIDENTE DE MME CATHERINE VAUTRIN

### vice-présidente

**Mme la présidente.** La séance est ouverte.

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

1

## LOGEMENT ET LUTTE CONTRE L'EXCLUSION

### Suite de la discussion, après déclaration d'urgence, d'un projet de loi adopté par le Sénat

**Mme la présidente.** L'ordre du jour appelle la suite de la discussion, après déclaration d'urgence, du projet de loi, adopté par le Sénat, de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (n<sup>os</sup> 1207, 1357, 1316 et 1402).

Cet après-midi, l'Assemblée a poursuivi l'examen des articles, s'arrêtant aux amendements identiques n<sup>os</sup> 507 et 906 à l'article 21.

#### Article 21 (suite)

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n<sup>os</sup> 507 et 906, tendant à supprimer l'article 21.

La parole est à M. Daniel Goldberg, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 507.

**M. Daniel Goldberg.** Nous avons déjà longuement évoqué la question : aussi me limiterai-je à rappeler que la diminution du plafond de ressources de 10 % risque d'entraîner, pour les locataires se situant juste au-dessous de ce nouveau plafond, en cas d'évolution de leur situation personnelle, le paiement d'un surloyer, ce qui n'aurait pas été le cas auparavant.

Je n'ignore pas l'argument de Mme la ministre du logement, selon lequel cette diminution du plafond de ressources nous permet de revenir au pourcentage de 2000 – à savoir 63 % de bénéficiaires potentiels des logements sociaux. Il n'en est pas moins vrai que nous ne sommes plus dans la situation de 2000 : depuis, la crise s'est aggravée. Si cet amendement de suppression de l'article 21 n'est pas adopté, l'abaissement du plafond de ressources et l'application d'un surloyer risquent, demain, de mettre dans une situation très difficile non pas les locataires les plus aisés – ceux dont les revenus sont le double du plafond – mais la tranche de ceux qui ne sont pas actuellement assujettis au surloyer, et ce en dépit des multiples exclusions, qui ont déjà été longuement évoquées, et des contournements relatifs au maintien dans les lieux – je pense à l'amendement voté à l'initiative de Patrick Ollier au début du débat.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Roland Muzeau, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 906.

**M. Roland Muzeau.** Dans son rapport 2009 sur l'état du mal-logement, la Fondation Abbé-Pierre consacre de longs développements à la question de la place faite aux plus fragiles de nos concitoyens dans l'espace urbain, aux risques de spécialisation sociale de certains quartiers et aux tensions entre l'objectif de mixité sociale et le droit au logement.

Nous sommes invités à conjuguer la mixité sociale et le droit au logement et non à opposer l'un à l'autre, afin de ne pas invalider les efforts déployés pour éviter que certaines zones du territoire ne basculent dans la logique du parking social.

Or ce texte prend l'exact contrepied d'une telle exigence. En effet, au lieu de revoir à la hausse les ambitions et les moyens de la politique de rénovation urbaine, vous contraignez les uns – les ménages moyens – à laisser leur place aux autres, les plus démunis, afin de vous dédouaner de vos responsabilités en matière de construction de logements sociaux économiquement accessibles.

Plusieurs habitants de Colombes m'ont fait part de leur colère et de leur incompréhension devant plusieurs dispositions du projet de loi, dont celles relatives à la mobilité contrainte et à l'abaissement des plafonds de ressources pour accéder au logement locatif social. Leur réaction est d'autant plus compréhensible que seulement trois logements sociaux ont été financés entre 2003 et 2006 sur cette commune de ma circonscription.

Selon ces personnes, la responsabilité de la crise du logement n'incombe ni aux locataires ni aux candidats à ce type de logements. De plus, ce n'est pas en interdisant l'accès des logements sociaux aux personnes à revenus moyens, notamment dans les zones où les loyers du secteur privé sont les plus élevés, que le nombre de logements construits augmentera et que les portes du logement social et du parc locatif privé seront plus faciles à ouvrir.

Mme Dominique Dujols, directrice des relations institutionnelles de l'Union sociale pour l'habitat ? a exprimé la même idée au cours de son audition devant la commission des affaires économiques : « La baisse des plafonds n'est pas la solution au problème de pénurie de logements. En effet, abaisser les plafonds fait diminuer le seuil d'exclusion des ménages à la limite des classes moyennes, alors même qu'il risque d'y avoir un écart de loyer important par rapport aux loyers du secteur libre, ce qui se passe en zone tendue. Faire partir les gens en zone détendue est peut-être flatteur, mais n'a aucune utilité en termes de politique du logement. Dans les zones tendues où ce serait utile, par exemple à Paris, où le rapport des loyers est de un à quatre, si l'on demande à un couple d'infirmiers, dont les revenus dépassent de 42 % les plafonds de ressources, de partir parce qu'il encombre le logement social, où va-il aller ? Les files d'attente sont telles que les ménages qui entrent aujourd'hui dans le parc ne sont pas au sommet des plafonds de ressources. Nous ne nous sommes donc pas battus sur les plafonds car cela n'a aucun effet immédiat sur les catégories de nouveaux entrants. Cela

peut en revanche avoir un effet de gonflement des surloyers, dont le barème ancien était souvent très symbolique et pas assez élevé pour les dépassements élevés, le barème à venir, conjugué aux 10 % de baisse des plafonds devant s'appliquer au surloyer des locataires en place, ce que nous ne souhaitons pas. Il serait en effet logique qu'un ménage entré dans les plafonds ne paie pas, après quelques mois, un surloyer parce que les plafonds ont baissé. Il ne s'agit pas là d'une politique porteuse ! »

Considérant que ni la baisse des plafonds de ressources ni la pénalisation financière des actuels locataires de logement sociaux ne sont des solutions à la pénurie du logement social, considérant en outre, avec la Fondation Abbé-Pierre, que ces mesures auront des effets négatifs sur la mixité sociale, nous vous proposons de supprimer l'article 21. (« *Très bien !* » sur les bancs des groupes GDR et SRC.)

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire, pour donner l'avis de la commission sur les amendements tendant à supprimer l'article 21.

**M. Michel Piron, rapporteur de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire.** Pour des raisons déjà largement exposées, la commission a émis un avis défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre du logement pour donner l'avis du Gouvernement sur ces mêmes amendements identiques.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Défavorable.

(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 507 et 906 ne sont pas adoptés.)

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n<sup>o</sup> 508.

La parole est à M. Alain Cacheux.

**M. Alain Cacheux.** Plusieurs orateurs, dont Jean-Yves Le Bouillonnet, ont invoqué les arguments essentiels justifiant notre refus de diminuer le plafond de ressources et rendant donc nécessaire la suppression de l'article 21.

Il me faut toutefois relever un des arguments des députés de l'UMP : en effet, en raison de la réforme de l'impôt sur le revenu qui a supprimé l'abattement des 20 %, les pétitionnaires ont vu leur revenu imposable mécaniquement augmenter, et ce de façon sensible, sans que leurs ressources aient, elles, augmenté du moindre euro !

Madame la ministre, vous avez invoqué comme argument essentiel que cet article permettrait de revenir à la situation de 1998. C'est oublier que, dans l'intervalle, les loyers du secteur privé ont augmenté considérablement. De ce fait, de nombreux candidats au logement social que vous excluez en raison de cette diminution de 10 % du plafond de ressources ne trouveront pas de solution dans le parc privé car ils n'en auront pas les moyens.

De plus, les bilans des attributions des organismes, notamment le bilan 2008 des attributions de l'organisme que je préside, révèlent le caractère particulièrement social des attributions déjà réalisées.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Justement !

**M. Alain Cacheux.** Ainsi, s'agissant de l'office de la communauté urbaine de Lille, qui représente quelque 30 000 logements, plus de 80 % des locataires ont un revenu inférieur ou égal au SMIC, ce qui signifie que d'ores et déjà le peuplement est très social. Or, désormais, les quelques candidats qui

pourraient rééquilibrer un tant soit peu le peuplement des résidences, qui en ont grand besoin, ne pourront plus être retenus.

**M. Roland Muzeau.** C'est une folie !

**M. Alain Cacheux.** Cette mesure révèle une conception du logement locatif social radicalement différente de la nôtre. Alors qu'il doit être pour nous un instrument de régulation du marché, permettant de calmer celui-ci en cas de flambées, vous entendez manifestement le réserver aux pauvres, aux démunis et aux exclus, quitte à s'étonner par la suite qu'on aggrave le phénomène des ghettos, qui existe déjà, et à annoncer, dans la foulée, en faisant résonner tambours et trompettes, qu'on lance un grand plan national de rénovation urbaine visant à le réduire. C'est vraiment la politique de Gribouille : on favorise la constitution de ghettos pour mieux sans plaindre ensuite et s'efforcer de les résorber !

C'est la raison pour laquelle cet amendement vise à supprimer l'alinéa 1 de l'article 21.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Nous voulons la mixité sociale, nous la promovons : aussi les propos que j'ai entendus me paraissent-ils pour le moins excessifs.

**M. Roland Muzeau.** Non, vous voulez les ghettos !

**M. Michel Piron, rapporteur.** La commission émet un avis défavorable à cet amendement.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Défavorable.

**M. Daniel Goldberg.** Quel dommage !

(L'amendement n<sup>o</sup> 508 n'est pas adopté.)

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n<sup>o</sup> 509.

La parole est à M. Daniel Goldberg.

**M. Daniel Goldberg.** Il s'agit de ne pas intégrer au dispositif les locataires qui ont déjà signé un bail au moment de l'entrée en vigueur du présent texte afin qu'ils ne soient pas pénalisés puisque n'ayant pas été prévenus au moment de leur entrée dans les lieux. Ainsi, la situation de certains ménages sera préservée. Encore une fois, nous ne parlons pas des ménages les plus aisés qui habitent dans le parc HLM mais d'une frange particulière de ménages qui risque de se retrouver fort déstabilisée par l'effet ciseaux de l'abaissement du plafond de ressources et de la mise en place du surloyer de solidarité, modulé ou non, et selon des règles que personne ne connaît encore. Il s'agit donc de faire en sorte que les locataires qui habitent dans le parc social ne soient pas assujettis à cette disposition.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Défavorable.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** La minoration des plafonds de ressources pour l'accès aux logements locatifs sociaux n'est qu'une mesure de mise à niveau des plafonds de ressources. Son impact sur le calcul du supplément de loyer de solidarité reste mesuré. Cela est d'autant plus vrai que vous venez d'adopter un amendement qui plafonne le montant cumulé du loyer ajouté au surloyer. Enfin, le dispositif prévu par l'amendement se révélerait ingérable pour les bailleurs.



Pour ces raisons, le Gouvernement émet un avis défavorable.

*(L'amendement n° 509 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 732 rectifié.

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Si vous le permettez, madame la présidente, je défendrai par la même occasion l'amendement n° 511.

Le texte prévoit que « les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application [de l'article 21] sont révisés chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers mentionnés à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dans des conditions définies par décret en Conseil d'État ». Or nous contestons que le dispositif de revalorisation des plafonds de ressources soit fixé par décret en Conseil d'État. Nous considérons que législateur doit conserver le contrôle de ce processus. C'est pourquoi l'amendement n° 732 rectifié vise à substituer aux mots : « révisés chaque année en tenant compte de la variation de », les mots : « indexés chaque année sur ».

L'amendement n° 511, quant à lui, s'inscrit dans la même logique. Plutôt que les loyers mentionnés à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989, il est proposé de prendre comme référence le niveau de vie médian des ménages français. Ainsi, nous acceptons le principe d'une revalorisation annuelle des plafonds de ressources, à condition qu'il se fonde sur le niveau de vie médian des ménages français.

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements identiques, n°s 511, 700 et 907.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet vient de défendre l'amendement n° 511.

La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des finances, pour soutenir l'amendement n° 700.

**M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Pierre Gosnat, pour soutenir l'amendement n° 907.

**M. Pierre Gosnat.** Nous considérons que l'objectif du texte est de freiner l'évolution de l'accès au logement social en créant les conditions pour que, année après année, de moins en moins de familles puissent y prétendre. Vous espérez ainsi faire baisser le nombre de demandeurs de logements locatifs sociaux afin, pour reprendre une expression populaire, de casser le thermomètre pour faire tomber la fièvre.

**M. Alain Cacheux.** C'est un peu vrai !

**M. Pierre Gosnat.** Il s'agit ainsi, *a posteriori*, de pouvoir justifier la réduction des crédits publics en faveur du logement.

**M. Olivier Carré.** Il faut savoir : je croyais qu'il n'y en avait plus, de crédits !

**M. Pierre Gosnat.** Malgré la faiblesse des revalorisations du SMIC, cette référence entraîne des hausses encore trop importantes à vos yeux. Vous avez donc décidé de lui substituer un indice de référence déconnecté des réalités de l'évolution des ressources disponibles pour les familles.

Nous souhaitons, par cet amendement, modifier la référence faisant évoluer le montant des plafonds de ressources en retenant l'indice du niveau de vie médian des ménages français, plus adapté à la réalité sociale que ce que vous nous proposez.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 732 rectifié ainsi que sur les amendements identiques n°s 511, 700 et 907 ?

**M. Michel Piron, rapporteur.** Défavorable.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Le Gouvernement émet un avis défavorable sur les quatre amendements. (« Oh ! » sur les bancs des groupes SRC et GDR.)

**M. Michel Ménard.** Quel dommage !

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** En ce qui concerne l'amendement n° 732 rectifié, il paraît indispensable de prévoir une indexation et il appartient bien sûr au pouvoir législatif de fixer le cap, mais il revient bien au pouvoir exécutif de définir les modalités de la mise en œuvre des orientations ainsi définies.

Quant aux trois amendements identiques, nous avons décidé – et il s'agit d'une mesure favorable aux locataires –, de retenir l'indice IRL qui est le plus pertinent puisqu'il tient compte en partie du taux d'inflation,...

**M. Alain Cacheux.** « Tenir compte », cela ne veut rien dire !

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** ...et permet une actualisation claire et lisible pour tous les ménages.

**M. Michel Ménard.** Vous pensez donc que le niveau de vie médian des ménages ne va pas évoluer !

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Au sujet des amendements identiques, le critère IRL ne présente aucun intérêt pour déterminer le plafond des ressources au-delà duquel on ne peut pas accéder au logement social. La seule référence valable reste le niveau de vie des ménages, le niveau réel de leurs revenus, ce qui n'a rien à voir avec l'indice de revalorisation des loyers. Je ne comprends pas la position du Gouvernement.

Nous avons choisi pour notre part de prendre pour référence l'indice du niveau de vie médian des ménages français dans la mesure où nous nous sommes efforcés de choisir le meilleur critère exprimant la réalité financière des ménages, la réalité de leur pouvoir d'achat. L'IRL ne remplit absolument pas cette condition puisqu'il mesure la hausse des loyers, ce qui n'a rien à voir avec le plafond de ressources.

Si vous deviez persister dans votre rejet de ces amendements, madame la ministre, vous monteriez que votre objectif n'est pas de tenir compte de la situation financière de nos concitoyens.

**M. Michel Ménard.** Faites donc preuve d'ouverture, madame la ministre !

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Je ne dis pas que telle est votre intention, mais par votre refus de notre proposition, vous persistez à choisir, avec l'IRL, un critère d'accès au logement social fort peu logique et même infondé, et en tout cas abstrait puisque le seul critère valable, j'insiste, revient à prendre en compte la réalité de la situation financière de nos concitoyens.

*(L'amendement n° 732 rectifié n'est pas adopté.)*

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 511, 700 et 907 ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements, n<sup>os</sup> 704 rectifié et 869, pouvant être soumis à une discussion commune. L'amendement n<sup>o</sup> 869 fait l'objet d'un sous-amendement du Gouvernement n<sup>o</sup> 1072.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des finances, pour défendre l'amendement n<sup>o</sup> 794 rectifié.

**M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances.** Cet amendement répond à un souci d'harmonisation des textes et de simplification de la gestion des conventions APL par les bailleurs. Il propose de prendre en compte, pour toutes les conventions en cours et les conventions-types, la date de référence de l'avant-dernier indice publié par l'INSEE.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 869.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Je partage les intentions très pures de M. Scellier, mais pense que l'amendement n<sup>o</sup> 869 est peut-être plus complet et un peu mieux rédigé. C'est la raison pour laquelle je souhaite que M. Scellier retire son amendement au profit du n<sup>o</sup> 869.

**Mme la présidente.** Retirez-vous votre amendement, monsieur Scellier ?

**M. François Scellier.** Oui, madame la présidente.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 704 rectifié est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Christine Boutin, ministre du logement, pour défendre le sous-amendement n<sup>o</sup> 1072.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Ce sous-amendement a pour objet d'exclure de l'application des mesures prévues par l'amendement n<sup>o</sup> 869 les conventions APL conclues avec l'ANAH. En effet, la révision des loyers des conventions ANAH s'effectue déjà au 1<sup>er</sup> janvier de chaque année et sur la base du dernier IRL connu, ainsi que le prévoit l'article 17 d de la loi de 1989. Les dispositions du IV de l'article 21 prévues par cet amendement sont, de ce fait, en contradiction avec les conventions ANAH.

Par ailleurs, la référence au deuxième trimestre de l'année précédente à partir de 2010 est également en contradiction avec la convention-type de l'ANAH, qui prévoit la prise en compte du dernier indice connu au moment de la révision des loyers.

C'est pourquoi le Gouvernement propose d'exclure les conventions ANAH de ces dispositions.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement ?

**M. Michel Piron, rapporteur.** Favorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement de la commission ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Favorable, sous réserve de l'adoption du sous-amendement du Gouvernement.

*(Le sous-amendement n<sup>o</sup> 1072 est adopté.)*

*(L'amendement n<sup>o</sup> 869, sous-amendé, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements, n<sup>os</sup> 702, 194 et 514, pouvant être soumis à une discussion commune. Les amendements n<sup>os</sup> 194 et 514 sont identiques.

La parole est à M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances, pour défendre l'amendement n<sup>o</sup> 702.

**M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances.** Dans la mesure où les plafonds de ressources ont été modifiés, il semblerait utile, si l'on souhaite maintenir le niveau d'accession sociale à la propriété, de prévoir le maintien des plafonds de ressources à leur niveau actuel pour la vente de logements HLM à leurs occupants.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** La commission a repoussé l'amendement n<sup>o</sup> 702 au profit de l'amendement n<sup>o</sup> 194.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Alain Cacheux.

**M. Alain Cacheux.** L'amendement n<sup>o</sup> 514, identique au précédent, recueillera, j'espère, l'adhésion de Mme la ministre. Depuis le début du débat on affirme vouloir favoriser l'accession sociale à la propriété ; or, pour les opérations d'accession sociale, les plafonds de ressources des acquéreurs risquent de baisser dans les mêmes proportions que les plafonds de ressources des locataires qui leur servent de référence.

Puisque le discours constant du Gouvernement consiste à répéter qu'il faut valoriser l'accession sociale à la propriété, vous ne pouvez, madame la ministre, qu'accepter cet amendement qui vise à majorer les plafonds de ressources des acquéreurs de 11 %, pour tenir compte de la baisse de 10,3 % des plafonds de ressources pour l'accession sociale.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Dans la mesure où ces amendements identiques neutralisent la baisse des plafonds pour l'accession sociale pour le parc HLM, la commission a émis un avis favorable.

**M. Olivier Carré.** Absolument !

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Défavorable. (« Oh ! » sur les bancs des groupes SRC et GDR.)

**M. Roland Muzeau.** Par principe ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Non, monsieur Muzeau, pas par principe, vous le savez bien.

La minoration des plafonds de ressources pour l'accès aux logements locatifs sociaux, je vous l'ai déjà expliqué, n'est pour le Gouvernement qu'une mesure de mise à niveau technique des plafonds de ressources, et l'impact sur les opérations d'accession sociale réalisées par les organismes d'HLM reste très mesuré. Même avec l'adoption de ces dispositions, plus de 75 % de la population française restera éligible à l'accession sociale.

Je vous rappelle que les plafonds de ressources représenteront 4 400 euros par mois pour une famille avec deux enfants en province – comme à Angers – ou 3 900 euros par mois, pour un couple sans enfants en Île-de-France – par exemple à Cachan.

Le Gouvernement ne souhaite pas augmenter l'écart entre les régimes d'accès aux logements locatifs sociaux et celui de l'accession sociale à la propriété. Ce qui fait le caractère social d'un logement, pour nous, c'est son occupant et non son statut.

C'est pour ces raisons que le Gouvernement émet un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Cet avis vaut-il, madame la ministre, pour l'amendement n° 702 ainsi que pour les amendements identiques n°s 194 et 514 ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Tout à fait.  
(L'amendement n° 702 n'est pas adopté.)

(Les amendements identiques n°s 194 et 514 sont adoptés.)

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 510.  
La parole est à M. Michel Ménard.

**M. Michel Ménard.** Cet amendement vise à prévoir que les locataires entrés dans les lieux avant la date de publication de la loi dont nous discutons ne seront pas concernés par la diminution des plafonds de ressources pour l'application du surloyer.

En effet, cette modification implique que, pour un certain nombre de locataires, un surloyer s'appliquera, et pour d'autres un surloyer plus important. Or ces locataires n'avaient pas ces éléments en main lorsqu'ils sont entrés dans les lieux ; vous modifiez la règle du jeu en cours de partie.

Je rappelle que vous avez été beaucoup plus souples, tout à l'heure, à propos de l'amendement de Jean-François Lamour qui préserve la situation des locataires entrés dans des logements avant que ceux-ci ne soient conventionnés, ce qui leur permettra de demeurer dans le logement quel que soit leur niveau de revenus.

**Mme Annick Lepetit.** Amendement scandaleux !

**M. Philippe Goujon.** Excellent amendement !

**M. Michel Ménard.** J'ai l'impression qu'on dit à ceux qui dépassent un peu les plafonds qu'ils vont devoir payer plus, alors qu'on préserve, par la loi, l'avantage de ceux qui ont bénéficié d'une situation de privilège. Je vous demande donc de prendre en compte cet amendement.

(L'amendement n° 510, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n°s 512 et 701.

La parole est à M. Daniel Goldberg, pour défendre l'amendement n° 512.

**M. Daniel Goldberg.** Cet amendement vise à prévoir explicitement que la première révision des plafonds de ressources interviendra le 1<sup>er</sup> janvier 2010, et non de manière rétroactive.

Je sais bien que l'habitude se prend d'appliquer une loi qui n'est pas votée : c'est ce qui s'est passé pour l'audiovisuel. (Sourires.) Mais nous voudrions que, dans le cas du logement au moins, la loi ne soit pas rétroactive.

**M. Alain Cacheux.** Très juste !

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des finances, pour défendre l'amendement n° 701.

**M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances.** Il est défendu.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Défavorable.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Défavorable. Je comprends très bien votre préoccupation, mais le II de l'article 21 prévoit déjà une actualisation chaque année. Celle-ci doit être comprise comme intervenant le 1<sup>er</sup> janvier : vos amendements sont donc satisfaits. Je vous demande de bien vouloir les retirer ; à défaut, mon avis sera défavorable.

**M. François Scellier.** Je retire mon amendement n° 701.  
(L'amendement n° 701 est retiré.)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Goldberg.

**M. Daniel Goldberg.** Je voudrais vous entendre, madame la ministre, nous préciser explicitement que la première révision des plafonds de ressources interviendra au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Absolument. Elle interviendra au 1<sup>er</sup> janvier 2010.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Dans ce cas, nous retirons l'amendement n° 512.

(L'amendement n° 512 est retiré.)

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 548.

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

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

(L'amendement n° 548, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

(L'article 21, amendé, est adopté.)

**Mme la présidente.** Nous en venons aux amendements portant articles additionnels après l'article 21.

## Après l'article 21

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 1005.

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Cet amendement vise à s'attaquer au problème du déconventionnement, et de ses effets catastrophiques sur un territoire. Nous proposons des solutions enfin efficaces.

Lorsqu'un bailleur ne souhaite pas renouveler la convention, nous proposons qu'il prévienne le maire de la commune concernée deux mois avant l'échéance du conventionnement, sous peine d'entraîner sa reconduction automatique.

Le maire pourrait alors s'opposer au non-renouvellement de la convention, si la diminution de l'offre locative sociale qu'il provoque porte atteinte aux objectifs définis dans le plan local de l'habitat de la commune. En cas d'opposition au non-renouvellement de la convention, le maire doit proposer au bailleur de vendre son bien à un organisme d'habitation à loyer modéré. Si le bailleur n'a pas procédé à des travaux de réhabilitation au cours des cinq dernières années, on applique une décote de 35 %.

Un tel dispositif permettrait de régler les difficultés que rencontrent les territoires – et les élus – lorsqu'un processus de déconventionnement fait sortir des patrimoines du conventionnement et provoque donc le départ de locataires qui ne peuvent plus demeurer dans des logements non conventionnés – dont le loyer progresse – et viennent alors s'inscrire sur les listes d'attente du logement social.



Il permettrait enfin de préserver le patrimoine du logement social, puisqu'en cas d'opposition du maire la vente doit être réalisée au profit d'un autre organisme de logement social.

*(L'amendement n° 1005, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

La parole est à M. Roland Muzeau.

**M. Roland Muzeau.** Nos amendements n° 908 et 909 visent tous deux à diminuer des charges accessoires relatives au logement : celles relatives à la location d'un parking. Je les présenterai donc en même temps.

Ces deux amendements m'ont été proposés par des habitants locataires de logements sociaux dans ma circonscription, en l'occurrence à Villeneuve-la-Garenne.

Le premier d'entre eux autorise tous les locataires de logements appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré à renoncer à la location de leur emplacement de stationnement. Actuellement, cette possibilité de résilier le contrat pour le parking sans qu'il soit porté atteinte à la validité du bail conclu pour la location de leur logement est réservée aux locataires de logements sociaux construits après le 5 janvier 1977. Il en résulte une inégalité de traitement totalement injuste puisque certains locataires sont dans l'obligation de louer une place de stationnement alors même qu'ils n'en ont pas l'usage – et parfois pas les moyens –, seulement parce que leur immeuble date d'avant le 5 janvier 1977.

Rien ne justifie d'imposer aux locataires du parc social de louer une place de garage ou un parking, pour des montants non négligeables. C'est pourquoi nous proposons de faire disparaître de l'article L. 442-6-4 du code de la construction et de l'habitation la référence à la date butoir du 5 janvier 1977.

Notre second amendement, n° 909, propose quant à lui de considérer que les emplacements de stationnement extérieurs, attribués lors de la location de logements à usage locatif, ne constituent pas une dépendance au logement. En conséquence, le locataire d'une telle place de parking est exonéré de taxe d'habitation.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** La commission a repoussé l'amendement n° 908. Je comprends le problème soulevé, mais j'ai envie de poser une autre question : qu'advierait-il si un nombre de locataires très important renonçaient effectivement à leur place de parking ? Qu'en serait-il du rapport entre l'habitation et la place de parking ? Ce sont des questions d'urbanisme qui peuvent être lourdes. J'aimerais connaître l'avis du Gouvernement : je ne pense pas qu'on puisse déconnecter complètement le logement d'une place de stationnement.

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire.** C'est tout à fait lié !

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre du logement.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Le problème posé par l'amendement n° 908 est tout à fait légitime et je comprends votre interrogation. Imposer la location d'une place de stationnement à des locataires qui n'ont pas de voiture, et qui ne s'en servent donc pas, semble une contrainte trop forte.

Étendre cette disposition au parc social construit avant 1977 pourrait toutefois avoir de lourdes conséquences financières pour certains bailleurs. En l'absence d'étude d'impact qui en ferait l'estimation, je m'en remets à la sagesse de l'Assemblée.

Sur l'amendement n° 909, dont l'objet est d'exonérer de taxe d'habitation les places de parking extérieures pour les locataires de logements sociaux, mon avis est vraiment défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Alain Cacheux.

**M. Alain Cacheux.** Dans le cadre de la loi Solidarité et renouvellement urbains, nous avons décidé de délier l'appartement du parking, exactement pour la raison que vous venez d'invoquer : des locataires, souvent modestes, ne disposant pas de voiture, payaient pour une place de parking qu'ils n'occupaient pas.

J'ignorais que cela ne s'appliquait pas aux logements construits avant le 5 janvier 1977. Étendre cette mesure qui concerne, depuis plus de trente ans, une bonne partie du parc HLM serait une mesure de justice.

J'ajoute que, bien souvent, les résidences se trouvent dans un tissu urbain dense : il est donc parfaitement possible à l'organisme considéré de louer des places de parking à des personnes extérieures à la résidence. Beaucoup le font, d'ailleurs.

L'amendement n° 908 mérite donc amplement d'être adopté.

Sur les préoccupations d'urbanisme, le problème posé par l'amendement n° 909 est un obstacle très réel à l'occupation des parkings des résidences HLM, notamment à l'individualisation des parkings : s'il n'est pas individualisé, la taxe d'habitation ne s'applique pas. On veut d'un côté inciter les locataires à occuper les places de parking souterraines alors qu'il y a souvent des réticences, des craintes pour la sécurité des véhicules ; on voudrait les voir quitter la voirie. Mais le principal obstacle, c'est la taxe d'habitation, qui est souvent bien supérieure au montant du loyer réclamé par l'organisme. Cet amendement paraît donc bienvenu.

**M. Daniel Goldberg.** Très bien !

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Ayant entendu les uns et les autres, je me dis qu'on prend le risque, en déconnectant les places de stationnement des logements, de faire en sorte que les gens qui ont des voitures encombrant la voirie. Et ceux qui n'ont pas de voiture un jour en auront peut-être le lendemain. Pour des raisons d'urbanisme, et seulement pour cela, je suis donc à titre personnel défavorable à l'amendement.

*(Les amendements n° 908 et 909, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 516.

La parole est à M. Michel Ménard.

**M. Michel Ménard.** Cet amendement vise à agir sur le montant des loyers. Nous proposons de remplacer les trois premiers alinéas du b) de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 par un alinéa ainsi rédigé :

« Pendant une période de trois ans à compter de la promulgation de la loi n° 2008-151 pour le pouvoir d'achat, le loyer des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location qui ne sont pas visés au a) ci-dessus est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage

pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19, s'il est supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire. »

Il s'agit ici, précisément, de limiter les hausses de loyers à la relocation sur une durée de trois ans. Un tel mécanisme transitoire permettrait de limiter l'effet des tensions extrêmes sur les marchés locatifs.

La question du pouvoir d'achat est une préoccupation bien réelle pour beaucoup de nos concitoyens, et c'est encore plus vrai pour les locataires des HLM. L'article 21, que vous avez adopté, mesdames, messieurs de la majorité, rappelle que le niveau de ressources de la grande majorité des locataires est très faible. On sait que le logement pèse fortement sur le budget des ménages: dès lors, il serait judicieux de limiter la hausse des loyers; ce serait une bonne manière de favoriser le pouvoir d'achat des personnes les plus modestes.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Défavorable.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Défavorable. L'amendement aurait pour effet de décourager l'investissement locatif, dont nous avons pourtant bien besoin.

*(L'amendement n° 516 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 667.

La parole est à M. Daniel Goldberg.

**M. Daniel Goldberg.** Lorsque la convention d'un logement arrive à son terme, et que l'organisme ne souhaite pas renouveler cette convention, l'amendement propose que l'organisme, s'il dispose d'un parc de plus de cent logements, soit obligé de proposer au locataire un autre logement conventionné, dans des conditions de résidence analogues: le nouveau logement devrait se trouver dans la même commune, ou à défaut à proximité.

Nombre de locataires se trouvent dans une situation difficile lorsque leur organisme bailleur, en fin de convention, ne renouvelle pas la convention et qu'il les laisse perdus dans la nature, sans solution pérenne et équivalente de logement. Cet amendement a pour objet de les aider.

*(L'amendement n° 667, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 528.

La parole est à M. Daniel Goldberg.

**M. Daniel Goldberg.** Cet amendement vise à prendre en compte le couple loyer-charges et non le seul montant du loyer pour calculer la charge nette pour le locataire; cela faisait partie du dispositif qu'on appelait le bouclier logement.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Le sujet est excellent, à tel point qu'il viendra à l'ordre du jour dans le cadre du Grenelle de l'environnement. *(Exclamations sur les bancs du groupe SRC.)* Nous vous proposons d'attendre, et donnons un avis momentanément défavorable.

*(L'amendement n° 528, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 526.

La parole est à Mme Annick Lepetit.

**Mme Annick Lepetit.** Cet amendement demande qu'avant le 1<sup>er</sup> décembre 2009, donc avant la fin de l'année, le Gouvernement puisse présenter au Parlement un rapport sur les moyens à mettre en œuvre pour que le loyer et les charges supportées par les ménages modestes au titre de leur logement ne dépassent pas 25 % de leurs ressources.

Cet amendement, bien que modeste, me semble intéressant car il met l'accent sur un débat de fond qui devrait exister entre vous, madame la ministre, et nous – le nous pouvant être collectif et dépasser les bancs de ce côté-ci de l'hémicycle – sur le pouvoir d'achat des ménages et leurs dépenses en matière de logement.

Nous avons défendu tout à l'heure un amendement, qui a été refusé, sollicitant l'organisation d'un débat, lui aussi intéressant, sur une référence d'indice du niveau de vie médian des ménages, plus adapté que l'indice de revalorisation des loyers qui, comme l'a très fort bien expliqué mon collègue Le Bouillonnet, concerne avant tout la hausse des loyers.

Il serait intéressant qu'on puisse enfin connaître la part consacrée par les ménages pour leur logement. Celle-ci peut être extrêmement importante, puisqu'elle peut aller jusqu'à 40 %, voire 50 %, notamment dans le parc privé.

Le mérite d'un tel rapport présenté par le Gouvernement, qui dispose de toutes les informations, serait de susciter un débat. Le Parlement pourrait se saisir de cette éminente question qui, la majorité d'entre nous le pense, reviendra devant notre assemblée d'une manière ou d'une autre puisque, malheureusement, les loyers baissent moins vite que le pouvoir d'achat de nos concitoyens ne grimpe. Un tel amendement devrait recueillir votre adhésion, madame la ministre.

**M. Michel Ménard.** Très bonne argumentation.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Il me semble, madame Lepetit, que l'amendement pose deux questions.

D'une part, cette demande de rapport traduit la volonté, qu'on ne peut que partager, d'y voir plus clair.

D'autre part, vous soulevez la question du taux d'effort. Vous prenez en compte le loyer plus les charges, et vous parlez de 25 % des ressources, mais vous n'indiquez pas si c'est avec les aides ou sans les aides. Ainsi, nous ne savons pas à quelles ressources le taux d'effort est appliqué. Quel est le solde, une fois prises en compte les ressources plus les aides reçues ?

**Mme Annick Lepetit.** Cela simplifiera le débat sur les aides.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Nous ne pouvons qu'être d'accord sur le désir d'y voir clair. Simplement, nous disposons déjà de multiples rapports dans ce domaine, notamment grâce à l'Agence nationale pour l'information sur le logement, au Conseil national pour l'habitat, à la délégation de compétence pour la gestion du financement du logement, ou à d'autres organismes comme l'Union sociale pour l'habitat.

Est-il bien nécessaire d'avoir un rapport gouvernemental de plus ? Je rappelle que le Parlement peut, lui aussi, rédiger des rapports. Le Parlement ne pourrait-il pas, je le dis devant le président de la commission, se livrer lui-même à la synthèse ou la recollection d'un certain nombre de documents qui existent déjà ? Après tout, un rapport parlementaire pourrait peut-être faire l'affaire, sans qu'il soit besoin d'imposer au Gouvernement une synthèse supplémentaire de multiples rapports qui existent déjà ? Je me permets d'émettre cette suggestion.

**M. Patrick Ollier**, *président de la commission des affaires économiques*. C'est une bonne suggestion.

**M. Michel Piron**, *rapporteur*. Vous pourriez retirer votre amendement, madame Lepetit, sous réserve de la proposition que vous ferait M. le président de la commission.

**M. Patrick Ollier**, *président de la commission des affaires économiques*. J'acquiesce bien volontiers.

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

**Mme Christine Boutin**, *ministre du logement*. Je le dis avec le sourire mais je trouve que, depuis le début de notre discussion, qui commence à être un peu longue, nous avons eu beaucoup de propositions de rapports.

**M. Alain Cacheux**. Oui, mais c'est pour y voir plus clair.

**Mme Christine Boutin**, *ministre du logement*. Je pense que l'Assemblée nationale n'a pas que cela à faire, prendre connaissance de rapports.

**M. Gérard Hamel**. Ils aiment ça !

**Mme Christine Boutin**, *ministre du logement*. Je pense que la meilleure réponse à votre question légitime, madame Lepetit, c'est de déployer les mesures qui permettent d'assurer un niveau abordable de logements. Pour cela, il faut développer l'offre de logements.

**M. Daniel Goldberg**. Il faut construire des logements sociaux.

**Mme Christine Boutin**, *ministre du logement*. Bien sûr, et vous savez que j'ai les financements pour les réaliser.

Le Gouvernement est donc défavorable à l'amendement.

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet**. Cet amendement est pertinent parce que, en réalité, nous n'avons pas les éléments qui nous permettraient de savoir ce que nous votons quand nous votons la loi de finances.

**M. Alain Cacheux**. Eh oui !

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet**. Quand nous votons une loi de finances qui maintient le non-paiement de l'allocation logement lorsque celle-ci est inférieure à 15 euros par mois, qui fait progresser, c'était encore le cas cette année, de 1 euro la prise en charge par le locataire bénéficiaire, nous ne pouvons pas en mesurer les conséquences. Il faut que le Gouvernement fasse preuve de transparence sur ces éléments chiffrés.

Je reprends l'exemple de tout à l'heure d'une personne seule avec un SMIC : le loyer moyen est passé de 205,81 euros à 254,32 euros entre 2000 et 2007 tandis que les charges sont passées de 70 euros à 79 euros. Ce qu'on ne nous dit pas, c'est que le montant de l'APL est, dans le même temps, descendu de 56,10 euros à 40,48 euros.

**M. Alain Cacheux**. Eh oui !

**M. Michel Ménard**. Quel recul !

**M. Olivier Carré**. Ce n'est pas vrai.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet**. Chers collègues, vous découvrirez les chiffres avec moi. Ainsi, le taux d'effort, qui était de 25,8 % en 2000, est monté à 29,2 % en 2007. Cela signifie que l'APL a de moins en moins d'effet solvabilisateur et que le taux d'effort progresse du fait de l'augmentation du loyer et des charges et de la baisse de l'APL.

**M. Michel Ménard**. C'est clair !

**M. Olivier Carré**. C'est faux !

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet**. Si nous avons ces éléments...

**M. Michel Piron**, *rapporteur*. Vous les avez, apparemment.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet**. ...dans le cadre d'un rapport lorsque nous discutons la loi de finances, nos demandes de paiement des 15 euros qu'on ne veut pas satisfaire apparaîtraient légitimes.

**M. Alain Cacheux**. Eh oui !

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet**. On verrait que si le volume de l'APL augmente globalement, son montant n'augmente pas pour chacun des locataires. Nous avons besoin, pour légiférer et apprécier la force solvabilisatrice de l'APL, d'avoir connaissance de tous ces éléments. Il faut que le Gouvernement nous communique les éléments propres à apprécier la réalité du processus locatif et l'effet solvabilisateur des APL. C'est le sens de l'amendement n° 527.

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

**M. Michel Piron**, *rapporteur*. Je constate, monsieur Le Bouillonnet, que vous n'avez pas besoin de rapport pour tirer vos conclusions, et donc nous maintenons notre avis défavorable.

**M. Alain Cacheux**. Oh ! Ce n'est pas un argument !

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

**Mme Annick Lepetit**. M. le rapporteur a posé la question, légitime au demeurant, de la prise en compte ou non des aides dans les 25 % des ressources des ménages. Cela démontre justement la pertinence de notre demande de rapport. Chaque année, à l'occasion du débat sur le logement, nous nous demandons s'il faut continuer perpétuellement à augmenter les aides aux personnes ou non. Chaque fois, cela suscite des discussions de fond, sans que personne puisse vraiment apporter des éléments nouveaux. Pour notre part, nous plaçons bien sûr en faveur d'une augmentation des aides, surtout quand les bénéficiaires sont à 15 euros près par mois, mais nous aimerions, une bonne fois pour toutes, connaître la dépense réelle des ménages en fonction bien sûr de leurs revenus, de leurs ressources, pour leur logement. Même si plusieurs rapports ont déjà été commis sur le sujet, ils n'ont jamais donné lieu à de véritables enseignements pour l'ensemble de la représentation nationale, et le Gouvernement nous présente chaque année, il faut bien le reconnaître, un texte sur le logement sans vraiment aller au bout du sujet.

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

**M. Patrick Ollier**, *président de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire*. M. le rapporteur a proposé de changer le champ de mise en œuvre de ce rapport. J'accepte cette proposition et, si vous en êtes d'accord, je m'engage à ce que, dans le cadre de la commission, vous fassiez équipe avec le rapporteur pour rédiger ce rapport.

**M. Michel Piron**, *rapporteur*. Et donc avis défavorable sur l'amendement.

**Mme la présidente**. Madame Lepetit, au vu de cet engagement du président de la commission, vous retirez l'amendement ?



**Mme Annick Lepetit.** Nous allons faire preuve de notre bonne volonté. Puisque le président Ollier nous invite à faire ce travail au sein de la commission, nous acceptons – mais il faut que ce travail soit suivi d'un débat, d'abord au sein de notre commission. Nous retirons l'amendement n° 526.

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

*(L'amendement n° 526 est retiré.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 527.

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** L'amendement n° 527 est retiré, pour les mêmes motifs.

*(L'amendement n° 527 est retiré.)*

### Article 22 A

*(L'article 22 A est adopté.)*

### Article 22

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement rédactionnel de la commission, n° 195.

*(L'amendement n° 195, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement rédactionnel de la commission, n° 196.

*(L'amendement n° 196 est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 197.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de précision et de prudence à la fois.

L'alinéa 5 de l'article 22 transcrit dans la loi le transfert des compétences qu'a décidé le Gouvernement, dans le cadre de la RGPP, entre l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances et l'Agence nationale de l'accueil des étrangers et des migrations. Par ailleurs, le projet de loi prévoit de formuler cette nouvelle répartition des compétences à travers la notion de « parcours d'intégration » mais ce parcours n'est défini nulle part. La prudence invite à ne pas introduire une telle notion dans la loi d'une manière aussi incidente. La sécurité juridique nous semble aller contre une telle pratique et le débat sur les politiques d'intégration nous semble mériter mieux.

L'amendement n° 197 vous propose de conserver la répartition prévue des compétences entre ACSE et ANAEM en supprimant simplement la référence aux « parcours d'intégration », dont la définition reste à trouver.

*(L'amendement n° 197, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement rédactionnel de la commission, n° 198.

*(L'amendement n° 198, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

*(L'article 22, amendé, est adopté.)*

### Après l'article 22

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n°s 46 et 672, portant article additionnel après l'article 22.

La parole est à M. Etienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, pour soutenir l'amendement n° 46.

**M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales.** L'amendement n° 46 présente à mes yeux une très forte valeur symbolique. En effet, dans le cadre du rapport que j'ai remis au Premier ministre sur l'hébergement d'urgence, je me suis aperçu que beaucoup de jeunes mères sortant de maternité avec leur bébé n'étaient pas automatiquement accueillies dans des centres maternels par les départements, chacun d'entre eux ayant sa propre politique et ses propres critères d'accueil. Cet amendement vise donc à harmoniser les critères d'hébergement en précisant que le fait d'être sans domicile suffit à attester du « besoin de soutien » justifiant la prise en charge pour que ces mères soient automatiquement prises en compte par les départements à leur sortie de la maternité. En effet, il n'est pas normal que, dans un département comme le mien ou comme Paris, autant de mères sortant de la maternité avec leur enfant soient hébergées par le pôle famille du 115, dans des CHU, des CHRS ou des hôtels, alors que leur place est dans des centres maternels.

J'en profite pour évoquer un amendement visant à créer des maisons parentales, qui m'a été refusé au motif qu'il augmenterait sensiblement, mais facultativement, les missions, donc les financements éventuels, des départements qui s'engageraient dans cette voie. Dans le XIX<sup>e</sup> arrondissement, j'ai visité une association exemplaire en la matière puisqu'elle accueille non seulement la mère sortant de maternité avec son enfant, mais aussi le père, pour que ces jeunes couples dont la situation est fragile ne soient pas séparés. Je souhaite, madame la ministre, que vous repreniez cette idée afin de suggérer aux départements – il ne s'agit pas de les y obliger – de créer des maisons parentales à côté des maisons maternelles.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 672 est-il défendu ?

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Oui, madame la présidente.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Avis très favorable.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Avis très, très favorable. *(Exclamations sur les bancs du groupe GDR.)*

**M. Pierre Gosnat.** Il ne faut quand même pas exagérer !

*(Les amendements identiques n°s 46 et 672 sont adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je constate que le vote est acquis à l'unanimité.

La parole est à Mme la ministre.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** M. Pinte m'a demandé quelle était ma position sur les maisons parentales. J'y suis, bien sûr, très favorable et j'encourage les départements à les développer.

**Article 23**

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 48, qui fait l'objet d'un sous-amendement n° 1068 deuxième rectification.

La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, pour soutenir l'amendement n° 48.

**M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.** Cet amendement vise à instituer un plan régional d'hébergement pour l'Île-de-France car, de fait, les départements de la grande couronne sont sollicités en permanence dans la gestion de l'urgence en région parisienne. Ce plan ne se substitue pas aux plans départementaux, mais il les coordonne afin de permettre une meilleure mise en œuvre du dispositif régional de veille sociale et de gestion des places d'hébergement prévu à l'article 23 *quater* du projet de loi.

La veille sociale, les actions d'insertion et l'accueil de jour constituent des éléments fondamentaux des dispositifs en direction des sans-abri, des personnes dont le logement est précaire et, plus généralement, des personnes en détresse. Il est proposé de les intégrer dans les plans d'accueil, d'hébergement et d'insertion.

Au regard du principe de la libre administration des collectivités territoriales, on ne peut soumettre à un prélèvement financier des communes pour non-respect des prescriptions d'un plan élaboré par l'autorité préfectorale, ce que semble faire le dispositif issu du Sénat. Le fait générateur du prélèvement financier ne peut être que le non-respect d'une obligation définie par la loi, comme c'est d'ailleurs prévu pour le droit commun national. Ce dispositif doit s'appliquer aussi en Île-de-France et la disposition spéciale introduite au Sénat n'a pas lieu d'être. Il est donc proposé de la supprimer.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des finances, pour soutenir le sous-amendement n° 1068 deuxième rectification.

**M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances.** Ce sous-amendement vise à préciser le contenu des plans départementaux d'accueil, d'hébergement et d'insertion qui comprendraient les services de veille sociale, l'accompagnement social sans hébergement et les actions d'insertion pour les personnes sans domicile fixe.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Le sous-amendement n° 1068 deuxième rectification n'a pas été examiné par la commission mais, à titre personnel, j'y suis favorable.

Quant à l'amendement n° 48, la commission y est favorable.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Favorable à l'amendement et au sous-amendement.

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

**Mme Martine Billard.** Il y a en effet un problème de coordination des politiques d'accueil des sans-abri en région parisienne. Ceux-ci sont logiquement attirés par le centre de l'agglomération, mais leur accueil relève de la politique de l'État. La création d'un plan régional constitue donc une avancée. J'espère toutefois que l'État ne se désengagera pas au détriment des départements et de la région et qu'il consacrera les moyens nécessaires à ce plan régional qui est urgent compte tenu de l'augmentation du nombre de personnes à la rue dans toute la région Île-de-France.

*(Le sous-amendement n° 1068 deuxième rectification est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je constate que le vote est acquis à l'unanimité.

*(L'amendement n° 48, sous-amendé, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 199.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Il s'agit de soumettre aux obligations d'hébergement des sans-domicile les grandes entités, grands EPCI à fiscalité propre, que ne sont pas forcément des grands EPCI sans fiscalité propre. D'où cette précision qui vise à rectifier une erreur de 2006.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Favorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Goldberg.

**M. Daniel Goldberg.** M. le rapporteur vient de parler de grands ou de moins grands établissements de coopération intercommunale, selon qu'ils sont à fiscalité propre ou non. Je m'interroge, car la capacité de répondre à ces obligations d'hébergement des communautés, qu'elles soient de communes ou d'agglomération, ne réside pas dans le fait qu'elles soient à fiscalité propre ou non. C'est plutôt leur taille ou l'importance de leur population qui est déterminante en la matière. L'adoption de cet amendement risque de produire une sorte d'effet d'aubaine inversé. En effet, certains établissements de coopération intercommunale pourraient refuser de se mettre à fiscalité propre parce qu'il en découlerait une telle obligation d'hébergement. Ce critère n'est donc pas valable.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Je tiens à vous rassurer, monsieur Goldberg : mes intentions étaient beaucoup plus pures que cela !

Le champ des EPCI est très large. Il recouvre non seulement les communautés urbaines, mais aussi les syndicats d'eau. Soumettre des communes aux obligations d'hébergement au motif qu'elles sont membres d'un grand syndicat d'eau ne nous paraît pas spécialement justifié. Les EPCI à fiscalité propre sont les communautés de communes, les communautés d'agglomération et les communautés urbaines. Ils sont beaucoup plus intégrés que les syndicats. Il est ainsi justifié de soumettre les communes appartenant à de grands EPCI à fiscalité propre à des obligations spéciales en matière d'hébergement.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Roland Muzeau.

**M. Roland Muzeau.** J'aimerais que M. le rapporteur et Mme la ministre nous disent combien de temps il y aura encore des EPCI à fiscalité propre. Après l'annonce de la réforme de la taxe professionnelle, on peut en effet se demander si ces dispositions vont pouvoir s'appliquer



longtemps, puisque la taxe professionnelle est la seule ressource de ces établissements à fiscalité propre. J'aimerais donc être éclairé sur la durée de validité de la loi que nous allons voter.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Monsieur Muzeau, je ne résiste pas au plaisir sinon de vous éclairer, du moins de vous rassurer : je n'imagine pas une seconde que les établissements de coopération intercommunale qui sont aujourd'hui à fiscalité propre ne continuent à bénéficier de ressources fiscales. Là-dessus, il n'y a pas l'ombre d'un doute sur l'ensemble de ces bancs !

**M. Roland Muzeau.** Vous êtes optimiste !

*(L'amendement n° 199 est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 200.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Cet amendement est défendu.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Favorable.

*(L'amendement n° 200 est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 910.

La parole est à M. Pierre Gosnat.

**M. Pierre Gosnat.** Madame la ministre, au Sénat, vous avez tenu à dire l'importance de l'article 23 dans la mesure où il serait l'un de ceux qui tient compte des propositions de notre collègue Etienne Pinte.

Le moins que l'on puisse dire est que nous n'avons pas la même lecture du rapport en question sur l'hébergement d'urgence et l'accès au logement des personnes sans abri ou mal logées.

Concernant plus particulièrement l'article 2 de la loi DALO du 5 mars 2007 incitant les communes à disposer sur leur territoire d'un quota de places d'hébergement, sur le même modèle que celui du quota de logements sociaux de la loi SRU – page 55 du rapport Pinte –, il est proposé de renforcer l'exigence du nombre de places par tranche d'habitants en fixant, pour les agglomérations de plus de 3 500 habitants et de moins de 10 000 habitants, un seuil d'une place pour 1 500 au lieu d'une place pour 2000.

Non seulement le projet de loi a tourné le dos à cette exigence mais de surcroît il permet aux communes de s'affranchir de leurs obligations en réalisant sur le territoire d'autres communes leurs obligations en matière de places d'hébergement.

Nous sommes tout à fait opposés à cet assouplissement des obligations des communes. Ces dernières ne doivent pas être encouragées par le législateur à se dédouaner de leur responsabilité en matière d'hébergement, de leur devoir de solidarité, sous prétexte que l'EPCI dont elles relèvent comptabilise déjà le nombre de places prévu. C'est le sens de notre amendement de suppression des cas d'exonération du prélèvement prévu en cas de méconnaissance des obligations d'hébergement.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Défavorable.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Défavorable.

*(L'amendement n° 910 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 201 rectifié qui fait l'objet d'un sous-amendement n° 1070.

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 201 rectifié.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Cet amendement a pour objet de limiter au nombre de trois les possibilités d'exemption et de mutualisation des obligations d'hébergement des sans-domicile fixe à la charge des communes. Il s'agit de rationaliser les cas d'exonération introduits par le Sénat afin de permettre aux communes dont les obligations se limitent à quelques places de se regrouper pour construire des centres et d'empêcher que les facultés de mutualisation permettent des manœuvres dilatoires. En effet, si l'on veut répondre à la demande, il peut être aberrant dans certains cas, sur des communes trop petites, d'ouvrir des centres qui n'auraient pas le nombre de places valable pour procéder à une mutualisation. Une réflexion intercommunale peut au contraire permettre d'avoir des centres dignes de ce nom.

Le Sénat avait introduit trois cas d'exonération de l'obligation d'hébergement, outre l'exonération du prélèvement pour les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine. Tous trois sont problématiques. Le présent amendement vise à mieux les encadrer. Les cas d'exonération figurent dans le texte issu du Sénat. Ils concernent notamment les communes membres d'une intercommunalité, à fiscalité propre ou pas, qui respecte globalement l'obligation. Les communes membres d'un syndicat intercommunal d'eau seraient regroupées pour l'application des obligations du présent article qui n'est pas justifié.

Le sous-amendement n° 1070 vise à modifier le deuxième cas de mutualisation en remplaçant la condition de contiguïté par une double condition : appartenance à une même agglomération urbaine, application du plan pour les sans-domicile. Ce sous-amendement n'a pas été adopté par la commission mais, à titre personnel, j'y suis tout à fait favorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, pour présenter le sous-amendement n° 1070.

**M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.** Comme l'a dit M. le rapporteur, ce sous-amendement vise à réintroduire les notions d'agglomération au sens de l'INSEE et de plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion, qui figuraient dans la version issue du Sénat, afin de pallier le risque d'éparpillement des places d'hébergement.

Je voudrais répondre à la question posée s'agissant de la différence entre le rapport que j'ai remis au Premier ministre et les dispositions présentées par le Gouvernement.

Enfin, je veux répondre à la question qui m'a été posée sur la différence entre le rapport que j'ai remis au Premier ministre et les dispositions présentées par le Gouvernement. Je me suis aperçu qu'il était moins difficile de regrouper les communes autour de la création de centres d'hébergement d'urgence ou de CHRS que de demander à chacune d'elles de créer quelques places. C'est donc pour des raisons de faisabilité, d'efficacité et d'économies d'échelle qu'a prévalu le principe d'un accord général, au sein de l'intercommunalité, en vue de mettre en place une structure d'hébergement intercommunale.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 201 rectifié et le sous-amendement n° 1070 ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Avis favorable aux deux, le sous-amendement apportant à l'amendement une précision nécessaire.

**Mme la présidente.** La parole est à M. François Pupponi.

**M. François Pupponi.** Je ne conteste pas la nécessité de regrouper les initiatives en vue d'une plus grande efficacité. Mais il faut s'interroger sur l'implantation de centres d'hébergement dans des communes qui ne disposeraient pas de services sociaux suffisants. On sait en effet que la présence d'un centre d'hébergement entraînera des demandes auprès des services sociaux et des inscriptions dans les écoles, ce qui suppose une prise en charge.

L'amendement va dans le bon sens, mais je considère que l'implantation de ces centres ne suffit pas. Si elle n'est pas accompagnée d'autres mesures, elle risque de mettre nombre de communes en difficulté.

*(Le sous-amendement n° 1070 est adopté.)*

*(L'amendement n° 201 rectifié, sous-amendé, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je constate que le vote est acquis à l'unanimité.

Je suis saisie d'un amendement n° 202.

Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

*(L'amendement n° 202, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 49 et 911.

La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, pour soutenir l'amendement n° 49.

**M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.** Par cet amendement, je propose de substituer, à l'alinéa 16, aux mots « au potentiel », les mots : « à deux fois le potentiel », afin de conserver le niveau de prélèvement inscrit dans la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable, soit deux fois le potentiel fiscal par habitant de la commune par place d'hébergement manquante.

L'amendement se justifie pour deux raisons.

D'une part, il convient de maintenir une certaine stabilité des règles. Or la loi DALO a environ deux ans d'ancienneté, ce qui justifie que ce texte soit calqué sur ses dispositions.

D'autre part, puisque le potentiel fiscal dans les villes moyennes est d'environ 1 000 euros, un prélèvement de l'ordre de 2 000 euros est loin d'être excessif, si l'on veut qu'elles réalisent des places d'hébergement, au lieu d'acquitter la pénalité. Sachant qu'une place d'hébergement coûte à l'État, selon les formules, entre 7 000 et 15 000 euros par an en fonctionnement, la participation des communes à leur réalisation peut couramment et légitimement représenter plusieurs milliers d'euros.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Roland Muzeau, pour soutenir l'amendement n° 911.

**M. Roland Muzeau.** La FNARS a particulièrement attiré l'attention des parlementaires sur deux écueils principaux de l'article 23, qui crée un nouveau plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion.

La réforme de l'hébergement des sans-abri réduirait la lutte contre les exclusions à la seule activité de l'hébergement, alors que les actions de soutien ou d'accompagnement social, qui ne sont pas nécessairement liées au logement, sont également indispensables à l'insertion globale et sociale des personnes en situation de précarité et d'exclusion.

Par ailleurs, elle conduirait à amoindrir les pénalités financières auxquelles sont soumises les communes ne respectant pas leurs obligations en matière de places d'hébergement.

Pour ce qui est de responsabiliser les communes par le biais de sanctions financières, il ne fait aucun doute que le texte est très en retrait par rapport à l'existant, et pas assez incitatif au regard des besoins. Le nombre de places d'hébergement nécessaires ne peut être réduit à 100 000, car, si ce nombre correspond à celui des SDF, il ne prend pas en compte la réalité des publics sollicitant les solutions d'urgence, comme les travailleurs pauvres.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Que ces propos m'énervent !

**M. Roland Muzeau.** Ce que l'on retiendra de la loi si l'amendement n'est pas voté, c'est qu'elle rend moins contraignant le prélèvement instauré par la loi DALO. Avant l'entrée en vigueur, le 1<sup>er</sup> janvier 2009, de pénalités financières égales à deux fois le potentiel fiscal par habitant multiplié par le nombre de places d'hébergement manquantes, le gouvernement fait le choix de réviser la loi, mais dans le sens inverse de celui que préconise M. Pinte dans son rapport sur l'hébergement d'urgence.

Je tiens à rappeler les recommandations de notre collègue, favorable à une meilleure application tant de l'article 55 de la loi SRU que du mécanisme semblable concernant les seuils de places d'hébergement par territoire : « Il est nécessaire de revoir les responsabilités des communes et les pénalités. Les communes doivent être responsabilisées si elles refusent de mettre à disposition le foncier nécessaire. Par contre, elles ne peuvent être pénalisées d'une non-ouverture des places par manque de financement de fonctionnement, puisque celui-ci échoit en premier lieu à l'État. »

Quelles sont les raisons qui motivent aujourd'hui cette bienveillance de l'État à l'égard de certaines communes ? S'agit-il de couvrir des crédits insuffisamment budgétés ?

Pour que la lutte contre le sans-abrisme ait une chance d'être le chantier prioritaire pour 2008-2012 qu'a annoncé le Premier ministre, nous proposons de maintenir le niveau actuel des sanctions encourues en cas de non-respect par les communes de leur obligation en matière de places d'hébergement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission sur les amendements n° 49 et 911 ?

**M. Michel Piron, rapporteur.** Avis favorable.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Avis favorable sur ces deux amendements. Mais je ne peux pas accepter les propos qu'a tenus M. Muzeau. La volonté du Gouvernement en ce qui concerne l'hébergement des personnes les plus défavorisées est absolue.

**M. Roland Muzeau.** Qui vivra verra !

*(Les amendements identiques n° 49 et 911 sont adoptés.)*

**Mme la présidente.** Le vote est acquis à l'unanimité.

**Mme la présidente.** Je suis saisie par la commission d'un amendement n° 203 rectifié, qui est de coordination.

*(L'amendement n° 203 rectifié, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 529.

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Défendu.

*(L'amendement n° 529, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 204 rectifié.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de cohérence.

*(L'amendement n° 204 rectifié, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 50 et 673.

La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, pour soutenir l'amendement n° 50.

**M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.** L'amendement propose de rebaptiser les « maisons relais » en « pensions de famille ». La première fois que je me suis rendu dans celle que j'ai créée à Versailles, des pensionnaires m'ont demandé si, après ce relais, la prochaine étape serait un logement définitif. Puisque la plupart d'entre eux ont besoin d'un suivi social et psychologique important, il me semble préférable d'utiliser le terme de « pensions de famille ».

**Mme la présidente.** Voulez-vous défendre l'amendement n° 673, monsieur Le Bouillonnet ?

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Non, madame la présidente, mes arguments sont les mêmes.

*(Les amendements identiques n° 50 et 673, acceptés par la commission et le Gouvernement, sont adoptés.)*

**Mme la présidente.** Le vote est acquis à l'unanimité.

Je suis saisie d'un amendement n° 205 rectifié.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Le dispositif voté à l'occasion de la loi ENL s'est avéré imprécis. Il bloque la vente de logements foyers et, surtout, ne garantit pas que ceux-ci resteront des logements sociaux. Notre amendement explicite par conséquent le régime juridique de la vente de logements foyers et apporte des garanties équivalentes à celles en vigueur pour les autres éléments du patrimoine locatif social.

*(L'amendement n° 205 rectifié, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 51 et 674.

La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.

**M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.** Cet amendement vise à préciser que les résidences hôtelières à vocation sociale, qui sont généralement

des résidences privées, ne sont pas destinées aux personnes exigeant un accompagnement important. Elles sont réservées, pour 30 %, à des travailleurs pauvres, qui sont désignées par le préfet.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour soutenir l'amendement n° 674.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Même argumentation.

*(Les amendements identiques n° 51 et 674, acceptés par la commission et le Gouvernement, sont adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 52 rectifié et 679.

La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, pour soutenir l'amendement n° 52 rectifié.

**M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.** Cet amendement vise à sécuriser les occupants des meublés, qui étaient jusqu'à présent dans une situation extrêmement précaire sur le plan juridique.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour soutenir l'amendement n° 679.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Même argumentation.

*(Les amendements identiques n° 52 rectifié et 679, acceptés par la commission et le Gouvernement, sont adoptés.)*

*(L'article 23, amendé, est adopté.)*

#### Article 23 bis

*(L'article 23 bis est adopté.)*

#### Article 23 ter

**Mme la présidente.** Sur l'article 23 ter, je suis saisie d'un amendement n° 912.

La parole est à M. Pierre Gosnat.

**M. Pierre Gosnat.** Cet amendement vise à revenir à certaines notions essentielles définissant les missions du dispositif de veille sociale en direction des personnes et des familles en difficulté. Le FNARS s'est d'ailleurs ému que ces précisions, qui figuraient dans le texte initial, n'aient pas été maintenues.

Nous préconisons de préciser dans le texte que le dispositif de veille sociale est chargé d'évaluer l'urgence de la situation de la personne ou de la famille, de procéder à une première évaluation de sa situation médicale, psychique et sociale, de l'orienter vers les structures ou services qu'appelle son état, de proposer une réponse immédiate et inconditionnelle en indiquant notamment l'établissement ou le service dans lequel la personne ou la famille intéressée peut être accueillie, d'aller vers les personnes sans abri ou en détresse qui ne sollicitent pas ou plus les services d'aide, et enfin de tenir à jour l'état des différentes disponibilités d'accueil dans le département.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** La commission n'a pas examiné cet amendement auquel je suis personnellement favorable. Sur la forme, je pense néanmoins que les amendements n° 54 et 55 de M. Pinte sont mieux rédigés et plus complets.



**Mme la présidente.** Monsieur Gosnat, répondez-vous à cette invitation implicite à retirer votre amendement en faveur des amendements n<sup>os</sup> 54 et 55 ?

**M. Pierre Gosnat.** Oui, madame la présidente.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 912 est retiré.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n<sup>o</sup> 54.

La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.

**M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.** Avec votre autorisation, madame la présidente, je soutiendrai en même temps l'amendement n<sup>o</sup> 55.

L'objectif des maraudes n'est pas seulement d'accueillir les personnes sans abri ou en détresse, mais aussi d'aller à leur rencontre, ce que l'amendement n<sup>o</sup> 54 tend à préciser.

L'amendement n<sup>o</sup> 55 propose une nouvelle rédaction pour les alinéas 4 et 5 : « Les organismes proposant des places d'hébergement d'urgence, de stabilisation et d'insertion informant en temps réel le représentant de l'État dans le département de leurs places vacantes. Le suivi en temps réel et l'attribution des places d'hébergement disponibles sont effectués dans des conditions définies par convention entre le représentant de l'État et les organismes précités. »

La multiplicité des interventions associatives fait que, dans certains arrondissements, cinq ou six maraudes sont effectuées en même temps, alors que d'autres sont totalement délaissés. Il y a donc lieu de prévoir une coordination préfectorale qui définisse les jours, les horaires et le territoire des maraudes.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 54, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Le vote est acquis à l'unanimité.

Je suis saisie de deux amendements identiques, n<sup>os</sup> 55 et 680.

L'amendement n<sup>o</sup> 55 a été défendu à l'instant.

La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 680.

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

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 55 et 680, acceptés par la commission et le Gouvernement, sont adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je constate que le vote est acquis à l'unanimité.

*(L'article 23 ter, amendé, est adopté.)*

#### Article 23 quater

**Mme la présidente.** Sur l'article 23 quater, je suis saisie d'un amendement n<sup>o</sup> 913.

**M. Pierre Gosnat.** Il est défendu.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Avis défavorable.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Je préconise le retrait de l'amendement. Les services de veille sociale sont des services de proximité qui relèvent d'une organisation départementale. La situation particulière de l'Île-de-France justifie que ces dispositifs soient étroitement coordonnés au niveau

régional. Un protocole d'accord allant dans ce sens vient d'être conclu entre les services de l'État, les associations et les gestionnaires du 115. L'expression de « dispositif unique » me semble cependant répondre mieux au problème particulier de l'Île-de-France. Je pense donc que l'amendement pourrait être retiré au profit des amendements identiques n<sup>os</sup> 56 et 710.

**Mme la présidente.** Retirez-vous l'amendement n<sup>o</sup> 913, monsieur Gosnat ?

**M. Pierre Gosnat.** Oui, madame la présidente.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 913 est retiré.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n<sup>os</sup> 56 de la commission et 710.

**M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.** M. Gosnat pourrait présenter l'amendement n<sup>o</sup> 56.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Pierre Gosnat.

**M. Pierre Gosnat.** L'amendement est défendu.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Goldberg, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 710.

**M. Daniel Goldberg.** Cet amendement vise à remplacer « peut être » par « est » pour rendre impérative la mise en place d'un dispositif de veille sociale en Île-de-France.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Favorable.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Avis favorable, mais je rappelle qu'une coordination est déjà en cours.

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 56 et 710 sont adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n<sup>o</sup> 206.

La parole est à M. Michel Piron, rapporteur.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Rédactionnel.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 206, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

*(L'article 23 quater, amendé, est adopté.)*

#### Après l'article 23 quater

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n<sup>o</sup> 601 deuxième rectification.

La parole est à M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.

**M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.** L'hébergement d'urgence s'est développé et structuré depuis environ une vingtaine d'années sans cadre légal ni réglementaire. Cependant, des dispositifs de veille sociale et d'hébergement sont aujourd'hui organisés et financés par l'État sur l'ensemble du territoire. Un référentiel national des prestations du dispositif accueil, hébergement, insertion, est en vigueur depuis 2005. Dans ce contexte, il apparaît légitime, d'une part d'affirmer dans la loi le droit des personnes sans abri et en détresse à être accueillies, d'autre part d'y rappeler le cahier des charges minimal qui s'impose à tout hébergement. Par ailleurs, le présent amendement codifie

l'article 4 de la loi DALO de 2007, qui pose le principe de non-remise à la rue des personnes hébergées, et y ajoute le principe d'accompagnement de ces personnes.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Favorable.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Favorable.

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Nous sommes d'autant plus favorables à cet amendement qu'il codifie l'article 4 de la loi DALO, voté suite à un amendement de notre groupe, après un long débat. Mais ces dernières semaines, la presse s'est fait l'écho de la difficulté à appliquer l'article car le nombre insuffisant des structures d'hébergement ne permet pas d'offrir à ceux qui veulent y demeurer un accompagnement et des voies de sortie telles que l'article 4 en prévoit. Comment faire pour appliquer vraiment ce dispositif, voté à l'unanimité après un travail en commun dont vous vous souvenez certainement, madame la ministre ? Actuellement, les personnes accueillies en centre d'hébergement en repartent sans pouvoir bénéficier de ce dispositif.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Effectivement, la discussion de cette partie de la loi DALO a été un moment fort pour l'Assemblée et nous pouvons tous en être fiers. Mais nous savions bien, les uns et les autres, en votant cette loi et en imposant une obligation de résultat, qu'il serait impossible de l'obtenir en dix-huit mois.

**M. Pierre Gosnat.** En raison du manque de logements.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Vous le saviez aussi bien que moi, monsieur Gosnat. Tout le monde le savait. Des moyens supplémentaires ont été consentis et des financements débloqués pour créer des places d'hébergement en nombre suffisant et adaptées. L'un de vous a dit qu'on ne pouvait se satisfaire de la qualité. J'y adhère totalement. Mais il faut tenir compte du temps, et ce n'est pas en un an que l'on peut répondre à toutes les exigences. Nous avons les financements pour créer des places et nous aurons la possibilité, dans les mois et les quelques années qui viennent, d'affiner cet objectif que nous avons fixé ensemble en 2007.

*(L'amendement n° 601 deuxième rectification est adopté.)*

### Article 23 quinquies

*(L'article 23 quinquies est adopté.)*

### Article 24

**Mme la présidente.** La parole est à M. Pierre Gosnat, inscrit sur l'article.

**M. Pierre Gosnat.** L'article 24 pose le problème de l'application de la loi sur le droit au logement opposable. L'espérance née de l'adoption de cette loi se heurte à la réalité, qui n'a pas véritablement évolué depuis son adoption, du moins dans ce que l'on appelle les zones tendues, et s'il existe une zone tendue, c'est bien l'Île-de-France.

Au 31 août 2008, on y avait enregistré 23 680 recours au titre de la loi DALO, ce qui fait de cette région, et de très loin, celle qui compte le nombre de recours déposés le plus élevé.

En deuxième position, Provence-Alpes-Côte d'Azur comptait 3 210 demandes, dont la moitié dans le département des Bouches-du-Rhône. Et les recours déposés en Île-de-France constituent 63 % des procédures entamées.

Toujours au 31 août 2008, 2 072 ménages, soit 5,5 % des demandeurs, avaient été relogés dans le cadre de cette procédure. Encore 40 % d'entre eux n'avaient-ils pas eu à attendre l'attribution d'un logement dans le cadre du dispositif DALO pour que leur demande soit prise en compte.

Ce taux de couverture des besoins qui reste faible, en raison de la nouveauté de cette procédure, l'est encore plus en Île-de-France, où, sur 23 680 demandes déposées, 483 personnes ont été relogées : c'est 2 % des demandeurs en moyenne, et même 0,3 % seulement à Paris et moins de 1 % dans le Val-de-Marne.

Les limites de la loi sont patentes. Quel sera l'effet de la régionalisation du DALO ? Au regard des chiffres que je viens de citer, il sera très marginal et provoquera automatiquement un transfert des demandeurs de Paris vers la banlieue.

Pourtant, des solutions alternatives existent. En particulier, se contenter de recourir au contingent d'HLM dévolu aux services préfectoraux du logement ne suffit pas pour répondre à la demande.

Nous pourrions envisager un droit de réquisition des logements vacants : la situation est véritablement scandaleuse non seulement dans Paris *intra muros*, mais aussi dans les communes de la proche banlieue.

Il faudrait faire preuve d'imagination et confier largement aux associations agissant dans le domaine du droit au logement la possibilité de prendre en charge les demandeurs et d'agir. Il faudrait aussi lutter contre les marchands de sommeil.

Madame la ministre, vous avez déclaré avec raison qu'il faut arrêter l'hypocrisie ! Vous nous dites encore ce soir qu'en votant la loi DALO, nous savions très bien que cette obligation de résultat que l'on imposait à l'État ne pourrait pas être satisfaite au bout d'un an, puisqu'il manque des logements. C'est un aveu.

Or, aucun plan massif de construction n'étant prévu, le problème reste entier ! Et la régionalisation des demandes ne changera rien. C'est pourquoi nous nous opposons à cet article et que nous demandons sa suppression. Tel est l'objet de notre amendement n° 914.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Ce débat est important. Nous savions tous, sur tous les bancs, en votant la loi DALO et en instituant une obligation de résultat, qu'il n'était pas possible d'y répondre en si peu de temps. Certains pensaient même que les commissions de médiation ne seraient pas mises en place pour la fin de 2007. Cela a pourtant été fait, et c'est ce qui me permet de vous citer des chiffres.

Lors de l'examen de la loi, on estimait que 600 000 personnes seraient éligibles. Au 31 décembre 2008, elles étaient 60 000. Nous ne pouvons que nous en réjouir, même si ce chiffre est très inférieur, je l'ai dit, au nombre de personnes qui relèvent de ce droit. En le multipliant par trois, soit environ 200 000 personnes, on serait encore très en dessous des 600 000 de l'estimation initiale, et c'est une bonne nouvelle. Cela étant, j'ai demandé à Paul Boucher, ancien président de ATD-Quart Monde, de travailler sur ce sujet pour lancer une grande campagne de communication. En effet, non seulement les bénéficiaires potentiels ne



connaissent pas leurs droits, mais il y a des travailleurs sociaux dans les mairies qui ne savent rien de la loi DALO. Il faut donc faire tout un travail auprès des populations, et aussi des services sociaux.

Pour revenir aux chiffres, 60 881 recours ont été déposés au 31 décembre 2008. 32 % de ces personnes ont été logées ou relogées. Je ne m'en satisfais pas, monsieur Gosnat, mais, sans la loi DALO, nous ne serions même pas parvenus à ce pourcentage.

**M. Pierre Gosnat.** Ce n'est pas brillant.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Bien entendu, il faut tendre vers les 100 %. D'autre part, les deux tiers des recours ont été déposés dans la région Île-de-France. C'est pourquoi il faut donner à celle-ci un statut particulier. J'ai déjà mis en place une coordination de façon à ce que tout le monde se sente concerné.

Pour ce qui est de la réquisition, monsieur Gosnat, sachez que je cherche toujours de bonnes idées pour que ces personnes ne soient pas à la rue, mais la réquisition, qu'on me présente depuis que je suis ministre comme l'alpha et l'oméga de l'hébergement et du logement, est une fausse bonne idée. Elle a été expérimentée par un ministre du logement de droite, M. Périssol, et par un ministre du logement de gauche, Mme Lienemann. Je vous donnerai une note très précise sur cette expérience.

Il y a un droit sur lequel personne, je pense, n'est prêt à revenir, qui est le droit de propriété. C'est un droit fondamental de la République.

**M. Pierre Gosnat.** Le droit au logement aussi.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Le remettre en cause exige différentes procédures. En particulier, ce n'est pas parce qu'un local est vide qu'on peut le réquisitionner. Il faut vérifier qu'il est vraiment susceptible de l'être. Mme Lienemann et M. Périssol également ont cherché, comme une aiguille dans une botte de foin, auprès des services fiscaux, des particuliers, quels immeubles étaient vraiment vides. Après dix-huit mois, et en mobilisant des centaines de fonctionnaires, le résultat a été qu'on a relogé 43 personnes. Tant mieux pour celles-ci, mais cela n'a rien à voir avec l'ampleur du problème.

A preuve encore : actuellement un groupe du DAL occupe un immeuble vide à Toulouse. La mairie pourrait parfaitement le réquisitionner. Mais elle ne le fait pas, elle va acquérir l'immeuble car réquisitionner lui prendrait des mois et des mois. Alors, donnez-moi d'autres idées, je suis prête à les accepter. Mais cessez de me parler de la réquisition comme de l'alpha et de l'oméga pour résoudre ce problème.

**M. Pierre Gosnat.** Ce n'est pas ce que j'ai dit.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Je veux, tout d'abord, rappeler que la commission des affaires économiques est favorable à la régionalisation du DALO en Île-de-France. Cette évolution a pour seul objectif de rendre le DALO plus effectif, il ne s'agit évidemment pas d'amoindrir un droit social nouveau.

Ensuite, j'insisterai sur le fait que les délais de construction ne permettent pas de trouver une solution immédiate dans un cadre départemental. À l'évidence, il est préférable de bien loger les demandeurs dans d'autres départements plutôt que de mal les loger, ou de ne pas les loger, dans le département.

Par ailleurs, je constate, et chacun en convient, que les frontières départementales en Île-de-France ne sont pas de même nature que celles des autres régions. Parler de frontières

n'a même parfois que peu de sens en raison, notamment, de l'importance des réseaux de transports en commun. Selon l'endroit où vous vous trouvez dans la région, le temps de transport entre le domicile et le lieu de travail fluctue considérablement.

Enfin, la commission des affaires économiques vous proposera d'adopter un amendement, dont je suis l'auteur, qui encadre la régionalisation du DALO en Île-de-France. Il prévoit que les propositions faites aux demandeurs ne doivent pas être « manifestement inadaptées à leur situation particulière. » Il empêchera le préfet d'attribuer aux demandeurs des logements que ces derniers refuseraient systématiquement parce qu'ils seraient trop éloignés de leur lieu de vie ou de travail. Dans ces conditions, l'approche régionalisée devrait permettre, au moins à court terme, de beaucoup mieux répondre au droit opposable au logement. Bien sûr, à plus long terme, cela ne dispense nullement de la nécessité d'améliorer l'offre de logement, ce qui relève d'un autre type de mesures.

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

**Mme Annick Lepetit.** Madame la ministre, si je me souviens bien, la loi DALO fut la dernière loi adoptée par le Parlement lors de la précédente législature,...

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** En effet !

**Mme Annick Lepetit.** Vous prétendez aujourd'hui que tous les députés de l'époque savaient que ce texte ne serait pas effectivement mis en œuvre en 2008, mais, en 2007, et ce n'est pas un hasard, ce n'était pas du tout le discours de la majorité. En revanche, je me souviens parfaitement que, de ce côté-ci de l'hémicycle, nous défendions l'idée – et nous avons déposé des amendements en ce sens – que, même avec la mobilisation de toutes les bonnes volontés, il ne serait pas possible de mettre le DALO en œuvre dans les conditions prévues par le projet de loi.

Vous nous expliquez aujourd'hui qu'aucun des députés qui ont voté ce texte – et je reconnais qu'on n'a pas vraiment demandé leur avis aux députés de la majorité – ne pouvait croire qu'il serait applicable. Tout cela est très intéressant alors que nous parlons de la réforme du Parlement. D'autant plus qu'il s'agit des propos d'un membre du Gouvernement qui, à l'époque, était députée. Madame Boutin, au moins, vous avez la franchise de nous le dire : vous n'y croyiez pas.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Si, j'y croyais !

**Mme Annick Lepetit.** Vous l'avez dit vous-même : vous ne croyiez pas à la mise en œuvre du DALO pour 2008.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Mais, madame Lepetit, c'est une question de moyens !

**Mme Annick Lepetit.** J'ai bien compris. Et c'est pour cela que nous vous disions que cette réforme n'était pas applicable.

L'intention était bonne, d'ailleurs, nous voulions aussi mettre cette politique en œuvre, mais nous avons prévu un calendrier plus réaliste, sur une plus longue durée.

Si j'ai bien compris, la loi DALO a été faite à la va-vite, pour calmer certaines associations particulièrement médiatiques pendant la trêve des confiseurs. Vous nous direz sans doute qu'elle a au moins permis de régler le cas de 60 000 demandeurs de logements. Vous avez raison, et je vous accorde également qu'il est nécessaire de continuer à communiquer de façon pertinente sur la loi DALO.

**Mme la présidente.** Madame Lepetit, merci de bien vouloir conclure.

**Mme Annick Lepetit.** Je ne fais pas de politique pour me contenter d'effets d'annonce. Quand on s'adresse à ceux qui n'ont plus rien, il est préférable de tenir ses promesses, même si celles-là n'ont pas pesé dans la campagne électorale pour l'élection présidentielle, puisque les candidats ne se sont pas vraiment exprimés sur le sujet.

Madame Boutin, aujourd'hui, vous estimez que le droit de propriété est intouchable. Moi, je crois qu'il peut évoluer. De la même façon que, hier encore, personne ne pensait que le droit au logement pourrait se mettre en place si rapidement – même si cela ne va pas assez vite –, le droit de propriété semble immuable aujourd'hui, alors qu'il serait possible, tout en le maintenant, de revoir certains de ses aspects.

**Mme la présidente.** Votre temps de parole est écoulé, madame Lepetit, je vais vous retirer la parole.

**Mme Annick Lepetit.** En conséquence, madame la ministre, nous vous ferons des propositions concernant la réquisition des logements qui restent vacants pendant des années.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Roland Muzeau.

**M. Roland Muzeau.** Les chiffres nationaux font état de 600 000 demandeurs éligibles au DALO : 50 600 ont déposé un dossier et 13 200 ont reçu un avis favorable.

Dans le département des Hauts-de-Seine, 3 535 dossiers ont été déposés : 2 767 ont été déclarés recevables et 83 ont abouti à un relogement effectif.

**M. Alain Cacheux.** Ce n'est pas terrible !

**M. Pascal Deguilhem.** Il y a un léger décalage !

**M. Roland Muzeau.** On mesure bien l'écart gigantesque entre l'unanimité réunie lors du vote de la loi DALO et la réalité de sa mise en œuvre.

Cette mesure semblait être au-dessus de toute critique mais, mes chers collègues, je vous invite à lire le compte rendu des débats de l'Assemblée nationale et du Sénat. L'opposition avait formulé des propositions et des mises en garde – j'étais sénateur à l'époque. Sans être devins, nous avons énuméré les difficultés auxquelles il fallait s'attendre. Malgré le consensus de l'époque, l'essentiel avait été dit par l'opposition.

L'échec du DALO s'explique, d'une part, par une lacune énorme en matière d'information et, d'autre part, par un manque criant de logements et de structures d'hébergement. Confrontées à un manque objectif de moyens, les meilleures volontés du monde ne suffiront pas à résoudre le problème devant lequel nous sommes.

**M. Alain Cacheux.** Excellent !

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

**Mme Martine Billard.** Il faut se souvenir que la loi DALO, au moment de son adoption, répondait à l'action médiatique des Don Quichotte. Nous étions cependant plusieurs à souligner que ces mesures n'étaient pas crédibles.

Pourquoi tant de familles renoncent-elles à déposer un dossier ? Elles ont compris que, même si leur droit à relogement est finalement reconnu, la pénalité financière due par l'État si elles ne sont toujours pas logées ne leur reviendra pas. Elles connaissent les chiffres que nous avons cités et elles savent que leur cas a peu de chances d'aboutir. Elles ne voient donc pas l'intérêt de déposer un dossier alors qu'elles sont déjà souvent prioritaires au regard de tous les dispositifs existants.

Madame la ministre, il y un an, vous expliquiez que vous n'étiez pas forcément opposée à la réquisition et qu'il fallait étudier la question. Aujourd'hui, vous prétendez que cela ne peut pas fonctionner. Or des immeubles vides ont été préemptés. À Paris, rue de la Banque, sans l'action du DAL, le propriétaire aurait revendu son immeuble en faisant une lucrative opération immobilière. Il a finalement été contraint de vendre à la ville, ce qu'il avait refusé de faire dans un premier temps. Tout l'immeuble était vide et appartenait à la même société ; sans le DAL et l'opération de rachat on aurait pu penser à une réquisition.

Je rappelle qu'un bon nombre des familles, pourtant en situation régulière, avec des enfants en bas âge ou scolarisés, qui étaient installées rue de la Banque n'ont toujours pas été relogées malgré les engagements pris par le Gouvernement.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** C'est faux !

**Mme Martine Billard.** Ces familles, dans lesquelles, fréquemment, les parents travaillent, présentent souvent un dossier recevable au titre de la loi DALO mais, à ce jour, elles sont toujours sur le trottoir de la rue de la Banque et attendent un logement.

L'État et la DASS consacrent parfois des millions d'euros – car certains profitent de la misère humaine – à reloger dans des hôtels, souvent insalubres, des familles qui ne peuvent même pas se préparer un repas sur place – leurs dépenses d'alimentation deviennent alors considérables. Il aurait été plus judicieux de louer des logements et de les mettre à disposition de ses familles...

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** C'est prévu dans la loi !

**Mme Martine Billard.** Il est temps. La ville de Londres le fait déjà et compte moins de sans-abri que Paris. Un système de sous-location doit être mis en place pour les logements sociaux, mais aussi dans le parc privé.

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement de suppression, n° 914.

La parole est à M. Roland Muzeau.

**M. Roland Muzeau.** Déjà défendu.

*(L'amendement n° 914, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 795.

La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.

**M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.** Cet amendement a pour objet de ne pas oublier les personnes qui demeurent à titre principal dans un logement-foyer ou une résidence hôtelière à vocation sociale. Elles doivent pouvoir saisir sans délai les commissions de médiation.

*(L'amendement n° 795, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je constate que le vote est acquis à l'unanimité.

Je suis saisie d'un amendement n° 531.

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonec.** Lorsqu'elle est saisie par un demandeur occupant un logement insalubre, il faut que la commission saisisse à son tour, et sans délai, le maire, afin que le logement concerné fasse l'objet d'une enquête.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Les objectifs de cet amendement sont excellents. Toutefois, la commission a estimé que son dispositif était moins convaincant que celui de l'amendement n° 59 rectifié de la commission des affaires culturelles, que nous examinerons après l'article 24 *quinquies* du projet de loi.

En effet, l'amendement n° 531 ne prend pas en compte le rôle du préfet et des services déconcentrés de l'État. Il ne prévoit pas, non plus, l'information des organismes payeurs des aides au logement, et des observatoires départementaux. Peut-être M. Le Bouillonec pourrait-il accepter de le retirer au profit de l'amendement n° 59 rectifié.

**M. Jean-Yves Le Bouillonec.** Je le retire.

*(L'amendement n° 531 est retiré.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 1039.

La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.

**M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.** Dans le cadre des commissions de médiation, cet amendement a pour objet d'améliorer l'information et l'accompagnement social de ceux qui peuvent bénéficier de la loi DALO.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** À titre personnel, j'y suis favorable.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Favorable.

*(L'amendement n° 1039 est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je constate que le vote est acquis à l'unanimité.

Je suis saisie d'un amendement n° 1017.

La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des finances.

**M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances.** Il est nécessaire dans le contexte actuel de rendre plus efficace la mise en œuvre de la loi DALO. Ceci passe par l'obligation pour la commission de médiation de consulter les dispositifs partenariaux existants pour les demandeurs qui la saisissent et qui relèvent de ces dispositifs et, surtout, par la possibilité pour la commission de médiation et pour le juge de demander un suivi social et de vérifier qu'il est financé lorsqu'il paraît nécessaire pour assurer le succès du relogement d'un demandeur.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Avis défavorable. Il semble que les commissions de médiation n'ont pas vocation à décider des besoins d'aide des fonds de solidarité, qui sont départementaux.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Il me semble que l'amendement de M. Scellier a été satisfait par l'adoption de l'amendement n° 1039 de M. Pinte.

**Mme la présidente.** Pardonnez-moi. En effet, l'amendement n° 1017 est tombé suite à l'adoption de l'amendement n° 1039.

Je suis saisie d'un amendement n° 915 rectifié.

La parole est à M. Pierre Gosnat.

**M. Pierre Gosnat.** Il est retiré.

*(L'amendement n° 915 rectifié est retiré.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements, n°s 916, 587 et 723 rectifié, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Pierre Gosnat, pour soutenir l'amendement n° 916.

**M. Pierre Gosnat.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Martine Billard, pour soutenir l'amendement n° 587.

**Mme Martine Billard.** À l'heure actuelle, le délai de six mois pendant lequel la commission de médiation doit avoir statué ne court qu'à compter de la délivrance de l'accusé de réception. Or on s'aperçoit qu'en Île-de-France les familles qui déposent un dossier ont beaucoup de mal à obtenir un accusé de réception : cela traîne, et on a même parfois l'impression que l'on fait traîner. Le délai total peut donc être très long. C'est pourquoi nous proposons que ce délai coure à compter de la date de dépôt de la demande.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonec, pour soutenir l'amendement n° 723 rectifié.

**M. Jean-Yves Le Bouillonec.** Même argumentation.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission sur les amendements en discussion ?

**M. Michel Piron, rapporteur.** Défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement sur ces amendements ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Défavorable.

*(L'amendement n° 916 n'est pas adopté.)*

*(L'amendement n° 587 n'est pas adopté.)*

*(L'amendement n° 723 rectifié n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 999 deuxième rectification.

La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.

**M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.** Cet amendement a deux objectifs. D'une part, il tient compte de l'amendement que nous avons voté à l'article 3, prévoyant que 25 % des attributions sur le quota du 1 % logement iraient au public DALO ; d'autre part, il renforce l'accompagnement social des demandeurs du DALO.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Favorable.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Favorable.

*(L'amendement n° 999 deuxième rectification est adopté.)*



**Mme la présidente.** En conséquence, les amendements n<sup>os</sup> 997, 681, 726 et 951 tombent.

Je suis saisie d'un amendement n<sup>o</sup> 659.

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Je ne suis pas intervenu dans le débat sur la loi DALO, mais je rappelle que, lorsque j'ai défendu l'exception d'irrecevabilité au début de l'examen du projet de loi, j'ai démontré que cette loi était inapplicable,...

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Elle n'est pas inapplicable!

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** ...dans la mesure où il n'y a pas suffisamment de logements sociaux accessibles aux demandeurs. En outre, elle est affectée d'un vice rédhibitoire qui la rend dangereuse, car les seules communes qui soient actuellement susceptibles d'offrir des possibilités de logement au titre du DALO sont celles qui sont dirigées par des maires bâtisseurs. C'est donc une loi injuste pour les communes qui ont construit des logements sociaux.

Madame la ministre, tant que vous n'orienterez pas l'action publique vers la construction de logements sociaux et très sociaux sur le territoire des communes qui n'en ont pas ou qui ne respectent pas l'article 55 de la loi SRU, la loi ne sera pas applicable.

C'est pourquoi nous proposons qu'en cas de refus d'une proposition de relogement dans un autre département que sa résidence habituelle ou principale, le demandeur ne perde pas son droit au relogement.

**M. Alain Cacheux.** Très bien!

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Je rappelle que le droit actuel prévoit que le logement attribué au demandeur doit être adapté à ses capacités et besoins, disposition qui vise les caractéristiques internes du logement. Par ailleurs, j'ai déposé un amendement qui interdit de proposer un logement manifestement inadapté aux besoins du demandeur. Avis défavorable, donc.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Monsieur Le Bouillonnet, je ne peux pas vous laisser dire que cette loi est inapplicable; ce n'est pas vrai.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Vous l'avez dit vous-même!

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Elle n'est pas complètement applicable...

**M. Alain Cacheux.** Elle est largement inapplicable!

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** ...parce qu'il manque des logements, et nous sommes d'accord sur ce point: ne jouons pas sur les mots. Même si nous en avons construit beaucoup plus que prévu, nous devons poursuivre cet effort, notamment en Île-de-France.

**M. Alain Cacheux.** Vous faites trop de PLS!

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Vous ne pouvez pas dire que cette loi est dangereuse.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Venez donc à Cachan, vous constaterez par vous-même les problèmes qui se posent!

**Mme la présidente.** Monsieur Le Bouillonnet, seule Mme la ministre a la parole.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** S'agissant de votre amendement, monsieur Le Bouillonnet, je souhaite que s'exerce une solidarité interdépartementale en matière de DALO. Un certain nombre de départements n'ont pas les capacités qu'ils devraient avoir, et croyez bien que je veille particulièrement à ce que celles-ci soient développées. Il est vrai que ce ne sont pas forcément les départements où les demandes sont les plus nombreuses.

**M. Pierre Gosnat.** Il y en a qui ne construisent pas!

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Mais si l'on veut que s'exerce une véritable solidarité, il faut que les personnes candidates au DALO puissent être hébergées dans un autre département.

**M. Pierre Gosnat.** À Neuilly?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Oui, par exemple. Au reste, de nombreux Franciliens font des kilomètres chaque jour pour venir travailler dans un autre département que celui où ils habitent. Il faut donc que tout le monde y mette du sien. Votre amendement, qui ne permet pas ces mouvements, ne peut pas être adopté, monsieur Le Bouillonnet.

**Mme la présidente.** La parole est à M. François Pupponi.

**M. François Pupponi.** Madame la ministre, nous sommes au cœur du débat, et votre réponse fait apparaître un désaccord profond entre nous. Depuis que la loi DALO a été votée, nous vous mettons en garde contre le risque de renforcement des ghettos qu'elle comporte, dans la mesure où elle conduit à héberger les populations les plus fragilisées, celles qui sont éligibles à la loi DALO, dans les quartiers où les logements sociaux sont le plus nombreux. Vous nous avez répondu que vous alliez donner des instructions aux préfets pour que ce phénomène soit évité.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Et je l'ai fait!

**M. François Pupponi.** Pourtant, j'ai reçu, il y a trois jours, une lettre du préfet de mon département réquisitionnant le contingent municipal de Sarcelles, au motif que je ne logeais pas assez de personnes éligibles à la loi DALO. Le préfet impose ainsi, dans cette commune, des personnes en situation de grande précarité. Or c'est une décision lourde de conséquences. Premièrement, cela accentue la paupérisation de la ville, qui comprend déjà 70 % de logements sociaux. Deuxièmement, cela fait naître un sentiment d'injustice chez ceux qui, alors qu'ils vivent à Sarcelles depuis quinze ou vingt ans et demandent un logement social depuis dix ans,...

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Je suis d'accord. C'est un véritable problème!

**M. François Pupponi.** ...s'aperçoivent que l'appartement situé sur le palier de leurs parents est accordé à des personnes hébergées depuis six mois dans la commune, mais qui sont éligibles à la loi DALO. Que puis-je leur dire?

**M. Alain Cacheux.** Voilà la réalité, madame la ministre!

**M. François Pupponi.** Troisièmement, parmi les personnes dont les dossiers sont proposés par le préfet, certaines sont hébergées chez des marchands de sommeil. Lorsque le sous-préfet m'a rendu visite, tout à l'heure, pour discuter de ce problème, je lui ai posé la question: pourquoi ne pas inviter le maire concerné aux commissions d'attribution des logements DALO? C'est tout de même la moindre des choses. Actuellement, ce sont des agents de la préfecture qui décident des attributions, sans demander leur avis aux élus qui sont sur le terrain.

Ne passez pas en force sur ces territoires, madame la ministre. Les équilibres y sont extrêmement précaires, et il suffit de peu de chose pour déstabiliser certaines cages d'escalier. Cette loi doit être appliquée avec discernement.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** C'est ce que nous faisons !

**M. François Pupponi.** Non, madame la ministre. Entendez-nous ! Nous ne critiquons pas le principe de la loi DALO ; nous constatons que la pratique sur le terrain ne va pas dans le sens de ce que vous revendiquez et risque d'aggraver la situation que connaissent certaines communes. C'est pourquoi je souhaiterais que vous donniez des instructions aux préfets pour que toutes les attributions soient décidées de concert avec les mairies concernées. N'opposez pas les uns aux autres, car vous risquez de rompre un équilibre précaire auquel nous avons mis longtemps à parvenir.

*(L'amendement n° 659 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 1000.

La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.

**M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.** Cet amendement spécifique à l'Île-de-France permet au préfet dans le département duquel la commission de médiation a proposé une personne éligible au DALO de demander au représentant de l'État d'un autre département de procéder à la demande. En cas de désaccord, elle est faite par le représentant de l'État au niveau régional.

Le rapprochement entre départements en fonction du lieu de travail de la personne concernée me paraît intéressant. Dans ma ville, par exemple, travaillent beaucoup de personnes, d'origine malienne en particulier, qui demeurent actuellement en Seine-Saint-Denis. Eh bien, je trouverais tout à fait normal que le préfet de Seine-Saint-Denis demande au préfet des Yvelines de bien vouloir accueillir ces personnes dans le cadre de son contingent.

**Mme Martine Billard.** Les Versaillais vont être contents ! *(Sourires.)*

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Favorable.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Très favorable.

*(L'amendement n° 1000 est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je constate que le vote est acquis à l'unanimité.

**M. Pierre Gosnat.** M. Pinte montre l'exemple !

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 1041.

La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.

**M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.** Il s'agit de permettre aux commissions de médiation de préconiser, en tant que de besoin, un accompagnement social dans le cadre du relogement.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Favorable.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Favorable.

*(L'amendement n° 1041 est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je constate que le vote est acquis à l'unanimité.

Je suis saisie d'un amendement n° 1001 rectifié.

Il s'agit d'un amendement de cohérence.

*(L'amendement n° 1001 rectifié, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 1042.

La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.

**M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.** Ainsi que je l'ai indiqué tout à l'heure, outre les logements de transition, les structures telles que les logements-foyers ou les résidences hôtelières à vocation sociale doivent pouvoir éclairer la commission de médiation sur les personnes susceptibles de bénéficier des logements DALO.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Favorable.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Favorable.

*(L'amendement n° 1042 est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je constate que le vote est acquis à l'unanimité.

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement de la commission, n° 208.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron, rapporteur.** J'ai déjà défendu cet amendement, qui vise à ce que l'on ne puisse pas offrir des logements manifestement inadaptés à la situation particulière des demandeurs.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Sagesse.

*(L'amendement n° 208 est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement de la commission, n° 207 deuxième rectification.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Cet amendement tire les conséquences de l'alinéa 3 de l'article 24 qui prévoit, pour désengorger les commissions de médiation, qu'il pourra en être créé plusieurs dans chaque département. Il préserve l'effet utile de cette mesure en interdisant les demandes multiples.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Favorable.

*(L'amendement n° 207 deuxième rectification est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 594.

La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.



**M. Étienne Pinte**, *rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles*. Cet amendement vise à soumettre explicitement au secret professionnel les membres de la commission de médiation compétente pour examiner les recours amiables tendant à l'exercice du DALO et les personnes qui instruisent lesdits recours.

Cependant, permettre aux travailleurs sociaux de partager avec ces personnes les informations dont ils disposent me paraît indispensable.

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

**M. Michel Piron**, *rapporteur*. Favorable.

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

**Mme Christine Boutin**, *ministre du logement*. Très favorable. (*L'amendement n° 594 est adopté.*)

**Mme la présidente**. Je constate que le vote est acquis à l'unanimité.

Je suis saisie d'un amendement n° 1016.

La parole est à M. Pierre Gosnat.

**M. Pierre Gosnat**. Cet amendement vise à garantir les droits du demandeur DALO dans le cadre de la régionalisation du dispositif en Île-de-France. Nous proposons qu'une personne dont le dossier a été retenu par la commission de médiation puisse toujours se prévaloir de son droit au logement opposable dans le cas où la proposition de relogement se situerait en dehors du département. Il serait en effet regrettable de retirer son droit à un demandeur parisien à qui le préfet a proposé un logement en Seine-et-Marne ou à Versailles, par exemple. Nous y voyons, pour notre part, une question de respect de la vie sociale du demandeur.

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

**M. Michel Piron**, *rapporteur*. Cet amendement aurait le même effet que l'amendement n° 659, que nous avons rejeté. La commission y est donc défavorable.

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

**Mme Christine Boutin**, *ministre du logement*. Défavorable, pour les mêmes raisons.

(*L'amendement n° 1016 n'est pas adopté.*)

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

**M. Patrick Ollier**, *président de la commission des affaires économiques*. Je remercie les membres de notre assemblée d'avoir fait en sorte d'accélérer le débat. Toutefois, ce n'est pas suffisant (*Exclamations sur les bancs du groupe SRC.*)

En effet, il nous reste 129 amendements à examiner en une heure quarante-cinq de débat si nous voulons avoir terminé pour une heure trente – ce qui est nécessaire pour éviter de créer de difficiles problèmes d'ordre du jour.

(*L'article 24, amendé, est adopté.*)

#### Après l'article 24

**Mme la présidente**. Je suis saisie de deux amendements, n°s 920 et 919, portant articles additionnels après l'article 24 et qui peuvent faire l'objet d'une présentation commune.

La parole est à M. Roland Muzeau.

**M. Roland Muzeau**. L'amendement n° 920 vise à réduire de dix-huit mois à dix mois le délai au bout duquel est notifiée la situation de vacance d'un logement, afin d'éviter que des propriétaires ne se soustraient à la réquisition au moyen d'astuces condamnables,

L'amendement n° 919 vise à favoriser les procédures de réquisition en supprimant la possibilité pour le propriétaire d'échapper à la procédure en présentant un simple projet d'aménagement de son bien. Certains propriétaires malveillants n'hésitent pas, en effet, à recourir à des procédés crapuleux consistant à apposer un panneau faisant état d'une prétendue réfection en cours du logement, dans le seul but d'échapper à la réquisition.

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

**M. Michel Piron**, *rapporteur*. En dépit des procédés crapuleux, avis défavorable.

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

**Mme Christine Boutin**, *ministre du logement*. Défavorable.

(*Les amendements n°s 920 et 919, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.*)

#### Article 24 bis

**Mme la présidente**. Je suis saisie d'un amendement n° 567.

La parole est à Mme Martine Billard.

**Mme Martine Billard**. Il me semble qu'aux critères à prendre en compte pour le refus d'une proposition de relogement, il convient d'ajouter celui de l'éloignement du lieu de travail. Ainsi, en Île-de-France, le secteur de la distribution est l'un de ceux offrant le plus d'emplois – souvent destinés aux femmes. Lorsqu'il s'agit d'une femme seule avec des enfants, l'éloignement du lieu de travail constitue un problème très important. Il paraît essentiel qu'une personne confrontée à cette situation puisse refuser une offre de relogement.

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

**M. Michel Piron**, *rapporteur*. La commission est défavorable à cet amendement, qui est satisfait par l'amendement n° 208, lequel précise bien que l'on ne doit pas faire d'offres inadaptées à la situation particulière des personnes.

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

**Mme Christine Boutin**, *ministre du logement*. Défavorable.

(*L'amendement n° 567 n'est pas adopté.*)

**Mme la présidente**. Je suis saisie d'un amendement n° 593.

La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.

**M. Étienne Pinte**, *rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles*. Toujours dans le cadre de l'accompagnement social, cet amendement ajoute les services sociaux aux associations agréées au nombre des acteurs susceptibles d'apporter une assistance au requérant pour le dépôt des recours contentieux, car l'absence de cette mention a parfois été interprétée comme signifiant que la compétence de droit commun des travailleurs sociaux concernant l'aide à l'accès aux droits ne s'appliquait pas au DALO.

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

**M. Michel Piron**, *rapporteur*. Favorable

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

**Mme Christine Boutin**, *ministre du logement*. Favorable.  
(*L'amendement n° 593 est adopté.*)

**Mme la présidente**. Je suis saisie d'un amendement n° 569.

**Mme Martine Billard**. Défendu.

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

**M. Michel Piron**, *rapporteur*. Défavorable.

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

**Mme Christine Boutin**, *ministre du logement*. Défavorable.  
(*L'amendement n° 569 n'est pas adopté.*)

**Mme la présidente**. Je suis saisie d'un amendement n° 917.

**M. Pierre Gosnat**. Retiré.

(*L'amendement n° 917 est retiré.*)

(*L'article 24 bis, amendé, est adopté.*)

#### Article 24 ter

**Mme la présidente**. Je suis saisie d'un amendement n° 1020.

La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.

**M. Étienne Pinte**, *rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles*. Cet amendement a pour objet de préciser la teneur des informations relatives au droit au logement que doivent obtenir les personnes désignées par la commission de médiation comme prioritaires et devant être logées d'urgence. Il tend également à associer les collectivités territoriales, dans la mesure de leurs compétences, à l'action que les préfets doivent engager pour assurer cette information. Pour cela, il propose que les modalités de cette participation soient régies par une convention.

Nombre d'entre vous se sont étonnés que les collectivités territoriales ne soient pas suffisamment associées au DALO. Cet amendement devrait y remédier.

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

**M. Michel Piron**, *rapporteur*. La commission avait adopté l'amendement n° 918, mais il est vrai que l'amendement n° 1020 est plus précis. C'est donc ce dernier qui bénéficie d'un avis favorable.

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

**Mme Christine Boutin**, *ministre du logement*. Favorable.

(*L'amendement n° 1020 est adopté.*)

**Mme la présidente**. Je constate que le vote est acquis à l'unanimité.

L'adoption de l'amendement n° 1020 a pour conséquence de faire tomber l'amendement n° 918.

(*L'article 24 ter, amendé, est adopté.*)

#### Article 24 quater

**Mme la présidente**. Je suis saisie d'un amendement de la commission, n° 209.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron**, *rapporteur*. Il s'agit d'un amendement de précision.

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

**Mme Christine Boutin**, *ministre du logement*. Favorable.  
(*L'amendement n° 209 est adopté.*)

**Mme la présidente**. En conséquence, l'amendement n° 644 rectifié tombe.

(*L'article 24 quater, amendé, est adopté.*)

#### Après l'article 24 quater

**Mme la présidente**. Je suis saisie d'un amendement n° 565.

La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.

**M. Étienne Pinte**, *rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles*. Il arrive que des occupants ou des demandeurs de logements sociaux soient par ailleurs propriétaires. Cette situation apparaît anormale alors que de nombreuses personnes ayant des revenus modestes ne trouvent pas à se loger à des conditions en rapport avec leurs revenus.

L'objet de cet amendement est de mettre fin à certaines situations abusives quant à l'attribution et à l'occupation de ces logements.

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

**M. Michel Piron**, *rapporteur*. Favorable.

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

**Mme Christine Boutin**, *ministre du logement*. Favorable.

**Mme la présidente**. La parole est à M. Daniel Goldberg.

**M. Daniel Goldberg**. J'aimerais obtenir une petite précision quant au droit au maintien dans les lieux. Que se passe-t-il quand un ménage est obligé de quitter un logement social alors qu'il est propriétaire par ailleurs ?

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

**M. Michel Piron**, *rapporteur*. La règle qui s'applique pour une cause a deux fois plus de raisons de s'appliquer lorsque deux causes sont réunies, me semble-t-il !

(*L'amendement n° 565 est adopté.*)

**Mme la présidente**. Je suis saisie de trois amendements, n° 57 deuxième rectification, 245 rectifié et 539, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à Mme Marie-Jo Zimmermann, pour défendre les amendements n° 57 deuxième rectification et 245 rectifié.

**Mme Marie-Jo Zimmermann**. L'amendement n° 57 deuxième rectification, qui finalise la rédaction du 245 rectifié, a pour objet d'introduire des règles plus souples quant aux conditions de ressources pour l'attribution d'un logement pour le conjoint d'un couple en instance de divorce ou lorsque celui-ci est victime de violence conjugale.

**Mme la présidente**. La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour soutenir l'amendement n° 539.

**M. Jean-Yves Le Bouillonec.** Je m'en remets à l'argumentation exposée par Mme Zimmermann pour cet amendement émanant de nos collègues appartenant à la délégation aux droits des femmes, que je suis heureux d'évoquer solennellement.

**Mme la présidente.** Je me réjouis de voir un homme s'occuper de ce genre de sujet! (*Sourires*)

Quel est l'avis de la commission?

**M. Michel Piron, rapporteur.** La commission est favorable à l'amendement n° 57, deuxième rectification.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Même avis.  
(*L'amendement n° 57 deuxième rectification est adopté.*)

**Mme la présidente.** En conséquence, les amendements n° 245 rectifié et 539 sont satisfaits.

Je suis saisie de trois amendements, n° 58, 536 et 244, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les deux premiers sont identiques.

La parole est à Mme Marie-Jo Zimmermann, pour défendre l'amendement n° 58.

**Mme Marie-Jo Zimmermann.** Cet amendement est défendu, madame la présidente, de même que l'amendement n° 244, dont il finalise la rédaction.

**Mme la présidente.** Et l'amendement n° 536, monsieur Le Bouillonec, vous n'allez pas vous priver de ce plaisir...

**M. Jean-Yves Le Bouillonec.** En effet, madame la présidente, je ne vais pas boudier mon plaisir de défendre cet amendement très pertinent que vous allez faire tomber malicieusement, je ne dirai pas fémininement (*Sourires.*), au profit de celui de la délégation aux droits des femmes.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission au sujet de ces trois amendements?

**M. Michel Piron, rapporteur.** La commission est favorable à l'amendement n° 58, mais s'en remet toutefois au Gouvernement pour trancher ce qui ne constitue qu'une modeste différence de rédaction.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** L'amendement n° 58 est important puisqu'il a pour objet d'ajouter les victimes de violences conjugales aux personnes prioritaires pour l'attribution d'un logement social. Je remercie Mme Guégot, Mme Zimmermann et Mme Poletti d'avoir soutenu très activement cet amendement.

**M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.** Des hommes l'ont soutenu aussi!

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Certes, et je remercie également ceux qui s'y sont ralliés.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Roland Muzeau.

**M. Roland Muzeau.** Je veux simplement préciser à Mme la ministre que nous ne nous sommes pas contentés de nous rallier à l'amendement n° 58, mais que nous en partageons la philosophie.

Il n'y a, dans le département des Hauts-de-Seine, que trois communes sur trente-six à avoir dégagé des logements destinés aux femmes victimes de violences. Je ne doute pas qu'après le vote unanime de cet amendement, un grand élan se manifeste au profit de cette cause dans les semaines qui viennent!

(*Les amendements identiques n° 58 et 536 sont adoptés.*)

**Mme la présidente.** Je constate que le vote est acquis à l'unanimité.

L'amendement n° 244 est ainsi satisfait.

#### Article 24 quinquies

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 1008.

**M. Jean-Yves Le Bouillonec.** Il est défendu.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Défavorable.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Défavorable.

(*L'amendement n° 1008 n'est pas adopté.*)

(*L'article 24 quinquies est adopté.*)

#### Après l'article 24 quinquies

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements portant articles additionnels après l'article 24 quinquies.

La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, pour défendre l'amendement n° 59 rectifié.

**M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.** Les personnes habitant des locaux impropres à l'habitation ou des logements indignes, insalubres ou dangereux figurent parmi les personnes prioritaires à reloger en application de la loi DALO du 5 mars 2007, instituant le droit au logement opposable.

Lorsque le caractère indigne des locaux est avéré, il est indispensable qu'ils ne soient pas loués à nouveau en l'état, qu'ils soient repérés par les différents acteurs locaux et sociaux et qu'ils soient traités.

**M. Alain Cacheux.** Très bien!

**M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.** À cette fin, il est nécessaire qu'ils soient, d'une part, inscrits à l'observatoire départemental de l'habitat indigne, prévu comme élément du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et, d'autre part, qu'ils fassent l'objet des mesures de police administrative adéquates pour être, selon le cas, interdits définitivement à l'habitation ou soumis à des prescriptions de travaux pour pouvoir être à nouveau loués comme logements décentes.

Le présent amendement vise à établir un « câblage » efficace entre les commissions de médiation et les autres acteurs appelés à intervenir en matière d'habitat indigne.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Favorable.

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



**Mme Christine Boutin**, *ministre du logement*. Très favorable.  
(*L'amendement n° 59 rectifié est adopté.*)

**Mme la présidente**. Je constate que le vote est acquis à l'unanimité.

La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, pour défendre l'amendement n° 60 rectifié.

**M. Étienne Pinte**, *rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles*. L'objet du présent amendement est de faciliter pour le préfet le relogement, dans un logement HLM, des occupants de locaux déclarés insalubres assortis d'une interdiction définitive d'habiter, sans obliger ces occupants à saisir la commission de médiation DALO, procédure inutile puisque les circonstances de fait et de droit font que ces occupants bénéficient déjà d'un droit au relogement. On accélérera ainsi ces relogements de plusieurs mois, tout en allégeant la charge de travail des commissions de médiation.

Le présent amendement ouvre les mêmes facultés aux maires, car ils sont également tenus, suite à la défaillance du propriétaire, d'assurer le relogement des occupants des locaux qu'ils ont placés sous arrêté de péril ou des hôtels meublés ayant fait l'objet d'une fermeture définitive pour raisons de sécurité.

L'obligation faite aux maires et aux préfets de reloger prioritairement les occupants de logements indignes permet de court-circuiter la procédure de médiation DALO.

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

**M. Michel Piron**, *rapporteur*. Favorable.

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

**Mme Christine Boutin**, *ministre du logement*. Favorable.  
(*L'amendement n° 60 rectifié est adopté.*)

## Article 25

**Mme la présidente**. Sur l'article 25, je suis saisie d'un amendement n° 550.

La parole est à M. Daniel Goldberg.

**M. Daniel Goldberg**. Si vous le permettez, madame la présidente, je défendrai en même temps l'amendement n° 551.

Ces deux amendements visent en effet à considérer comme habitat indigne, dans les départements et régions d'outre-mer, les quartiers d'habitat exposés aux risques naturels majeurs, pour l'amendement n° 550, et ceux dont l'environnement est déclaré insalubre, pour l'amendement n° 551. Il s'agit de prendre en compte des risques hors logement *stricto sensu* dans la définition de l'habitat indigne.

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

**M. Michel Piron**, *rapporteur*. La commission n'a pas examiné l'amendement n° 550 et je souhaiterais donc avoir l'avis du Gouvernement.

Quant à l'amendement n° 551, il a reçu un avis défavorable.

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

**Mme Christine Boutin**, *ministre du logement*. Avis défavorable sur l'amendement n° 550. En effet, la notion d'habitat indigne implique la mobilisation des procédures de police

pour contraindre et sanctionner les marchands de sommeil qui exploitent les personnes les plus fragiles. On ne peut donc y inclure les risques naturels.

J'émetts également un avis défavorable sur l'amendement n° 551.

(*L'amendement n° 550 n'est pas adopté.*)

(*L'amendement n° 551 n'est pas adopté.*)

**Mme la présidente**. Je suis saisie d'un amendement n° 968.

La parole est à M. Roland Muzeau.

**M. Roland Muzeau**. Le département des Hauts-de-Seine, pour être le plus riche de France, n'en compte pas moins 26 000 logements indignes. Le volontarisme pour lutter contre ces phénomènes humainement et socialement inacceptables y est, vous vous en doutez, limité.

L'absence du respect par toutes les communes d'un quota de 20 % de logements sociaux est un obstacle indiscutable à la politique de lutte contre l'habitat indigne.

D'autres obstacles juridiques mais aussi humains freinent par ailleurs le processus d'éradication de ces formes d'habitat. Dans une commune comme celle de Gennevilliers, engagée résolument depuis 1990 dans cette bataille, les choses avancent – et c'est visible – mais se heurtent à la longueur et à la complexité de la procédure.

Notre amendement propose donc d'accélérer cette procédure, en réduisant les délais qui s'étirent entre le moment où est pris un arrêté d'insalubrité et le moment où le relogement de la personne est effectif, afin de pouvoir ainsi commencer la rénovation, le murage ou la démolition.

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

**M. Michel Piron**, *rapporteur*. Tel qu'il est rédigé, l'amendement aurait pour effet que la règle des trois offres de relogement, qui est la norme habituelle tombe à deux. En d'autres termes, on pourrait expulser les occupants de logements indignes plus facilement que les autres, ce qui n'est certainement pas l'objectif que vous poursuivez, d'autant que nous tomberons tous d'accord sur le fait que les occupants ne sont pas responsables de la qualité de leur logement. Notre avis est donc défavorable.

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

**Mme Christine Boutin**, *ministre du logement*. Défavorable.

**Mme la présidente**. La parole est à M. Roland Muzeau.

**M. Roland Muzeau**. Il ne faudrait pas imaginer que tout se passe pour le mieux dans le meilleur des mondes. En cas d'incendie ou si un plancher s'écroule, le maire est toujours responsable.

Or, il arrive trop souvent que les propositions de relogement de la mairie, de l'office HLM ou des bailleurs sociaux soient refusées par les familles, alors même qu'elles correspondent à leurs besoins et à leurs ressources. Il ne faut pas perdre de vue, en effet, que l'habitat indigne n'ouvre aucun droit à une aide au logement, tandis que le logement social conventionné proposé en solution de relogement est assorti d'une participation importante à la charge locative.

C'est triste à dire, mais on se voit souvent opposer des refus au motif que le quartier ou l'étage ne conviennent pas, autant de raisons que je pourrais entendre s'il s'agissait de demandes d'échange mais pas en matière d'habitat indigne, lorsque la responsabilité du maire est engagée et que les risques encourus par la famille occupant le logement insalubre sont très graves.



La situation nous semble tellement préoccupante qu'après en avoir débattu avec les membres du comité départemental d'hygiène, nous pensons qu'il faut tout faire pour accélérer les procédures, sans qu'il s'agisse, bien évidemment, d'expulser qui que ce soit sans offre de logement.

*(L'amendement n° 968 n'est pas adopté.)*

*(L'article 25 est adopté.)*

#### Article 25 bis

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 600.

La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.

**M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.** Cet amendement permet de faciliter la lutte contre le saturnisme en accélérant le déclenchement de la procédure d'urgence, qui se déroule actuellement en deux phases: d'une part, le constat de risque d'exposition au plomb, systématique en cas de vente; d'autre part, le diagnostic, c'est-à-dire l'expertise technique permettant ensuite de réaliser les travaux nécessaires.

L'amendement que je vous propose permet d'unifier ces deux procédures, en ne gardant que le constat de risque d'exposition au plomb, qui devra être agréé par les autorités sanitaires.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Favorable.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Cette proposition fait déjà l'objet d'un amendement au projet de loi portant réforme de l'hôpital et relatif aux patients, à la santé et aux territoires. Je m'en remets donc à la sagesse de l'Assemblée.

*(L'amendement n° 600 est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je constate que le vote est acquis à l'unanimité.

*(L'article 25 bis, amendé, est adopté.)*

#### Articles 25 ter à 25 quinquies

*(Les articles 25 ter à 25 quinquies sont successivement adoptés.)*

#### Après l'article 25 quinquies

**Mme la présidente.** Je suis saisie de plusieurs amendements portant articles additionnels après l'article 25 quinquies.

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 210.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement assez technique qui précise la manière dont sont recouvrées les créances publiques résultant de mesures de lutte contre l'habitat indigne, en clarifiant le régime du privilège spécial immobilier introduit par une ordonnance de 2007.

*(L'amendement n° 210, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 213 deuxième rectification.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron, rapporteur.** En procédant à deux modifications du droit existant, cet amendement vise à améliorer les moyens de lutte contre les exploitants d'hôtels meublés ne respectant pas les règles de sécurité.

*(L'amendement n° 213 deuxième rectification, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 212 et 717.

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 212.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Cet amendement prévoit de majorer du taux d'intérêt légal les créances nées de la substitution des collectivités publiques aux copropriétaires défaillants pour réaliser des travaux dans des immeubles frappés d'un arrêté de péril, d'une mesure de police de sécurité ou d'un arrêté d'insalubrité.

**Mme la présidente.** L'amendement n° 717 de M. Scellier est défendu.

Quel est l'avis du Gouvernement?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Favorable.

*(Les amendements identiques n° 212 et 717 sont adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 215 rectifié.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Cet amendement vise à apporter deux améliorations à la police de sécurité des immeubles. Afin d'accélérer les procédures, la substitution de la commune au copropriétaire défaillant relèvera des pouvoirs propres du maire; afin d'harmoniser les procédures de lutte contre l'insécurité des immeubles, l'expert désigné par le tribunal administratif pourra, comme dans le cadre d'une procédure de péril imminent, proposer des mesures de sécurité provisoires.

*(L'amendement n° 215 rectifié, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 216 rectifié et 515 rectifié.

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 216 rectifié.

**M. Michel Piron, rapporteur.** C'est encore un amendement de simplification. En cas d'interdiction temporaire d'habiter un logement, les occupants doivent être relogés temporairement. Or il n'existe pas de contrat de logement temporaire, ce qui oblige les différentes parties à bricoler des solutions au cas par cas.

Cet amendement propose de régler ce problème en prévoyant une convention d'occupation précaire unique.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour défendre l'amendement n° 515 rectifié.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** L'efficacité d'un tel dispositif rendra plus facile la prise en charge des personnes dont le logement a fait l'objet d'un arrêté d'insalubrité.

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

**Mme Christine Boutin**, *ministre du logement*. Favorable.

(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 216 rectifié et 515 rectifié sont adoptés.)

**Mme la présidente**. Je constate que le vote est acquis à l'unanimité.

Je suis saisie d'un amendement n<sup>o</sup>214.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron**, *rapporteur*. Notre amendement apporte quelques améliorations à la police de salubrité.

Il donne d'abord la possibilité au maire d'interdire l'accès à des locaux impropres par nature à l'habitation ; il offre ensuite la possibilité au préfet d'interdire temporairement à l'habitation certains logements, lorsqu'un rapport d'enquête fait apparaître des dangers grave pour la santé ou la sécurité des habitants ; il apporte enfin une précision sur le point de départ des effets de droit des mesures spécifiques de police de la salubrité.

(L'amendement n<sup>o</sup> 214, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

**Mme la présidente**. Je suis saisie d'un amendement n<sup>o</sup> 211 rectifié.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron**, *rapporteur*. Encore un amendement assez technique. Il s'agit d'améliorer le suivi des logements indignes en procédant à quatre modifications du droit existant : retour au régime de droit commun pour la mise en place des fichiers de suivi des logements indignes ; obligation faite aux autorités qui ont des informations sur les logements indignes de les transmettre aux observatoires nominatifs du logement indigne ; obligation faite à ces observatoires de faire remonter les informations au niveau national ; enfin, possibilité offerte aux observatoires d'utiliser les identifiants fiscaux des logements pour la taxe d'habitation, afin de mieux suivre dans le temps les logements indignes.

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

**Mme Christine Boutin**, *ministre du logement*. Favorable.

(L'amendement n<sup>o</sup> 211 rectifié est adopté.)

## Article 26

**Mme la présidente**. Nous en venons à l'examen de l'article 26.

L'amendement n<sup>o</sup> 217 de la commission est rédactionnel.

Le Gouvernement y est favorable.

(L'amendement n<sup>o</sup> 217 est adopté.)

**Mme la présidente**. Je suis saisie d'un amendement n<sup>o</sup>922.

La parole est à M. Pierre Gosnat.

**M. Pierre Gosnat**. Bien que constituant une solution transitoire et exceptionnelle, l'intermédiation locative des organismes HLM doit néanmoins garantir à l'occupant un certain nombre de protections. Tel est l'objet de cet amendement, qui ouvre au bénéficiaire du contrat de sous-location un droit automatique à la reconduction annuelle de son bail.

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

**M. Michel Piron**, *rapporteur*. La reconduction automatique du bail est trop contraignante pour les bailleurs qui souhaiteront faire de l'intermédiation locative. Avis défavorable.

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

**Mme Christine Boutin**, *ministre du logement*. Pour la même raison, défavorable.

(L'amendement n<sup>o</sup> 922 n'est pas adopté.)

**Mme la présidente**. Je suis saisie d'un amendement n<sup>o</sup>564.

La parole est à Mme Martine Billard.

**Mme Martine Billard**. L'alinéa 23 présente tout de même un défaut. Le contrat de sous-location peut être conclu pour une durée d'un an, et renouvelé deux fois. Mais que se passe-t-il à la fin de ces trois années ?

Nous avons déjà connu des situations de ce genre, par exemple avec les logements relais. Il était prévu que les personnes, au bout d'un certain temps, aillent occuper un logement définitif et laissent la place à d'autres familles pour que celles-ci puissent profiter du dispositif de logement transitoire. Cela n'a pas fonctionné, précisément parce que l'on manque de logements sociaux.

La sous-location apporte aujourd'hui une solution temporaire au problème du manque de logements. Mais on risque de se retrouver dans une situation analogue : si, après trois ans, les personnes concernées se retrouvent dans la situation de départ, c'est-à-dire dans l'impossibilité de trouver un logement définitif, va-t-on les mettre à la rue ?

Je propose donc de prévoir que le contrat de sous-location est renouvelé « tant qu'un relogement définitif n'a pas été proposé ». Sinon, dans trois ans, nous aurons à discuter à nouveau de cette disposition, en constatant que le dispositif mis en place est très bon, à ceci près que, compte tenu du manque de logements sociaux, il n'y a pas de sortie possible vers le haut. Il nous faudra alors trouver une solution législative. Je propose de la prévoir dès maintenant. Il ne doit pas être mis fin au bail tant qu'il n'y a pas de relogement, sauf si, évidemment, le sous-locataire souhaite s'en aller. Je parle du cas où il ne souhaite pas quitter le logement, n'ayant pas trouvé de solution de rechange.

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

**M. Michel Piron**, *rapporteur*. Avis défavorable : nous préférons la solution proposée par M. Pinte dans l'amendement n<sup>o</sup> 61, que nous allons examiner après celui-ci.

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

**Mme Christine Boutin**, *ministre du logement*. Défavorable.

(L'amendement n<sup>o</sup> 564 n'est pas adopté.)

**Mme la présidente**. Je suis saisie d'un amendement n<sup>o</sup> 61.

La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.

**M. Étienne Pinte**, *rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles*. Madame Billard, mon amendement rejoint les préoccupations qui vous ont conduite à déposer le vôtre.

Le contrat de sous-location prévu à cet article étend l'intermédiation aux bailleurs sociaux. Or, on le sait, l'intermédiation a un statut précaire. Les organismes HLM faisant de l'intermédiation locative devront donc proposer une solution de relogement trois mois avant l'expiration du bail.

*Grosso modo*, le bailleur social ne pourra pas mettre quelqu'un à la porte tant qu'une solution de rechange n'aura pas été proposée au locataire.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Favorable.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Favorable.

**Mme Martine Billard.** Cet amendement n'est pas plus clair que le mien !

*(L'amendement n° 61 est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 218.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron, rapporteur.** La rédaction actuelle de l'article 26 prévoit que les sous-locataires de logements à loyer maîtrisé ou social pris à bail sont déchus de tout titre d'occupation s'ils refusent une offre de relogement adaptée.

Il convient de garantir l'existence d'un délai raisonnable entre le refus d'une offre de relogement et la cessation du contrat de sous-location. C'est pourquoi cet amendement garantit un préavis de trois mois.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Favorable.

*(L'amendement n° 218 est adopté.)*

**Mme la présidente.** L'amendement n° 980 de M. Piron est rédactionnel.

Le Gouvernement y est favorable.

*(L'amendement n° 980 est adopté.)*

*(L'article 26, amendé, est adopté.)*

### Article 27

**Mme la présidente.** Nous en venons à l'article 27.

Je suis saisie d'un amendement de suppression, n°518.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Défendu.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Défavorable.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Défavorable.

*(L'amendement n° 518 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 221.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Il s'agit de rétablir une précision relative à la durée des contrats de location pour les logements conventionnés à l'APL par l'ANAH.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Favorable.

*(L'amendement n° 221 est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n°220, monsieur le rapporteur.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Cet excellent amendement est défendu.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Favorable.

*(L'amendement n° 220 est adopté.)*

*(L'article 27, amendé, est adopté.)*

### Après l'article 27

**Mme la présidente.** Nous en venons aux amendements portant article additionnel après l'article 27.

L'amendement n° 924 a été retiré.

Je suis saisie d'un amendement n° 62.

La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.

**M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.** Cet amendement vise à sécuriser les baux glissants en facilitant le passage à un bail normal, et ce par une procédure contradictoire. Il s'agit en quelque sorte de sécuriser les personnes qui bénéficient d'un bail glissant, et qui peuvent ainsi, progressivement, bénéficier d'un bail de droit commun.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Favorable.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Favorable.

*(L'amendement n° 62 est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements, n° 63 rectifié et 711, pouvant être soumis à une discussion commune.

L'amendement n° 63 rectifié fait l'objet d'un sous-amendement n° 1085.

La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, pour soutenir l'amendement n° 63 rectifié.

**M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.** Dans le cadre de l'intermédiation se développent actuellement ce que l'on appelle les agences immobilières à vocation sociale, les AIVS. J'en ai rencontré à Rennes. Je crois qu'à Paris, la ville s'est également lancée dans des opérations de ce genre.

**M. Daniel Goldberg.** À Aubervilliers aussi, mais pas à Neuilly !

**M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.** Le présent amendement autorise la gérance d'immeubles du parc HLM par des AIVS. En fait, on s'est aperçu que de nombreux bailleurs sociaux hésitent à gérer du logement éclaté, parce que c'est assez compliqué. C'est la raison pour laquelle ils confient en général à des associations le soin de gérer ces logements dans le cadre de l'intermédiation. Il s'agit de logements diffus, situés dans différents quartiers, dans différentes résidences d'une même ville.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre, pour soutenir le sous-amendement n° 1085.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Ce sous-amendement me permet de donner un avis favorable à l'amendement de M. le rapporteur pour avis. La loi ne



peut pas faire référence à l'AIVS, parce que c'est une marque déposée. Ce sous-amendement propose donc de faire référence à l'article L.365-4 du code de la construction et de l'habitation. À ce détail près, je suis très favorable à la proposition de M. Pinte.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour soutenir l'amendement n° 711.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Défendu. Cet amendement est quasiment identique à l'amendement n° 63 rectifié.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Favorable à l'amendement n° 63 rectifié, sous-amendé.

*(Le sous-amendement n° 1085 est adopté.)*

*(L'amendement n° 63 rectifié, sous-amendé, est adopté.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, l'amendement n° 711 tombe.

Je suis saisie d'un amendement n° 605, qui fait l'objet d'un sous-amendement n° 1086.

La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, pour soutenir l'amendement.

**M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.** Il s'agit de donner une base légale à une pratique courante. Il arrive que des locataires souhaitent renouveler un bail alors qu'ils occupent un logement non décent, avec engagement de faire les travaux nécessaires. Des accords de ce type doivent être reconnus et ouvrir droit aux aides de l'ANAH.

J'ai moi-même vécu ce type de situation, non pas entre un bailleur privé et un locataire, mais au sein d'OPAC ou d'offices HLM qui, depuis des années, pour des raisons x, y ou z, n'arrivaient pas à entretenir leur patrimoine, et ont donné leur accord à leurs locataires pour qu'ils fassent à la place du propriétaire, c'est-à-dire à la place du bailleur social, des travaux à l'intérieur de ces logements. La contrepartie était naturellement que les loyers ne soient pas augmentés comme ils auraient pu l'être si c'étaient les bailleurs qui avaient fait les travaux.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre, pour soutenir le sous-amendement.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Je suis naturellement favorable à votre proposition, monsieur Pinte. Par contre, je ne comprends pas pourquoi vous souhaitez la limiter aux seuls locataires bénéficiant de l'APL, au lieu de la conditionner par le seul respect des plafonds de ressources. C'est la raison pour laquelle le sous-amendement élargit votre amendement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission sur le sous-amendement et l'amendement ?

**M. Michel Piron, rapporteur.** Nous sommes favorables au sous-amendement.

S'agissant de l'amendement, la commission avait émis des inquiétudes quant à la sécurité concernant le renouvellement du bail. Aujourd'hui, avec les explications qui viennent d'être données, ces inquiétudes n'ont plus lieu d'être. J'émet donc un avis favorable à titre personnel.

*(Le sous-amendement n° 1086 est adopté.)*

*(L'amendement n° 605, sous-amendé, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 718.

La parole est à Mme Pascale Got.

**Mme Pascale Got.** Cet amendement vise à réduire à un mois le préavis par lequel le locataire peut donner congé de son bail lorsque le logement devient inadapté du fait d'une maladie avérée dont il est atteint, et ce sans condition d'âge. En effet si la loi protège déjà les locataires de plus de soixante ans qui doivent changer de domicile pour des problèmes de santé, elle oublie les personnes plus jeunes qui peuvent elles aussi souffrir de très graves maladies et devoir déménager pour ces mêmes raisons.

On peut penser à des personnes plus jeunes dont la mobilité peut être affectée durablement, par exemple celles dont l'état de santé nécessite un appareillage encombrant.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Bien que partageant votre souci, madame Got, la commission a émis un avis défavorable, dans le seul souci de ne pas multiplier les exceptions et les dérogations. Mais l'intention de cet amendement n'est évidemment pas contestable.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Je comprends bien sûr l'esprit de cet amendement. Mais cette proposition n'est pas suffisamment précise. Elle serait source de conflits et de contentieux. C'est la raison pour laquelle je vous demande, madame la députée, de bien vouloir retirer cet amendement, tout en insistant sur le fait que j'adhère totalement à son esprit.

*(L'amendement n° 718 n'est pas adopté.)*

**M. François Pupponi.** Pauvres malades !

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 477.

La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.

**M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.** Mes chers collègues, cet amendement vous propose quelque chose de totalement innovant en matière d'hébergement. Il s'agit d'expérimenter un mode novateur de résidence : la résidence temporaire assurant la protection et la préservation de locaux vacants.

Il y a des bâtiments que l'État, les collectivités publiques ou certaines grandes entreprises souhaitent réaffecter ou céder, et qui restent souvent vides pendant des années, durant lesquelles ils se dégradent tout en entraînant des coûts importants de gardiennage.

J'ai vécu ce cas dans ma ville. En tant que président du conseil d'administration d'un hôpital, j'avais vendu à la Chancellerie le bâtiment qui l'abritait. Elle devait y installer la cour d'appel et la cour d'assises. Pendant dix ans, il est resté vacant et s'est dégradé. L'année dernière, la Chancellerie a renoncé à ce bien. Vous imaginez dans quel état il se trouve aujourd'hui.

La demande de formules nouvelles de logement temporaire est forte, compte tenu des difficultés d'accès au logement et des évolutions sociétales : développement de la mobilité, décohabitation, recherche de formules permettant la convivialité, etc.

C'est pourquoi le présent amendement instaure un cadre juridique spécifique, en dehors du droit commun des rapports locatifs. Compte tenu du caractère dérogatoire de ce cadre, plusieurs garde-fous sont prévus.



Le dispositif que je vous propose est expérimental. Il est institué à titre temporaire et sera bien entendu évalué avant qu'une éventuelle généralisation ne soit envisagée.

Chaque opération devra être agréée par les services de l'État, qui pourront imposer l'accueil de publics particuliers – personnes en difficulté notamment. Des règles protectrices seront précisées par décret: durée minimale du contrat de résidence, plafonnement de la redevance versée par les résidents, obligation de préavis et de motivation en cas de rupture, rupture autorisée seulement pour un motif légitime et sérieux.

Expérimentée en Grande-Bretagne, en Hollande, en Belgique, en Allemagne, cette formule, qui a donné de très bons résultats, est une nouvelle forme de contrat à durée limitée à un minimum de quatre mois pouvant aller jusqu'à dix-huit mois et renouvelable. Il me semble que cela vaudrait la peine de l'expérimenter à notre tour sur notre territoire.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Favorable.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** La proposition de M. Pinte me paraît tout à fait intéressante et je suis très favorable à son expérimentation.

Le ministère a été contacté lundi dernier par un chef d'entreprise qui propose de mettre à notre disposition un immeuble de 500 mètres carrés, situé à moins d'une demi-heure de Notre-Dame – on ne sait si c'est à cheval ou à vélo, sans doute en transports en commun. On voit donc que cette formule trouvera à s'appliquer.

Naturellement, je m'engage à faire sortir très rapidement le décret nécessaire à la mise en œuvre de l'expérimentation.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Pierre Gosnat.

**M. Pierre Gosnat.** Nous sommes tout à fait prêts à nous engager dans cette expérimentation, sous réserve qu'on ne sollicite pas toujours les mêmes villes. Il me semble que le décret devrait comporter quelques obligations pour celles qui, jusqu'à présent, n'ont pas expérimenté grand-chose.

*(L'amendement n° 477 est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je constate que le vote est acquis à l'unanimité.

### Article 28

**Mme la présidente.** La commission a présenté un amendement rédactionnel, n° 225.

*(L'amendement n° 225, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 1049.

**Mme Annick Lepetit.** Il est défendu.

*(L'amendement n° 1049, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement rédactionnel, n° 223, présenté par la commission.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Le Gouvernement s'oppose rarement aux amendements rédactionnels, mais l'informatisation du Livre foncier d'Alsace-Moselle est

un dossier délicat, ouvert il y a plusieurs années, qui voit son aboutissement dans l'article 28. Aussi souhaiterais-je que cet amendement soit retiré.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Nous avons travaillé avec précaution pour éviter que les Alsaciens puissent avoir à craindre la remise en cause de droits parfaitement établis.

**Mme Marie-Jo Zimmermann.** Les Alsaciens et les Mosellans !

**M. Michel Piron, rapporteur.** Or, attache prise avec le Sénat – vous voyez le but puisque nous n'avons qu'une lecture au Sénat et à l'Assemblée nationale –, je puis vous assurer, madame la ministre, de l'accord de ses experts pour reconnaître que cette amélioration rédactionnelle ne devrait poser aucun problème à l'issue de la commission mixte paritaire. Je maintiens donc l'amendement.

*(L'amendement n° 223 est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement de cohérence, n° 224, présenté par la commission.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Avis défavorable. Monsieur le rapporteur, vous proposez de compléter l'alinéa 13 en ajoutant à la mention de l'article 1316-1 du code civil celle des articles 1316-3 et 1316-4. Si la référence à ces articles est justifiée à l'alinéa 6 en raison du recours à un procédé de signature électronique pour signer le Livre foncier tenu sous forme électronique, il n'en est pas de même pour les annexes au Livre foncier. En effet, aucun procédé de signature électronique ne sera utilisé à l'occasion de leur conservation sur support électronique. Je vous demande donc de bien vouloir retirer votre amendement. Dans la négative, j'y serais défavorable.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Pour les mêmes raisons que précédemment, je maintiens cet amendement.

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Les mêmes causes produisent les mêmes effets !

*(L'amendement n° 224 est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 982 rectifié.

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

*(L'amendement n° 982 rectifié, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

*(L'article 28, amendé, est adopté.)*

### Articles 29 à 31

*(Les articles 29, 30 et 31, successivement mis aux voix, sont adoptés.)*

### Après l'article 31

**Mme la présidente.** Nous en venons à plusieurs amendements portant articles additionnels après l'article 31.

La parole est à M. Lionel Tardy, pour soutenir l'amendement n° 495.

**M. Lionel Tardy.** La compétition foncière est très vive, dans certains endroits, entre l'activité agricole et l'urbanisation. Certes, il est légitime de ne pas prendre trop de terres à l'activité agricole, mais nous sommes tous ici conscients de la nécessité de bâtir davantage de logements. Pour cela, il faut du foncier.

Cet amendement propose, non pas de supprimer le droit de préemption des SAFER, mais de le limiter en leur interdisant de préempter des terrains acquis par des personnes publiques pour des projets d'intérêt général, tels que la construction de logements sociaux ou la création de zones économiques.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Cet amendement est partiellement satisfait. Avis défavorable.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Pour les mêmes raisons, le Gouvernement demande le retrait de l'amendement. Sinon, avis défavorable.

**Mme la présidente.** Que décidez-vous, monsieur Tardy ?

**M. Lionel Tardy.** Je le maintiens.

*(L'amendement n° 495 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements, n° 493 et 648, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Lionel Tardy, pour soutenir l'amendement n° 493.

**M. Lionel Tardy.** Cet amendement vise à mettre fin à certains abus de la part des intermédiaires immobiliers. Lorsqu'une commune ou un établissement public foncier local décide d'un aménagement, le périmètre au sein duquel ils comptent soit préempter, soit exproprier, est connu puisque consultable en mairie. Certains intermédiaires vont alors trouver les propriétaires et les persuadent de passer par eux pour la vente de leur bien. Puis ils envoient une lettre recommandée avec accusé de réception mettant en demeure la collectivité d'acquiescer le bien. Si le prix est conforme à l'évaluation des domaines, la collectivité est tenue d'acheter et de payer les honoraires de négociation, quel qu'en soit le montant. C'est là que le bât blesse, car certains intermédiaires fixent des honoraires de négociation abusifs : 10 000, voire 13 000 euros, pour une simple lettre recommandée !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour soutenir l'amendement n° 648.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Ces amendements sont très pertinents à l'heure où l'on assiste, dans les territoires urbains notamment, mais certainement aussi ruraux, au développement de telles pratiques par les agences immobilières. Il y a encore quelques mois, j'ai eu la douleur de devoir rémunérer une de ces agences alors que le pavillon concerné était dans une zone d'intervention foncière et que toute la commune savait qu'il devait servir à l'agrandissement du stade. Nous sommes en effet obligés d'acquiescer ces honoraires, qui sont injustes et n'ont aucune réalité. L'amendement que nous proposons, comme celui de M. Tardy, a pour but d'empêcher ces abus qui pénalisent la collectivité acquéreuse.

**M. Michel Ménard.** Et d'économiser les fonds publics !

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Il nous semble que la collectivité pouvant préempter, elle ne peut pas, en même temps, fixer d'autorité la rémunération. Le juge de l'expropriation est habilité à cela, puisqu'il est à la fois garant du droit de propriété et juge du juste prix.

**M. Lionel Tardy.** Mais non !

**M. Michel Piron, rapporteur.** La collectivité peut difficilement être juge et partie.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Il ne s'agit pas de cela.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Cette proposition me paraît excessive. Lorsque le titulaire du droit de préemption se substitue purement et simplement à l'acquéreur, il est normal qu'il paie le prix prévu dans le compromis de vente, y compris les honoraires de négociation si ceux-ci y étaient inclus.

S'il estime que le prix, honoraires compris, est excessif, il lui appartient de saisir le juge de l'expropriation, comme le prévoit le code de l'urbanisme. On ne peut pas être favorable à ces deux amendements.

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** J'ai le sentiment que la matérialité de l'exemple n'a pas été appréhendée par notre rapporteur et par Mme la ministre.

Nous avons évoqué le cas où la collectivité a fait mention d'inscriptions sur les instruments d'urbanisme, d'une réserve foncière, par exemple. Les agences immobilières prennent les mandats avec rémunération et constatent, bien entendu, l'exercice de la préemption par la collectivité. On ne va pas aller devant le juge administratif simplement pour le montant des honoraires.

**M. Michel Piron, rapporteur.** On peut régler ça à l'amiable.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Je vous parle là d'une réalité pratique. On ne va pas perdre un an en contentieux pour ne pas payer les 6 % d'honoraires dus à l'agence. Cela dit, ces 6 % sont injustes. Je reprends l'exemple de ma commune où, manifestement, la réserve foncière était actée et la vente et la démolition du pavillon très attendue. Il ne s'agit là que de stratégies.

Pour ma part, je fâche intentionnellement le propriétaire avec lequel je signe devant le notaire en lui disant qu'il a fait gagner de l'argent à une agence qui ne le mérite pas. Cela dit, l'efficacité de cet argument sur les comptes de la commune est totalement nulle.

Nous considérons donc qu'en cas d'exercice du droit de préemption, les honoraires ne devraient pas être dus si la préemption relève d'une inscription. Bien entendu, si le droit de préemption s'exerce dans le cadre du droit renforcé pour la ville, c'est autre chose puisque c'est une occasion qui est offerte à la commune. Nous visons seulement le cas où un périmètre d'aménagement a été défini et a fait l'objet d'une délégation de la commune ou d'un établissement public.

Tout le monde sait qu'il y a un droit à intervenir et, malgré cela, l'agence reçoit le compromis de vente pour percevoir ses honoraires. Voilà ce qui n'est pas normal.

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Il a raison !

**M. Lionel Tardy.** C'est parfaitement vrai !

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** J'ai moi-même bien souvent procédé à des acquisitions à l'amiable, il m'est arrivé aussi d'aller jusqu'à l'expropriation ou d'avoir recours au juge.

**M. Olivier Carré.** Ce n'est pas la même chose !

**M. Michel Piron, rapporteur.** J'ai bien entendu ce qui vient d'être exposé. Quand le jeu n'en vaut pas la chandelle, je pense que la discussion amiable doit pouvoir trancher la plupart des situations.

**M. Olivier Carré.** Non !

**M. Michel Piron, rapporteur.** Dans le cas contraire, il me paraît normal d'avoir recours au juge. C'est une simple question de principe.

**M. Michel Ménard.** Pour perdre un an et demi !

**M. Michel Piron, rapporteur.** Si j'entends l'avocat, il y a aussi place pour le juge.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde.

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Monsieur le rapporteur, j'ai entendu votre réponse, mais tous les collègues qui exercent la fonction de maire sont certainement frappés par le bon sens de l'argumentation. Aujourd'hui, le code de l'urbanisme nous demande de définir, par exemple, des emplacements réservés.

**M. Lionel Tardy.** Tout à fait !

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Or certains professionnels s'en sont fait une spécialité : dès qu'un emplacement réservé est circonscrit dans la commune aux fins d'aménagement à long terme, ils viennent éplucher nos décisions...

**M. Lionel Tardy.** Eh oui !

**M. Jean-Christophe Lagarde.** ...pour pouvoir prélever une commission, et – j'irai plus loin que M. Le Bouillonnet – une commission sans commune mesure avec le prix normal du bien vendu.

**M. Lionel Tardy.** Exactement !

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Je profite de mon immunité parlementaire pour le dire : c'est une forme de racket vis-à-vis des communes. Au lieu d'une commission qui devrait s'élever à 10 000 ou 15 000 euros sur un bien que vous avez prévu de préempter pour un aménagement, les agences prennent 30 000, 40 000 ou 50 000 euros sans même courir le risque d'être déferées devant le juge puisqu'il ne s'agit pas d'expropriation. Nous n'avons aucun moyen de nous opposer à ces frais d'agence dus par l'acquéreur figurant sur les DIA que nous signons. Dans ma commune, dans mon département de Seine-Saint-Denis, c'est une pratique qui s'est développée et qui constitue, notamment en cette période de crise, un moyen facile de refinancement pour des agents immobiliers, alors que la commune a dit clairement ses intentions. Cet amendement est donc de bon sens pour éviter que les deniers publics ne soient pillés...

**M. Alain Cacheux.** Très bien !

**M. Jean-Christophe Lagarde.** ...par des gens qui, connaissant nos intentions, cherchent à nous faire payer à la place des autres. (*Applaudissements sur de nombreux bancs des groupes UMP, SRC et GDR.*)

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

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** MM. Le Bouillonnet, Tardy et Lagarde me semblent avoir raison. Je pense que la commission peut se rallier à ces bons arguments et nous pourrions ainsi voter cet amendement.

(*L'amendement n° 493 est adopté.*)

**Mme la présidente.** Je constate que le vote est acquis à l'unanimité.

L'amendement n° 648 est satisfait.

Je suis saisie d'un amendement n° 496.

La parole est à M. Lionel Tardy.

**M. Lionel Tardy.** Il peut arriver qu'une ou deux communes seulement soient intéressées par l'adhésion à un établissement public foncier local, alors que cela ne présente aucun intérêt mais entraîne au contraire des charges pour les autres communes. Le refus de l'intercommunalité d'adhérer est logique et fondé. Mais cette décision empêche les communes intéressées de rejoindre cet EPFL, ce que personne ne souhaite.

Notre amendement propose donc de lever cet obstacle en permettant à certaines communes d'adhérer à un EPFL, une fois que l'intercommunalité à laquelle elles appartiennent a pris position. Cela n'empêche pas l'intercommunalité d'adhérer par la suite à l'EPFL.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** L'objectif est de permettre aux communes membres d'un EPCI compétent pour le schéma de cohérence territoriale d'adhérer à un établissement public foncier local, lorsque l'EPCI de rattachement ne l'a pas fait.

La commission s'est opposée à l'amendement. Ou bien la compétence en matière de SCOT a été entièrement transférée à l'EPCI et on ne comprend pas bien, dans ce cas, comment la commune membre de l'EPCI peut adhérer à l'EPFL, alors qu'elle ne possède plus la compétence au fond. Ou bien la commune n'appartient pas à un tel EPCI, et dans ce cas la loi lui permet déjà d'adhérer à un établissement public foncier local, ce qui est logique, car elle possède alors la compétence au fond correspondant à l'établissement public foncier.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Avis défavorable, car cette proposition anticipe sur les conclusions de la commission de M. Balladur chargée d'examiner la répartition des compétences des collectivités locales.

(*L'amendement n° 496 n'est pas adopté.*)

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 497.

La parole est à M. Lionel Tardy.

**M. Lionel Tardy.** Le code de l'urbanisme recèle dans sa partie réglementaire quelques incohérences. On y trouve deux séries de décrets aux articles R. 324-1 à R. 324-15, ainsi qu'aux articles R. 321-2 à R. 321-11, traitant tous des établissements publics fonciers locaux.

La première série est issue de la loi d'orientation pour la ville de 1991, tandis que la deuxième série vient de la loi portant engagement national pour le logement de 2006. Il me semble qu'il y aurait un peu de ménage à faire dans la partie réglementaire du code de l'urbanisme, en supprimant les redondances tout en gardant les quelques éléments utiles.

C'est le sens de l'amendement qui propose de conserver l'une des dispositions de 1991, en l'élevant au niveau législatif, tout en se voulant une invitation pour le Gouvernement à abroger les articles réglementaires les plus anciens, qui font double emploi.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** La commission a fait deux objections.

Premièrement, comme l'a dit très justement M. Tardy, le contenu de l'amendement figure déjà dans un article réglementaire du code de la construction et de l'habitation. Dieu sait si nous ne souhaitons pas étendre le champ législatif à l'excès par rapport au champ réglementaire.

Deuxièmement, la prise illégale d'intérêt est déjà parfaitement réprimée de manière générale dans le code pénal.

Avis défavorable.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Avis défavorable.

*(L'amendement n° 497 n'est pas adopté.)*

### Article 32

*(L'article 32 est adopté.)*

### Article 33

*(L'article 33 est adopté.)*

### Après l'article 33

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 494 rectifié et 645, portant article additionnel après l'article 33.

La parole est à M. Lionel Tardy, pour soutenir l'amendement n° 494 rectifié.

**M. Lionel Tardy.** Les établissements publics fonciers locaux peuvent exercer, par délégation des communes, le droit de préemption. Mais ce n'est qu'une délégation donnée par la commune à l'établissement public foncier, donc à son conseil d'administration.

Le directeur de l'EPFL assure en pratique les actes juridiques. Il bénéficie pour cela d'une délégation de son conseil d'administration.

Le Conseil d'État, dans un arrêt d'avril 2008, a suspendu un arrêté de préemption pris par un directeur d'EPFL au motif qu'aucune disposition législative n'autorise le conseil d'administration d'un EPFL à déléguer cette compétence à son directeur.

Cet amendement vise donc à autoriser explicitement les conseils d'administration des EPFL à déléguer à leur directeur l'exercice de la compétence en matière de droit de préemption.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour soutenir l'amendement n° 645.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Même argumentation.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Dans la mesure où les conditions de la délégation sont parfaitement encadrées, comme le prévoit l'amendement, la commission a émis un avis favorable. Encore faut-il que ces conditions soient rigoureuses !

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Le Gouvernement est défavorable aux amendements n° 494 rectifié et 645.

La possibilité de délégation du droit de préemption par le conseil d'administration d'un EPFL à son directeur existe déjà, à la seule condition qu'elle soit prévue par les statuts de l'établissement. Aucune disposition nouvelle dans le code de l'urbanisme n'est donc nécessaire. Dans l'hypothèse d'une interprétation *a contrario*, votre amendement créerait même un risque d'insécurité juridique pour les décisions autres que la décision de préemption.

*(Les amendements identiques n° 494 rectifié et 645 ne sont pas adoptés.)*

### Article 34

*(L'article 34 est adopté.)*

### Article 35

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 226 rectifié de la commission, qui est rédactionnel.

*(L'amendement n° 226 rectifié, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 227 rectifié.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de cohérence.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Avis favorable.

*(L'amendement n° 227 rectifié est adopté.)*

*(L'article 35, amendé, est adopté.)*

### Article 36

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Défendu.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Avis défavorable.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Avis défavorable.

*(L'amendement n° 660 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement rédactionnel, n° 228, de la commission.

*(L'amendement n° 228, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*



*(L'article 36, amendé, est adopté.)*

#### Article 37

*(L'article 37 est adopté.)*

#### Article 38

**Mme la présidente.** À l'article 38, je suis saisie par la commission d'un amendement de précision, n° 230 rectifié.

*(L'amendement n° 230 rectifié, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 490.

La parole est à M. Olivier Carré.

**M. Olivier Carré.** Bien que circonspect après la lecture du rapport de la Cour des comptes sur le sujet, je retire mon amendement.

*(L'amendement n° 490 est retiré.)*

**Mme la présidente.** Nous en venons à cinq amendements rédactionnels ou de conséquence, n° 231 à 235, présentés par la commission.

Le Gouvernement y est favorable.

*(Les amendements n° 231 à 235, successivement mis aux voix, sont adoptés.)*

*(L'article 38, amendé, est adopté.)*

#### Après l'article 38

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 519, portant article additionnel après l'article 38.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Défendu.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Avis défavorable.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Avis défavorable.

*(L'amendement n° 519 n'est pas adopté.)*

#### Article 39

*(L'article 39 est adopté.)*

#### Après l'article 39

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 237, portant article additionnel après l'article 39.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron, rapporteur.** L'article 102 de la loi de modernisation de l'économie a modifié le régime des autorisations d'exploitation commerciale et a notamment introduit dans la partie législative du code de commerce des dispositions donnant aux préfets les moyens de faire cesser les exploitations illégales de surfaces commerciales. Ceux-ci peuvent mettre l'exploitant en demeure de ramener les surfaces effectivement

ouvertes à celles autorisées par la commission départementale d'équipement commercial et, à défaut de régularisation, ordonner la fermeture du magasin.

Ces mesures peuvent être assorties d'une astreinte de 150 euros par jour. L'amendement a pour objet de réparer un oubli et de préciser que l'astreinte de 150 euros par jour s'applique bien au mètre carré, comme nous le souhaitions. La rédaction laxiste qui a été adoptée laisserait perdurer les abus.

Cet amendement est très utile, même s'il peut paraître insolite dans un texte sur le logement.

**M. Alain Cacheux.** C'est le moins que l'on puisse dire.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Avis favorable.

*(L'amendement n° 237 est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 607.

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

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Cet amendement reprend une proposition de loi déposée par MM. Meslot et Morange.

Depuis 2004, nous essayons de régler le problème des détecteurs de fumée. Chacun sait que 70 % des accidents mortels se produisent la nuit. Dans la commune dont je suis le maire, à Rueil-Malmaison, il s'est produit, il y a quelques semaines, un incendie dans une cage d'escalier vers deux heures du matin. Par miracle, deux jeunes gens qui rentraient d'une soirée ont vu la fumée. Ils ont frappé à toutes les portes et ont ainsi sauvé une trentaine de personnes. Il n'y a eu qu'un seul mort. Sans leur intervention, les victimes auraient été très nombreuses.

On ne peut pas rester insensible à ces drames-là. MM. Meslot et Morange avaient déposé une proposition de loi, dont le rapporteur et moi-même avons repris le dispositif. Il prévoit que l'occupant, qu'il soit locataire ou propriétaire, a l'obligation d'installer un détecteur de fumée dans son logement. Un détecteur ne coûte pas très cher : quelques dizaines d'euros.

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Dix euros !

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Je souhaite que ces détecteurs soient munis de toutes les sécurités nécessaires. Le coût peut donc varier.

Le texte prévoit également que l'occupant disposera de cinq ans pour installer le dispositif à compter de l'entrée en vigueur de la loi.

Cette obligation peut incomber également aux propriétaires non occupants dans des conditions définies par un décret en Conseil d'État : je pense aux locations saisonnières, aux foyers, aux logements de fonction, aux locations meublées.

Je souhaite que nous puissions nous rallier de manière unanime à cet amendement.

Dans la deuxième partie du dispositif, j'avais envisagé que l'assureur prévoit une minoration de la prime. Je comprends madame la ministre, que vous m'avez demandé de trouver une autre rédaction et je propose la rectification suivante : « L'assureur peut prévoir une minoration » au lieu de « L'assureur prévoit ».

Nous pourrions ainsi avancer, si l'unanimité se fait sur les bancs de notre assemblée et si nous obtenons votre accord.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Je ne doute pas que la rédaction potentielle pourrait spontanément satisfaire un cercle plus nombreux. En l'absence du mot « peut », la réduction n'étant pas chiffrée, l'engagement n'était cependant pas excessif.

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Le président Ollier a raison !

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Je ne suis pas satisfait par cette rédaction et je pense même que nous sommes méprisés.

Nous avons examiné très longuement le dispositif d'installation des détecteurs de fumée : première lecture au Sénat, première lecture à l'Assemblée, deuxième lecture au Sénat, deuxième lecture à l'Assemblée. Nous attendions soit une commission mixte paritaire, si le Gouvernement la convoquait, soit une troisième lecture. Et l'on nous propose brutalement cet amendement. Ce n'est pas acceptable.

Nos débats avaient montré que l'on ne pouvait pas se contenter d'approuver l'obligation d'installer un dispositif de détection de fumée, que les choses étaient beaucoup plus complexes. Nous avons examiné la proposition de loi après le drame de L'Hay-les-Roses, dont les tribunaux ont eu récemment à connaître. Si tout le monde avait alors compris l'importance des dispositifs d'alarme, tout le monde avait conclu aussi que le principal danger était de sortir de son appartement lors d'un incendie. Tous ceux qui sont restés dans leur appartement à l'Hay-les-Roses ont été sauvés.

C'est la raison pour laquelle M. Jean-Louis Borloo avait demandé un rapport à M. Doutréline et à M. Pelletier. Or, de ce rapport remis en octobre 2005, il n'est même pas fait mention aujourd'hui dans l'exposé des motifs de cet amendement bricolé en fin de débat ! Ce rapport préconisait de ne pas retenir un dispositif contraignant et obligatoire sans l'avoir fait précéder d'un long travail d'information et d'éducation. Cela s'est fait partout, notamment en Grande-Bretagne. Le déclenchement des dispositifs d'alerte peut entraîner des comportements plus dangereux pour la sécurité des personnes que l'attitude, recommandée par les pompiers, qui consiste à rester calfeutré dans son appartement.

La nécessité de légiférer sur les détecteurs de fumée s'impose, mais pour quelles raisons n'avons-nous pas fait revenir ce texte dans le cadre de la navette parlementaire alors que le Sénat a délibéré ?

Quant à nous, nous avons également travaillé sur cette question. Lors de la deuxième lecture, nous avons même accepté de nous abstenir sur le vote, alors que nous étions en désaccord avec la majorité, afin de permettre d'aboutir rapidement à un compromis avec le Sénat, lequel a une position tout autre – différend qui vaudra son pesant d'euros dans le débat en CMP !

Nous critiquons le fait que les auteurs de l'amendement utilisent l'expression « détecteur avertisseur autonome de fumée » qui fait référence à un produit technique particulier commercialisé par deux ou trois entreprises en France alors que le Sénat et nous-mêmes avons suggéré de ne parler que d'« avertisseur ». La terminologie employée est réductrice, eu égard notamment à l'évolution des techniques, et risque même de l'entraver.

Pour ma part, je ne voterai pas cet amendement, car le travail engagé – et Dieu sait que nous avons travaillé ! – méritait autre chose qu'un amendement examiné seulement par l'Assemblée, ce qui ne manquera pas d'irriter nos collègues sénateurs – même si cela ne me chagrine pas outre mesure.

J'aurais préféré que nous ayons ce débat dans le cadre de la dernière navette. Tel qu'il est présenté, le dispositif n'est conforme ni aux propositions du Sénat ni aux travaux issus de la dernière lecture de l'Assemblée.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Si !

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Je m'y opposerai donc pour des raisons de forme et de fond.

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

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Personne ne méprise personne, monsieur Le Bouillonnet ! J'assume totalement mes choix, notamment celui d'avoir rallié M. Meslot, M. Morange ainsi que M. Piron à cet amendement. Et si j'ai pris cette initiative, c'était pour sortir d'une discussion qui dure et n'aboutit pas alors qu'il y va de la sécurité des personnes !

L'expérience que j'ai vécue dans la ville dont je suis le maire m'a traumatisé et je me sens, à mon modeste niveau, responsable. En tant que député, je ne me crois pas autorisé à attendre indéfiniment la fin d'interminables navettes qui n'aboutissent pas parce que l'ordre du jour ne le permet pas.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Voilà la vraie raison !

**M. Michel Ménard.** Mais on a le temps d'examiner la proposition autorisant le travail du dimanche !

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Ce n'est ni votre faute, ni celle de la commission, monsieur Le Bouillonnet.

Nous avons donc saisi l'occasion de l'examen d'un texte relatif au logement pour y rattacher la question des détecteurs de fumée, afin de cesser de tergiverser et, enfin, de trancher ! Nous verrons ce qui sortira de la CMP – je ne suis pas magicien, mais je suis persuadé que la raison l'emportera. En tout état de cause, mes chers collègues, je souhaite que nous fassions preuve ce soir de détermination et que nous démontrions, en votant cet amendement, que la majorité – au moins – souhaite que cette question soit réglée le plus rapidement possible. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Claude Bouchet.

**M. Jean-Claude Bouchet.** Il s'agit d'un amendement de bon sens car les débats n'ont que trop duré ; Patrick Ollier vient de rappeler qu'ils ont commencé en 2004. Moi-même, le 6 janvier dernier, j'ai posé une question orale à Mme la ministre sur ces fameux détecteurs de fumée. À cette occasion, j'ai rappelé que le nombre de victimes d'incendie s'élevait à 10 000 par an ! J'ai rappelé également qu'à Cavillon, ville dont je suis le maire, il y avait eu, un mois auparavant, trois décès à la suite de l'incendie d'un immeuble. Si un détecteur de fumée avait été installé, une jeune maman et ses deux enfants n'auraient pas succombé.

J'ai fait mention également d'une anecdote personnelle, en rappelant qu'il y a quelques années j'avais été transporté, à quatre heures du matin, au service des grands brûlés d'un hôpital de Marseille.

Tout doit être fait pour éviter de tels drames. Mme la ministre m'a indiqué le 6 janvier que la réponse devait être de quatre ordres : la vigilance et la prévention ; l'adaptation des immeubles ; l'avertissement des ménages par un dispositif d'alerte adapté et la lutte contre le feu.

L'alerte des ménages par un dispositif adapté, nous y voilà par le biais de cet amendement qui désigne l'occupant comme responsable de l'installation et de l'entretien – sauf cas exceptionnels mentionnés dans le texte – d'un détecteur de fumée et prévoit un délai raisonnable de cinq ans pour procéder à son installation.

Certes, cet amendement n'évitera pas tout, mais il permettra au moins de sauver quelques vies humaines. *(Applaudissements sur les bancs du groupe UMP.)*

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Je comprends l'émotion de M. Le Bouillonnet, cet amendement étant loin d'être neutre ! Il reprend en effet une proposition de loi qui a fait de l'objet de discussions intenses.

Cela étant, je tiens à saluer l'initiative prise par M. Ollier et ses collègues car il est urgent d'apporter une réponse pour éviter de nouveaux drames, comme vous venez de le dire, monsieur Bouchet.

Je donne un avis favorable à cet article additionnel parce qu'il impose à l'occupant, qu'il soit locataire ou propriétaire, l'obligation d'installer un détecteur de fumée dans son logement conformément à la décision de l'Assemblée nationale. C'est une position de bon sens.

J'ai pris bonne note, monsieur le président Ollier, de votre proposition de rectification concernant les obligations de l'assureur. Cette nouvelle rédaction me paraît plus adaptée.

Lorsque ce texte sera définitivement adopté, le Gouvernement diligentera une campagne d'information. L'INPES y travaille d'ores et déjà.

**M. Jean-Claude Bouchet.** Très bien.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix, l'amendement n° 607, les mots : « L'assureur prévoit » étant remplacés par les mots : « L'assureur peut prévoir ».

*(L'amendement n° 607 ainsi rectifié, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 1073 rectifié.

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

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Cet amendement a pour objet de sécuriser les promesses de vente entre un opérateur immobilier ou un aménageur et une personne physique. Les promesses de vente présentent deux inconvénients majeurs : d'une part, ces promesses entretiennent chez les propriétaires individuels mal conseillés de fausses espérances – cela arrive souvent hélas – qui sont de nature à les léser ; et d'autre part, elles bloquent pendant des durées déraisonnables les biens immobiliers et maintiennent artificiellement des niveaux de prix. Il faut modifier cette procédure. Il est donc proposé que toute promesse consentie par une personne physique pour une durée supérieure à dix-huit mois fasse l'objet d'un acte notarié, sécurisé par le versement d'une somme ou d'une caution, qui engage le professionnel. Nous mettrons ainsi un terme à des procédures qui conduisent à léser des personnes qui n'ont pas la capacité de se défendre.

**M. Olivier Carré.** En effet !

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Avis favorable.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Cet amendement déroge à l'article 89-2 du code civil. Cela dit, il me semble véritablement fondé.

Sagesse favorable ! *(Sourires.)*

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Je ne connaissais pas cette association !

*(L'amendement n° 1073 rectifié est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je constate que le vote est acquis à l'unanimité.

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements, n° 236 et 513 rectifié, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 236.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Cet amendement qui modifie le régime juridique du « numéro unique » de demande de logement social devrait permettre d'accélérer l'attribution de logements sociaux, de rendre le DALO plus effectif et d'avoir un meilleur aperçu de la demande. Les quatre modifications portent sur l'élargissement des lieux d'enregistrement et des informations et la régionalisation du numéro unique pour l'Île-de-France.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Le Bouillonnet, pour soutenir l'amendement n° 513 rectifié.

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

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement sur ces deux amendements ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Avis très favorable l'amendement n° 236, qui permet de simplifier les procédures aussi bien en province qu'en Île-de-France.

*(L'amendement n° 236 est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je constate que le vote est acquis à l'unanimité et que l'amendement n° 513 rectifié tombe.

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 832.

La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde.

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Cet amendement me semble relever du simple bon sens. Les organismes de logements sociaux – en tant que maire, j'en dirige un –, perçoivent chaque mois des loyers. Payer son loyer au gardien au bas de l'immeuble, voire au siège de l'agence de l'organisme de logements sociaux génère, en termes des personnels, un supplément de coût par rapport au prélèvement automatique.

Dans ma commune, plus de 40 % des locataires de logements sociaux souscrivent au système simple du prélèvement automatique. Il y a quelques années, des assureurs proposaient de diminuer les primes en échange du prélèvement automatique. De même, les coûts étant moindres pour l'exploitant – l'organisme de logement social –, pourquoi ne diminuerait-on pas le loyer ?

Jusqu'à présent, on m'a toujours objecté – j'espère que vous n'aurez pas la même interprétation, madame la ministre – que ceux qui ne bénéficient pas d'un compte bancaire ne peuvent pas profiter de cette baisse. Soit, mais je ne vois pas pourquoi les locataires sociaux, titulaires d'un compte bancaire, qui ont des difficultés à payer leur loyer, ne bénéficieraient pas d'une ristourne à partir du moment où ils réduisent les coûts de l'organisme de logement social dont ils dépendent. Certes, la



réduction que je propose n'est pas considérable – 1 % au maximum du loyer principal, soit trois ou quatre euros par mois – mais c'est toujours cela.

Très franchement, je comprends mal pourquoi, depuis des années, on refuse un tel amendement alors qu'il simplifierait la tâche des bailleurs et réduirait leurs coûts ainsi que le loyer des locataires. Faire plus simple me paraît difficile.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Je suis désolé, mais l'avis est défavorable. On ne voit pas pourquoi on privilégierait un moyen de paiement par rapport à un autre.

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Parce qu'il coûte moins cher !

**M. Michel Piron, rapporteur.** Rien n'interdit le prélèvement automatique indépendamment du montant du loyer.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Avis défavorable également. Le locataire garde toujours le choix de revenir sur son mode de règlement.

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Alors, on reviendra sur la réduction !

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Cela impliquerait une gestion extrêmement compliquée et n'offrirait pas de réelle garantie en matière de lutte contre les impayés.

En outre, cet amendement remet en cause le respect du principe d'égalité entre les locataires.

*(L'amendement n° 832 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements identiques, n° 239, 522 et 706.

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 239.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Cet amendement permettrait de faciliter la présence de concierges dans les HLM. Il prévoit en effet de donner aux organismes la possibilité de récupérer les charges de gardiennage, en cas d'accords collectifs locaux. En conséquence, il encourage la signature de tels accords sur un sujet intéressant au plus haut point les locataires.

**M. Olivier Carré.** C'est un très bon amendement !

**M. Michel Piron, rapporteur.** La disposition proposée nous paraît particulièrement utile, en termes de présence sociale et d'accompagnement, et elle est très attendue, aussi bien par les bailleurs sociaux que par certaines confédérations de locataires.

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

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour soutenir l'amendement n° 522.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Cet amendement identique appelle les mêmes arguments que ceux qui viennent d'être invoqués par M. le rapporteur.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des finances, pour soutenir l'amendement n° 706.

**M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances.** Cet amendement est défendu, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement sur ces trois amendements identiques ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** J'en demande le retrait car leur adoption irait à l'encontre de ce que nous avons obtenu à travers le décret 2008-411, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier dernier. Mais peut-être leurs auteurs n'ont-ils pas eu connaissance de ce texte ? Je rappelle qu'il est le résultat d'une longue concertation entre tous les partenaires, qui n'a rien eu de simple, et qu'il respecte la situation et les intérêts des parties.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde.

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Nous voici confrontés à un vrai problème.

Le rapporteur de la commission a exposé des arguments on ne peut plus valables qui renvoient la décision à la discussion entre bailleurs et les locataires. Vous lui opposez l'existence d'un décret, madame la ministre. Je m'étonne cependant qu'un tel texte ait pu être ignoré du rapporteur et des services de la commission, qui font excellemment leur travail. En revanche, la majorité des députés ici présents ne connaît pas la teneur de ce décret. Je sais bien que nous sommes à quelques minutes de la levée obligatoire de la séance, mais il faut bien avoir à l'esprit que, si nous votons en faveur des amendements identiques, c'est en nous appuyant sur un contenu que nous connaissons, auquel les décrets pourront toujours s'adapter, alors que si nous ne les votons pas, c'est au bénéfice d'un texte dont nous ne savons rien.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Il est publié, monsieur Lagarde !

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Certes, madame la ministre, mais nous ne sommes que d'humbles parlementaires et nous constatons qu'un rapporteur, assisté des services de l'Assemblée, a considéré que ce décret n'était pas suffisant. Du reste, je suis persuadé qu'un décret peut s'adapter à la loi, c'est d'ailleurs sa nature, en théorie.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Madame la ministre, le décret ne permet de récupérer qu'une partie des charges en fonction des prestations fournies, soit à concurrence de 75 %, soit à concurrence de 40 %, « lorsque le gardien ou le concierge n'assume, conformément à son contrat de travail, que l'une ou l'autre des deux tâches » si je lis bien l'article 1<sup>er</sup>.

Notre amendement nous semblant plus complet, je le maintiens.

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Très bien !

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Permettez-moi d'insister sur ce point, madame la présidente. Pour tout ministre, la tâche est très compliquée et je puis vous dire que je me suis attelée à ce problème particulier dès ma nomination. Il a fallu mettre autour de la table les différents partenaires – bailleurs, associations de locataires – afin qu'ils parviennent à s'entendre. Le décret est le fruit de ces travaux de négociation et de concertation, qui ont pris presque dix-huit mois. Il vient juste d'entrer en vigueur. C'est pourquoi je me vois obligée d'émettre un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Je mets donc aux voix...

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Madame la présidente !

**Mme la présidente.** Monsieur Lagarde, dois-je vous rappeler que c'est moi qui préside la séance ?



**M. Jean-Christophe Lagarde.** L'Union sociale des HLM ne sait pas comment interpréter ce décret aujourd'hui !

**Mme la présidente.** Monsieur Lagarde, vous n'avez pas la parole !

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 239, 522 et 706 sont adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n<sup>o</sup> 1075 rectifié.

La parole est à Mme la ministre.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Madame la présidente, je tiens tout d'abord à indiquer à M. Lagarde que ce décret a été accepté par l'USH.

L'amendement n<sup>o</sup> 1075 rectifié a pour objet de pallier les imprécisions de l'ordonnance du 1<sup>er</sup> février 2007 et les retards pris dans la parution des décrets d'application relatifs aux offices publics de l'habitat.

Il apporte donc certaines précisions, notamment en matière d'exercice du droit syndical, de désignation des représentants du personnel ou d'exercice du droit d'option pour les fonctionnaires.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** La commission n'a pas examiné cet amendement mais, à titre personnel, j'y suis favorable.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 1075 rectifié est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de huit amendements, n<sup>os</sup> 834, 833, 297 rectifié, 979 rectifié, 828, 523, 712 deuxième rectification et 829, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 834 ainsi que les amendements n<sup>os</sup> 833, 828 et 829.

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Dans le dispositif prévu aujourd'hui, les bailleurs sociaux n'ont pas la possibilité de répercuter sur le locataire une partie significative du coût des travaux destinés à faire des économies d'énergie. En bref, les investissements réalisés dans des équipements tels que des ballons d'eau chaude solaires, des puits canadiens ou des récupérateurs d'énergie, aboutissent à un surcoût pour le bailleur social et à une diminution des charges de logement pour le locataire. Notre amendement n<sup>o</sup> 834 ainsi que nos amendements de repli cherchent simplement à établir un meilleur équilibre financier dans ce type d'opération.

Aujourd'hui, lorsque l'office public de l'habitat ou le bailleur social privé investissent dans des équipements destinés à diminuer le coût de consommation d'énergie, et donc *in fine* les charges locatives, ils le font à perte, sans aucune possibilité de répercuter sur les locataires les charges qu'ils auront supportées.

Je sais qu'un partage à 50/50, du type gagnant-gagnant, a été évoqué. Je comprends cette idée. Mais pour être confronté à des opérations de construction de ce genre, je sais qu'elle ne pourrait être appliquée.

Et même si notre précédent échange a pu créer quelques tensions, madame la ministre, je veux vous alerter sur la position dans laquelle se trouve l'opérateur. Dans ma propre commune, j'ai dû renoncer à des opérations car elles déséquilibraient les comptes du bailleur en faveur du locataire. Notre amendement propose donc que 80 % des économies

d'énergie soient récupérables pendant la durée de l'emprunt par le bailleur social, compte tenu du fait qu'elles entraînent une diminution des charges pour le locataire.

La volonté de réduire la consommation d'énergie et les coûts qui en résultent vont croissant tandis que les normes en ce domaine se multiplient. Nous proposons, sans qu'il en coûte quoi que ce soit au locataire, à l'État ou au bailleur, d'établir un équilibre qui permettrait de répondre aux aspirations environnementales. Il faut bien voir que personne n'osera puiser dans ses fonds propres et je tiens à appeler votre attention sur ce point, madame la ministre, car je connais votre engagement. Avec les nouvelles normes en ce domaine, sans moyens supplémentaires de l'État – qui, je le comprends bien, ne dispose pas forcément de ces fonds –, nous allons avoir bien du mal à boucler le financement des logements sociaux. Les surcoûts de tels travaux représentent de 10 % à 15 % et s'ils ne sont pas compensés d'une manière ou d'une autre, certaines opérations ne pourront être financées.

Je sais que le ministère du logement n'a pas été suffisamment entendu sur ce point pendant les arbitrages du Grenelle de l'environnement. Nous proposons une voie de sortie, respectueuse de la qualité environnementale des logements, qui se fera au bénéfice de tous : locataires et bailleurs sociaux.

**Mme la présidente.** Nous en venons à l'amendement n<sup>o</sup> 297 de la commission, qui fait l'objet de huit sous-amendements.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Notre amendement, monsieur Lagarde, vise un autre équilibre, à 50-50. Il entend faciliter la réalisation des travaux en vue d'économies d'énergie en permettant au bailleur de répercuter une fraction de leur coût sur les locataires, mais en limitant ce montant à la moitié des économies d'énergie réalisées. Il nous semble qu'il n'est pas neutre, y compris d'un point de vue symbolique, de partager à parts égales.

J'ajoute que cette disposition apparaît comme le complément naturel de l'éco-prêt à taux zéro, voté dans le cadre de la loi de finances pour 2009.

Les négociations au sein de la commission nationale de concertation entre bailleurs et locataires sont bloquées depuis un an et demi. Le législateur a peut-être à cet égard un devoir d'initiative et de responsabilité. C'est pourquoi nous avons déposé cet amendement.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jacques Lamblin, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 979 rectifié.

**M. Jacques Lamblin.** Cet amendement procède du même esprit que celui de M. Piron. Le partage du bénéfice des travaux entre le bailleur et le locataire est de nature à stimuler l'investissement et à encourager les initiatives en direction des travaux nécessaires pour les économies d'énergie.

**Mme la présidente.** Nous en venons aux amendements identiques n<sup>os</sup> 523 et 712 deuxième rectification, l'amendement n<sup>o</sup> 829 de M. Lagarde ayant déjà été défendu.

La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 523.

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

**Mme la présidente.** En va-t-il de même pour l'amendement n<sup>o</sup> 712 deuxième rectification, monsieur Scellier ?

**M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances.** Oui, madame la présidente.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre pour donner l'avis du Gouvernement sur les amendements et présenter les sous-amendements n<sup>os</sup> 1077 à 1084.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Sur les amendements n<sup>os</sup> 834 et 833 de M. Lagarde, sans prendre en considération notre discussion précédente, j'émet un avis défavorable, au profit de l'amendement n<sup>o</sup> 297 rectifié de M. le rapporteur, sous réserve de l'adoption des huit sous-amendements de précision du Gouvernement.

Pour le reste...

**Mme la présidente.** Pour le reste, les autres amendements devraient tomber, madame la ministre.

La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde. (*Exclamations sur les bancs du groupe SRC.*)

**Mme Annick Lepetit.** Encore!

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Madame la présidente, je retire l'amendement n<sup>o</sup> 834 et nos amendements de repli au profit de celui de M. le rapporteur.

**Mme Annick Lepetit.** Mais pour qui se prend-il!

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Excusez-moi, chers collègues, je pourrais être beaucoup plus long.

**Mme la présidente.** Monsieur Lagarde, permettez-moi de vous dire la chose suivante...

**M. Jean-Christophe Lagarde.** J'aimerais seulement ne pas être interrompu par mes collègues, ce à quoi doit veiller la présidence, me semble-t-il. (*Exclamations sur les bancs du groupe UMP.*)

**Mme la présidente.** Je vais être très claire avec vous, monsieur Lagarde. C'est dans un grand calme que nos débats se sont déroulés ce soir et chacun a pu s'exprimer. Vous êtes arrivé depuis un quart d'heure et ce n'est pas maintenant que vous allez nous expliquer comment nous devons faire!

Je vous remercie de bien vouloir continuer, en reprenant le ton qui a prévalu jusqu'à présent.

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Madame la présidente, vous devez avoir un problème de montre car, comme le compte rendu publié au *Journal officiel* le montrera, je suis intervenu il y a plus d'une heure sur un amendement que nous avons adopté. Voilà qui prouve toute l'impartialité de la présidence, dont je vous remercie!

**Mme la présidente.** Monsieur Lagarde, vous avez des réflexions déplacées!

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Par ailleurs, j'aimerais appeler l'attention de Mme la ministre sur un point précis, même si cela déplaît à nos collègues.

**Mme Annick Lepetit.** Ce qui nous déplaît surtout, c'est que vous retardiez les débats!

**M. Jean-Christophe Lagarde.** L'amendement de M. Piron vise, je le rappelle, à la fois la location privée et la location sociale et propose d'établir un partage à parts égales, 50-50, pour une durée maximum de quinze ans. Un tel partage est peut-être valable pour le parc privé, mais il n'en va pas de même pour le parc social.

Pour les bailleurs sociaux, il n'y aura pas partage à 50/50 des bénéfices induits puisqu'ils seront conduits pour la plupart, notamment pour la réalisation de réseaux lourds de chauffage en géothermie, d'emprunter sur plus de quinze ans. S'ils

empruntent sur vingt-cinq ou trente ans, le partage sera limité aux quinze premières années, puis nul les dix ou quinze années suivantes.

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

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Monsieur Lagarde, je trouve inconvenant que vous mettiez en cause la présidence. Nous nous sommes mis d'accord avec l'opposition et la majorité, à qui je rends hommage, pour achever l'examen de ce texte à une heure trente dans un climat serein. Certes, vous pouvez arriver à l'heure que vous voulez. Mais, alors que vous n'avez jamais participé à nos débats...

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Ce n'est pas vrai!

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** ...vous mettez brutalement en cause Mme la présidente, qui essaie de mettre en oeuvre cet accord. Je tiens à lui rendre hommage car elle préside avec autorité et sérénité. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP.*)

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission sur les sous-amendements n<sup>os</sup> 1077 à 1084 du Gouvernement?

**M. Michel Piron, rapporteur.** Avis favorable.

(*Les amendements n<sup>os</sup> 834, 833, 828 et 829 sont retirés.*)

(*Les sous-amendements n<sup>os</sup> 1077 à 1084, successivement mis aux voix, sont adoptés.*)

(*L'amendement n<sup>o</sup> 297, sous-amendé, est adopté.*)

**Mme la présidente.** En conséquence, les amendements n<sup>os</sup> 979 rectifié, 523 et 712 deuxième rectification tombent.

Je suis saisie d'un amendement n<sup>o</sup> 31.

La parole est à M. Gérard Hamel.

**M. Gérard Hamel.** Il convient de permettre à la mission interministérielle d'inspection du logement social d'exercer son contrôle sur les associations de gestion.

(*L'amendement n<sup>o</sup> 31, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.*)

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n<sup>o</sup> 566.

**M. Olivier Carré.** Il est défendu.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Défavorable.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Défavorable.

**M. Olivier Carré.** Je le retire.

(*L'amendement n<sup>o</sup> 566 est retiré.*)

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n<sup>o</sup> 1012.

La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde.

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Après le rappel à l'ordre que je viens de subir de la part de M. Ollier, je voudrais dire qu'il me semblait que tout parlementaire, nonobstant les accords qui peuvent exister entre les uns et les autres, avait le droit de présenter des amendements. J'ajoute que je ne pense pas avoir allongé les débats outre mesure et que telle n'était pas mon intention. Cela dit, je retire l'amendement n<sup>o</sup> 1012.

Je n'ai pas pu obtenir les réponses auxquelles j'avais droit. C'est la première fois que l'on décide de ne plus discuter des amendements sous prétexte que l'on arrive au terme du débat. Cela ne me semble pas tout à fait normal parce que le sujet est important.

**M. Patrick Ollier**, *président de la commission des affaires économiques*. Le problème, c'est que vous avez mis en cause la présidence !

**M. Jean-Christophe Lagarde**. La présidence peut se défendre toute seule !

J'aurais trouvé normal que l'on réponde aux craintes que j'ai exprimées quant au financement des travaux d'économie d'énergie.

**Mme la présidente**. Monsieur Lagarde, tous les amendements qui doivent être défendus le sont et tous ceux qui demandent la parole l'obtiennent, comme le prévoit le règlement.

*(L'amendement n° 1012 est retiré.)*

**Mme la présidente**. Je suis saisie d'un amendement n° 714.

La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des finances.

**M. François Scellier**, *rapporteur pour avis de la commission des finances*. Cet amendement vise à permettre la fongibilité des dégrèvements sur le même territoire communal ou dans d'autres communes relevant du même service des impôts.

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

**M. Michel Piron**, *rapporteur*. Si je ne suis pas défavorable sur le fond à cet amendement, il s'agit là typiquement d'un sujet qui relève du Grenelle de l'environnement. Comme pour l'amendement n° 1012, il ne me semble pas opportun de discuter d'une telle disposition dans ce texte.

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

**Mme Christine Boutin**, *ministre du logement*. Cette proposition est satisfaite par l'amendement n° 437 de M. Le Bouillonnet, qui a été adopté.

**Mme la présidente**. Monsieur le rapporteur pour avis, retirez-vous l'amendement n° 714 ?

**M. François Scellier**, *rapporteur pour avis de la commission des finances*. Oui, madame la présidente.

*(L'amendement n° 714 est retiré.)*

**Mme la présidente**. Je suis saisie d'un amendement n° 238.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron**, *rapporteur*. Cet amendement vise à préciser la date exacte de la révision annuelle du loyer d'un logement régi par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

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

**Mme Christine Boutin**, *ministre du logement*. Favorable.

*(L'amendement n° 238 est adopté.)*

**Mme la présidente**. Je suis saisie d'un amendement n° 483.

**M. Jean-Claude Bouchet**. Il est défendu.

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

**M. Michel Piron**, *rapporteur*. Défavorable.

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

**Mme Christine Boutin**, *ministre du logement*. Défavorable.

**M. Jean-Claude Bouchet**. Retiré !

*(L'amendement n° 483 est retiré.)*

**Mme la présidente**. Je suis saisie de deux amendements, n°s 482 et 456 rectifié, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Jean-Claude Bouchet, pour soutenir l'amendement n° 482.

**M. Jean-Claude Bouchet**. Il est défendu.

**Mme la présidente**. La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour soutenir l'amendement n° 456 rectifié.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet**. L'esprit de cet amendement est le même que celui de l'amendement n° 482, mais sa rédaction est différente puisque nous parlons de factures acquittées et non de factures d'achat ou de travaux.

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

**M. Michel Piron**, *rapporteur*. Défavorable.

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

**Mme Christine Boutin**, *ministre du logement*. Même avis.

*(L'amendement n° 482 n'est pas adopté.)*

*(L'amendement n° 456 rectifié n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente**. Je suis saisie d'un amendement n° 484, qui fait l'objet d'un sous-amendement n° 1076.

La parole est à M. Jean-Claude Bouchet, pour soutenir l'amendement n° 484.

**M. Jean-Claude Bouchet**. Il est défendu.

**Mme la présidente**. La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir le sous-amendement n° 1076.

**M. Michel Piron**, *rapporteur*. Le Gouvernement est favorable à l'amendement, sous réserve de l'adoption du sous-amendement.

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

**Mme Christine Boutin**, *ministre du logement*. Le Gouvernement est défavorable au sous-amendement et à l'amendement.

*(L'amendement n° 1076 est adopté.)*

*(L'amendement n° 484, sous-amendé, est adopté.)*

**Mme la présidente**. Je suis saisie d'un amendement n° 1031.

La parole est à Mme la ministre.

**Mme Christine Boutin**, *ministre du logement*. Cet amendement a pour objet de ratifier une ordonnance prise sur le fondement de l'article 74-1 de la Constitution, tendant à étendre l'application de dispositions du code général des collectivités territoriales aux communes de la Polynésie française ainsi qu'à leurs groupements et à leurs établissements publics.

Cette ordonnance, fruit d'un dialogue avec les élus, manifestait la volonté du Gouvernement d'offrir aux communes de la Polynésie française des outils de développement mieux adaptés à leurs besoins.

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Cet amendement n'a pas été examiné par la commission. À titre personnel, j'y suis favorable.

*(L'amendement n° 1031 est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 301.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Cet amendement vise à rendre applicables à Mayotte les dispositions du projet de loi relatives au code de l'urbanisme.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Favorable.

*(L'amendement n° 301 est adopté.)*

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

**M. Michel Piron, rapporteur.** Je souhaiterais adresser des remerciements à Mme la présidente, ainsi qu'à Mme la ministre qui a su faire preuve, depuis quinze jours, d'une grande ouverture d'esprit et d'une écoute attentive devant le millier d'amendements déposé sur ce projet de loi.

Je veux aussi remercier le président Ollier, qui nous a aidés dans cette tâche, ainsi que les deux rapporteurs pour avis.

Enfin, nous avons travaillé, sur tous les bancs, à une construction collective qui ne nous a pas empêchés d'assumer nos divergences en toute clarté, mais nous a parfois permis de dégager des convergences. Nous avons su éviter les blocages et les postures inutiles et voulu faire œuvre utile.

Je veux encore saluer la persévérance avec laquelle les uns et les autres ont tenu le fil conducteur alors que la discussion a été hachée et le calendrier pour le moins incertain. Nous

avons été en quelque sorte des intermittents du jour et des permanents de la nuit, et c'est tout à l'honneur de ceux qui sont encore présents ce soir.

Pour tout le travail effectué dans le cadre de la préparation du rapport, je veux saluer l'opposition comme la majorité, la majorité comme l'opposition, et me féliciter de l'excellente ambiance dans laquelle a su se dérouler ce vrai travail parlementaire. *(Applaudissements sur les bancs du groupe UMP et quelques bancs du groupe SRC.)*

**Mme la présidente.** Mes chers collègues, je vous rappelle que la conférence des présidents a décidé que les explications de vote et le vote par scrutin public sur l'ensemble du projet auront lieu le mardi 10 février, après les questions du Gouvernement.

2

#### ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE SÉANCE

**Mme la présidente.** Prochaine séance, mardi 10 février 2009 à neuf heures trente :

Questions orales sans débat.

La séance est levée.

*(La séance est levée, le mardi 10 février 2009, à une heure quarante.)*

*Le Directeur du service du compte rendu  
de la séance de l'Assemblée nationale,*

CLAUDE AZÉMA















## ABONNEMENTS

NUMÉROS d'édition	TITRES	TARIF abonnement France (*)
		Euros
	<b>DÉBATS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE</b>	
03	Compte rendu ..... 1 an	171,30
33	Questions ..... 1 an	118,90
83	Table compte rendu ..... 1 an	29,40
	<b>DÉBATS DU SÉNAT</b>	
05	Compte rendu ..... 1 an	153,30
35	Questions ..... 1 an	86,10
85	Table compte rendu ..... 1 an	26,00
95	Table questions ..... 1 an	18,10
	<b>DOCUMENTS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE</b>	
07	Série ordinaire ..... 1 an	894,50
	<b>DOCUMENTS DU SÉNAT</b>	
09	Un an .....	865,90

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

Paiement à réception de facture

En cas de règlement par virement, indiquer obligatoirement le numéro de facture dans le libellé de votre virement.

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

(\*) Arrêté du 21 novembre 2008 publié au *Journal officiel* du 27 novembre 2008

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 : 2,50 €**  
(Fascicules compte rendu et amendements)