

# ASSEMBLÉE NATIONALE

**JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**SESSION ORDINAIRE DE 2012-2013**

243<sup>e</sup> séance

## Compte rendu intégral

**2<sup>e</sup> séance du mardi 21 mai 2013**

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



<http://www.assemblee-nationale.fr>

# SOMMAIRE

## PRÉSIDENTE DE MME SANDRINE MAZETIER

### 1. Autorisation de légiférer pour accélérer les projets de construction (n° 1041) (p. 5429)

DISCUSSION DES ARTICLES (p. 5429)

Article 1<sup>er</sup> (p. 5429)

M. Daniel Boisserie, M. Dino Cinieri, M. François Pupponi, Mme Sylvie Andrieux, M. Philippe Bies, M. Charles de La Verpillière, Mme Ericka Bareigts, M. Michel Liebgott, M. Bertrand Pancher, M. Jean-Philippe Malle, M. Frédéric Reiss, M. Guillaume Chevrollier, Mme Marie-Lou Marcel, M. Jean-Frédéric Poisson, M. Philippe Le Ray.

Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement.

Amendement n° 25 : Mme Annick Lepetit, rapporteure de la commission des affaires économiques.

Amendements n° 9, 36, 15, 37, 16, 17 avec le sous-amendement n° 51, 18 avec le sous-amendement n° 52.

Amendements n° 8, 28, 35, 29, 50 : M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques.

Amendements identiques n° 12 et 19.

Amendements identiques n° 26 et 30.

Amendement n° 27 avec le sous-amendement n° 53.

Amendement n° 38.

*Suspension et reprise de la séance* (p. 5450)

Article 2 (p. 5450)

Amendement n° 22.

Amendements n° 21 et 11, 48 et 46, 49 et 47.

Article 3 (p. 5451)

Amendements n° 23 et 10.

Article 4 (p. 5452)

Après l'article 4 (p. 5452)

Amendements n° 1, 2, 24, 45.

Titre (p. 5455)

VOTE SUR L'ENSEMBLE (p. 5455)

### 2. Ordre du jour de la prochaine séance (p. 5455)

# COMPTE RENDU INTÉGRAL

## PRÉSIDENTE DE MME SANDRINE MAZETIER

### vice-présidente

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

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

1

## AUTORISATION DE LÉGIFÉRER POUR ACCÉLÉRER LES PROJETS DE CONSTRUCTION

### Suite de la discussion d'un projet de loi

**Mme la présidente.** L'ordre du jour appelle la suite de la discussion, après engagement de la procédure accélérée, du projet de loi habilitant le Gouvernement à légiférer pour accélérer les projets de construction. (n<sup>os</sup> 1017, 1041)

Cet après-midi, l'Assemblée a fini d'entendre les orateurs inscrits dans la discussion générale.

### DISCUSSION DES ARTICLES

**Mme la présidente.** J'appelle maintenant les articles du projet de loi dans le texte de la commission.

#### Article 1<sup>er</sup>

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Boisserie, premier inscrit sur l'article.

**M. Daniel Boisserie.** Madame la ministre, je me réjouis de ce projet de loi, qui aurait pu être présenté il y a un certain nombre d'années afin d'éviter la paralysie du bâtiment et du logement. Ce texte devrait permettre en effet d'accélérer les constructions. C'est bine nécessaire.

Comme tout projet de loi, toutefois, il est perfectible et un certain nombre de points sont à améliorer. Étant donné que vous êtes une spécialiste de la question, madame la ministre, on ne vous pardonnerait pas de ne pas le faire. Prenons l'exemple de l'alinéa 24 où l'on lit : « Modifier les règles relatives aux délais de paiement applicables aux marchés de travaux privés mentionnés au 3<sup>o</sup> de l'article 1779 du code civil. » Mais si l'article 1779 mentionne les entreprises, il cite également les bureaux d'études, les architectes, les ingénieurs et autres. Avec la rédaction actuelle du texte, toutes les études seraient exclues, ce qui n'a jamais été le cas jusqu'à présent. Pourriez-vous revoir ce point ?

En outre, les ordonnances modifieront sans doute considérablement certains quartiers. Or il serait prudent de veiller à ce qu'il n'y ait pas de catastrophes comme cela est arrivé d'autres fois dans certaines villes et dans certains quartiers : c'est pourquoi il faudrait confier les diagnostics à des spécialistes.

Puisque le temps nous est compté, j'en viens à la garantie intrinsèque. Le système en VEFA n'est pas réservé aux opérateurs privés : des collectivités y ont également recours – la mienne, par exemple. Dans ce cas, il me semble incompréhensible de devoir demander une garantie extrinsèque, alors que la collectivité elle-même, surtout lorsqu'elle a vendu 80 % des appartements, n'en a pas besoin.

Enfin, je souhaiterais que l'on puisse revoir les règles de défiscalisation – je suis bien conscient que cette question n'a rien à voir avec votre texte –, ce qui serait une solution pour débloquer le bâtiment. La défiscalisation devrait s'étendre à l'ensemble du territoire français, et non être réservée à certaines zones. Cette question relève d'autres ministères, mais je l'évoque car elle me semble importante.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Dino Cinieri.

**M. Dino Cinieri.** Il est en effet urgent de répondre à la crise du logement et aux difficultés que connaît le secteur de la construction. Madame la ministre, je suis heureux que vous ayez enfin pris conscience de la crise qui touche également ce secteur. On pouvait en douter à entendre, en octobre dernier, le Premier ministre annoncer une hausse de 3 % du taux intermédiaire de la TVA, qui passera de 7 à 10 % pour les travaux d'entretien et de rénovation des logements au 1<sup>er</sup> janvier 2014. Cette hausse aura des effets catastrophiques sur l'activité et sur l'emploi. Elle va inévitablement provoquer un retour massif du travail non déclaré. Le président de la Fédération française du bâtiment prévoit une perte d'au moins 20 000 emplois.

Animés par un antisarkozysme primaire, vous avez abrogé dès l'été 2012 la loi relative à la majoration des droits à construire, avant même sa mise en œuvre. Cette loi prévoyait une majoration de 30 % du COS, permettant ainsi d'augmenter la constructibilité des terrains : elle devait permettre la construction de 40 000 nouveaux logements. Un an plus tard, vous admettez que nous avons raison !

S'agissant de l'accessibilité pour les personnes handicapées, vous venez d'officialiser, pour les offices publics et privés de logement le report d'un an – soit à début juillet 2014 – de l'échéance de la deuxième phase de modernisation des ascenseurs. Ce report est une fausse bonne nouvelle, car après le 1<sup>er</sup> janvier 2014 les travaux de mise aux normes seront soumis à une TVA de 10 % au lieu de 7 % actuellement. Cette échéance concerne les dispositifs de télé-alarme, la précision d'arrêt de l'ascenseur face aux portes et la protection contre les risques électriques.

Concrètement, madame la ministre, cela signifie que les personnes malvoyantes ou aveugles, en fauteuil roulant ou âgées, devront attendre un an supplémentaire pour que les ascenseurs soient plus accessibles et plus sûrs – boutons en relief, par exemple, annonce sonore de l'étage sélectionné ou arrêt exact de la cabine face à la porte pour éviter toute marche inattendue pouvant provoquer une chute. Que répondez-vous, madame la ministre, à ceux que ce report inquiète aujourd'hui ?

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

**M. François Pupponi.** Nous entrons dans le vif du sujet, avec l'étude des articles de ce texte, et je salue la volonté du Gouvernement de légiférer par ordonnances pour accélérer la construction de logements dans notre pays, car je crois que les Français en avaient besoin. Toutefois, madame la ministre, – et vous verrez qu'un certain nombre d'amendements vont dans ce sens –, il conviendrait d'être très attentifs, au moment de la rédaction de l'ordonnance, à la notion de mixité sociale qui doit demeurer au cœur des principes qui nous guident.

Il y a encore trop d'endroits en France où l'on s'exonère de construire du logement social, malgré le durcissement de la loi que nous avons pu voter ici à votre initiative ; il y a aussi des territoires avec trop de logements sociaux, où il faut faire en sorte de construire du logement intermédiaire. Nous appelons votre attention, madame la ministre, sur ce sujet car ce principe de mixité doit guider la rédaction de vos ordonnances. (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe SRC.*)

**M. Dominique Baert.** Très bien !

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Sylvie Andrieux.

**Mme Sylvie Andrieux.** À mon tour de me féliciter de votre volontarisme, madame la ministre, sur une question si importante pour les Français. Cet article 1<sup>er</sup> constitue la colonne vertébrale de ce texte et, conformément au droit constitutionnel, il détaille le périmètre de l'habilitation, c'est-à-dire la finalité des dispositions que le Gouvernement compte mettre en place par voie d'ordonnance.

En recourant à cette procédure, le Gouvernement veut faciliter les projets d'aménagement et en réduire les délais au moment où les Français ont de plus en plus de mal à se loger, comme tous ici nous le constatons, lors de nos permanences.

La première des mesures contenues dans cet article consiste à mettre en place une procédure intégrée pour le logement sur le modèle de la déclaration de projet. L'objectif est de diviser en moyenne par trois les délais de réalisation de projets de logement.

L'article 1<sup>er</sup> propose également la création d'un géoportail de l'urbanisme. Il vise à permettre l'accès de tous les citoyens aux documents d'urbanisme, sous la forme d'un « guichet unique », de manière permanente et gratuite.

Afin de favoriser et de faciliter la réalisation de ces opérations, la troisième mesure contenue dans l'article 1<sup>er</sup> vise à assouplir les règles de garanties d'emprunt pour un meilleur financement des projets d'aménagement comportant principalement la réalisation de logements.

L'article 1<sup>er</sup> permet également au Gouvernement de débloquent les projets de construction. Ainsi, l'une des mesures proposées consiste à lutter contre les recours malveillants et à accélérer le traitement des contentieux en matière d'urbanisme. Surtout, cet article propose de faciliter la transformation de bureaux en logements et de favoriser la densité en zone tendue. Il s'agit là de l'une des principales mesures de cet article et du texte – et, selon moi, l'une des plus positives.

L'article 1<sup>er</sup> va, par ailleurs, permettre au Gouvernement de faciliter le développement d'une nouvelle offre de logement. De fait, une partie importante de la population, communément appelée la classe moyenne, n'est pas assez aisée pour acquérir un logement, sans pour autant remplir tous les critères pour avoir droit à un logement social. Elle se retrouve par conséquent exclue du parc privé comme du parc social. L'article 1<sup>er</sup> traduit la volonté du Gouvernement de répondre à ce problème en définissant un statut de logement locatif intermédiaire.

Afin de protéger les acquéreurs d'un nouveau logement, il habilite enfin le Gouvernement à sécuriser les opérations en vente en l'état futur d'achèvement, ainsi qu'à faciliter la gestion de la trésorerie des entreprises du bâtiment. (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe SRC.*)

**M. Dominique Baert.** C'était très bien !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Philippe Bies.

**M. Philippe Bies.** Madame la présidente, madame la ministre, mes chers collègues, la discussion générale a montré l'existence d'un consensus relatif, à la fois sur le contenu de cette loi d'habilitation et sur son opportunité. Il est vrai que l'urgence sur laquelle nous nous accordons tous, qu'elle soit économique, environnementale ou sociale, conduit les uns et les autres à faire preuve de pragmatisme. Ce pragmatisme ne doit cependant pas nous faire oublier nos convictions. Je tiens à évoquer deux de celles qui nous tiennent à cœur.

J'évoquerai d'abord la densité, un point sur lequel il me paraît impératif d'avoir un débat. L'étude d'impact de cette loi d'habilitation montrant une augmentation de 39 % des grandes aires urbaines sur les dix dernières années, il faut absolument que nous fassions en sorte de faciliter le développement de la ville sur elle-même. Lors de la discussion générale, l'un de nos collègues a parlé de « densification aveugle ». Pour ma part, à l'instar de Daniel Goldberg et d'autres collègues, je préfère parler d'intensité que de densité, cette notion d'intensité permettant de prendre en compte des aspects tels que l'habitat, les commerces, les services et les transports. La majoration des droits à construire telle que vous l'envisagez, madame la ministre, est prévue pour se faire non pas de façon aveugle, mais pragmatique.

Le deuxième point que je veux aborder est celui de la limitation des recours, au sujet duquel on constate de fortes disparités régionales. De nombreux recours ont pour objet d'empêcher la construction de logements sociaux dans des secteurs où ils sont peu présents. Comme tous les partisans de la mixité sociale, je me réjouis que les ordonnances permettent de faire avancer la cause du logement social. (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe SRC.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Charles de La Vergillière.

**M. Charles de La Verpillière.** Madame la ministre, avec ce projet de loi, vous prétendez accélérer la production de logements et, pour ce faire, vous demandez au Parlement d'autoriser le Gouvernement à légiférer par ordonnances. Les Français doivent savoir ce que cela signifie. Si votre projet de loi est voté, le Gouvernement pourra fixer seul de nouvelles règles en matière de hauteur des constructions, de densité et de nombre de places de stationnement. Il pourra également modifier, de façon autoritaire, les plans locaux d'urbanisme communaux, pour y inscrire ces nouvelles règles.

Madame la ministre, il n'est pas normal, il n'est pas acceptable que, sur un sujet aussi sensible, le Gouvernement puisse agir seul, sans que le Parlement, sans que les représentants du peuple, aient leur mot à dire. Ce qui est en jeu, c'est le droit de propriété. C'est aussi le cadre de vie des Français : ceux qui ont travaillé et se sont endettés pour s'acheter un logement dans un quartier tranquille ne comprendraient pas que, sur une simple injonction du Gouvernement, leur cadre de vie puisse se trouver bouleversé par la construction d'immeubles de grande hauteur ou la densification à outrance de constructions situées sur les parcelles voisines.

En effet, votre texte n'offre aucune garantie, aucun encadrement des mesures que pourra prendre le Gouvernement. Il est ainsi indiqué à l'article 1<sup>er</sup> que les ordonnances pourront prévoir « les conditions et modalités selon lesquelles, dans le cadre d'une telle procédure, d'autres règles applicables au projet peuvent être modifiées aux mêmes fins de réalisation du projet ». Autant dire qu'avec de telles formules, le Gouvernement pourra faire tout ce qu'il voudra !

Pour terminer, je veux souligner que, de même que vous écartez le Parlement, vous privez les élus locaux de tout pouvoir.

**M. Jean-Luc Laurent.** Relisez donc l'article 16 ! Ce n'est pas sérieux !

**M. Charles de La Verpillière.** En effet, les nouvelles règles gouvernementales seront inscrites autoritairement dans les plans locaux d'urbanisme et les maires auront l'obligation de délivrer les permis de construire correspondants.

Pour ces deux raisons – la mise à l'écart du Parlement et l'atteinte portée aux libertés communales –, je ne pourrai pas voter en faveur de ce texte.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Ericka Bareigts.

**Mme Ericka Bareigts.** Madame la présidente, madame la ministre, mes chers collègues, le Gouvernement souhaite être habilité à légiférer par ordonnances dans le domaine de la construction immobilière – et c'est tant mieux, car le logement est l'une des principales sources d'anxiété des Français.

La lenteur dans ce domaine a pénalisé de nombreuses familles sur de nombreux territoires en les condamnant à la surutilisation des espaces et au mal-logement. Par exemple, à La Réunion, entre 20 000 et 25 000 personnes sont en attente d'un logement. Pour répondre à cette demande, il nous faudrait globalement construire 9 000 logements par an, soit 2 000 pour le simple renouvellement du parc existant et 7 000 pour faire face aux besoins nouveaux – dont 5 000 logements sociaux. Ces constructions nouvelles permettraient également, en augmentant l'offre

intermédiaire, de soulager un secteur social engorgé par des familles de travailleurs qui ne trouvent pas dans le secteur privé de logements intermédiaires à des prix décents.

C'est là un véritable défi sur un territoire qui cumule la rareté des terrains constructibles en raison de son relief, un prix très élevé du foncier et une population en croissance – 1,4 % chaque année, soit plus du double du taux métropolitain. Quand bien même construirions-nous en masse, il nous faudrait construire ce dont nous avons vraiment besoin : il faut que les logements soient adaptés pour accueillir les familles qui en ont besoin – adaptés à la structure de ces familles, mais s'inscrivant également dans une gamme de prix qui leur reste accessible.

À La Réunion comme dans d'autres territoires, y compris métropolitains, la vulnérabilité sociale des familles et le mal-logement s'alimentent réciproquement : avec un taux d'effort de 25 % à 30 %, les ménages les plus fragiles sont envoyés dans une spirale de pauvreté par le coût du logement. La faiblesse du revenu disponible après paiement des loyers les maintient en effet à l'écart tant du tissu social, en aggravant leur situation d'isolement, que du marché du travail sur lequel la recherche d'emploi représente un coût, parfois en raison de l'isolement géographique de leur logement.

Oui, il nous faut agir vite sur ce sujet. C'est un dossier qui est porteur de justice sociale, qui constitue un gage d'efficacité économique et qui est à même de changer concrètement la vie quotidienne de milliers de gens en leur donnant de la dignité. Oui, le Gouvernement a raison de souhaiter agir sur cette problématique avec célérité et efficacité, comme il s'y engage avec ce texte. (*Applaudissements sur les bancs du groupe SRC.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Michel Liebott.

**M. Michel Liebott.** Madame la présidente, madame la ministre, mes chers collègues, je voudrais attirer votre attention sur la situation du bassin sidérurgique et ferrifère lorrain et des autres bassins de ce type qui, contrairement à ce que l'on pourrait penser, voient leur population s'accroître – élu de Florange et de Gandrange, je peux vous assurer que les secteurs correspondants à ces villes sont les seuls, en Lorraine, à gagner de la population. De ce point de vue, les textes proposés par le Gouvernement sont très attendus, car ils vont nous permettre de mobiliser du foncier et d'accélérer les procédures.

Nous sommes en effet confrontés à des rénovations de centres-villes particulièrement douloureuses, ainsi qu'à un manque de foncier, ce foncier se trouvant souvent entre les mains d'industriels, propriétaires historiques de terrains qui ne reviennent pas naturellement aux collectivités territoriales. Un autre problème est celui des copropriétés dégradées, le patrimoine immobilier n'ayant malheureusement pas été entretenu comme il aurait dû l'être. Si, par le passé, nous avons énormément fait dans les zones urbaines sensibles – j'en ai une dans ma propre commune et ne peux que m'en féliciter –, cela n'a pas été le cas dans les bassins industriels et miniers où l'on constate, par ailleurs, un certain nombre de handicaps déjà évoqués dans le cadre de l'examen de textes précédents. Je pense notamment aux plans de prévention des risques miniers, qui empêchent la réalisation de nouvelles constructions.

Quand bien même des cités ouvrières sont construites aujourd'hui, elles n'entrent malheureusement pas dans la catégorie des logements sociaux – ce qui fait que nous

sommes parfois doublement pénalisés. Inversement, dans ma propre commune, qui n'est pas une commune minière, alors que je voudrais faire du logement social pour seniors, on me dit que ce n'est pas possible, du fait que la commune dispose déjà de logements sociaux destinés aux familles avec enfants. C'est dire si nous devons faire progresser ces dispositifs.

Enfin, notre région subit une pression foncière particulièrement forte. En Lorraine du nord, environ 75 000 personnes vont travailler tous les jours au Luxembourg, où les salaires sont relativement élevés. Les Luxembourgeois, qui ne disposent pas de suffisamment de terrains chez eux, viennent vivre en France, ce qui entraîne d'énormes tensions sur le foncier. Les Français sont ainsi obligés de refluer vers le centre de la Lorraine, plutôt que d'habiter le long de la frontière. Il est donc impératif que nous dégagions du foncier et que nous accélérions les procédures. (*Applaudissements sur les bancs du groupe SRC.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Bertrand Pancher.

**M. Bertrand Pancher.** Madame la présidente, madame la ministre, mes chers collègues, il ne faut pas se raconter d'histoires : ce texte n'est pas un grand texte de loi sur le logement, il ne répond pas aux enjeux que le Gouvernement a lui-même fixés lors de la conférence environnementale (*Exclamations sur les bancs du groupe SRC*), à savoir 500 000 logements construits et 500 000 logements rénovés par an, ce qui va nécessiter de gros moyens. Nous avons rendez-vous en septembre prochain, avec l'inscription d'un projet de loi à l'ordre du jour de notre assemblée. Si le texte qui nous est aujourd'hui présenté ne constitue qu'un petit pas, c'est néanmoins un pas dans la bonne direction, aussi le soutiendrons-nous.

Nous souhaitons cependant poser un certain nombre de questions, madame la ministre. La mise en place d'une procédure intégrée pour le logement, qui regroupe l'ensemble des procédures d'autorisations nécessaires, nous paraît une bonne chose, mais sa rédaction laisse parfois penser que la mesure ne concerne pas les projets privés, qu'il est nécessaire de soutenir. Pourquoi le Gouvernement n'a-t-il pas retenu l'idée d'un urbanisme de projet, permettant d'adapter les règles d'urbanisme en fonction des projets, et non pas l'inverse ?

La création d'un portail national d'urbanisme relève également du bon sens ; cela prendra du temps, mais nous saluons cette initiative. Pour ce qui est de la réduction du délai de recours contentieux et la lutte contre les recours abusifs, il serait intéressant de supprimer le risque de démolition lorsqu'un contentieux porte sur une construction réalisée dans le cadre d'une autorisation administrative. Nous nous félicitons des dispositions en matière de densification de la construction, mais considérons qu'il aurait sans doute été utile d'aller plus loin dans la surélévation des bâtiments – sur ce point, je suis en désaccord avec certains de mes collègues –, le projet de loi étant, en l'état actuel, limité pour l'essentiel aux « dents creuses ».

En matière de soutien au logement intermédiaire, nous aurions préféré un coup de pouce à l'« usufruit locatif social », qui permet d'acquérir la nue-propriété d'appartements de qualité situés dans des emplacements recherchés, pour un prix de l'ordre de 50 % à 60 % de la valeur totale de ces appartements : les bailleurs sociaux renoncent à l'usufruit de ces biens pour une période de vingt ans, avant d'en retrouver la pleine propriété.

Enfin, pour ce qui est de la meilleure gestion de la trésorerie des entreprises du bâtiment par la modification des règles relatives aux délais de paiement, nous nous étonnons que des dispositions relatives aux délais de paiement des entreprises se trouvent intégrées à deux vecteurs législatifs distincts – ce projet de loi relatif au logement et le projet sur la consommation. Nous aurons également souhaité que les délais de paiement s'appliquent aux particuliers qui font appel à des artisans, ces derniers étant soumis à la même contrainte vis-à-vis de leurs fournisseurs.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Philippe Mallé.

**M. Jean-Philippe Mallé.** Madame la présidente, madame la ministre, mes chers collègues, il y a urgence : la France manque de logements. C'est pourquoi le Président de la République et le Gouvernement se sont fixé pour objectif la construction de 500 000 logements par an, dont 150 000 logements sociaux. Dans la région Île-de-France, la loi de 2010 sur le Grand Paris prévoyait de construire 70 000 logements par an pour répondre aux besoins des Franciliens. Or, nous n'en sommes aujourd'hui qu'à environ 35 000 à 40 000 logements par an : c'est dire si nous sommes loin de répondre aux besoins de nos concitoyens.

Le 21 mars dernier, à Alfortville, le Président de la République a présenté les termes de l'effort national pour le logement, en annonçant un plan d'investissement pour le logement en vingt mesures. Un projet de loi « urbanisme et logement » sera proposé à votre approbation cet été, afin de rendre opératoires les mesures annoncées.

D'ores et déjà, et pour aller vite, car, oui, mes chers collègues, il y a urgence, il nous est proposé d'habiliter le Gouvernement à légiférer par ordonnance conformément à l'article 38 de la Constitution.

**M. Philippe Gosselin.** On connaît la Constitution !

**M. Jean-Philippe Mallé.** Oui, mais ne confondez pas cet article avec l'article 16 : comme le soulignait M. Jean-Luc Laurent tout à l'heure, une certaine confusion règne, au sein de l'opposition, dans la lecture des articles de la Constitution.

L'objet de l'article premier du projet de loi est précisément de détailler le périmètre de l'habilitation, c'est-à-dire le champ des dispositions que le Gouvernement souhaite prendre par ordonnance.

Il s'agit en fait des huit premières mesures annoncées par le Président de la République dans son plan d'investissement pour le logement.

Je les rappelle rapidement. Pour ce qui est de faciliter les projets urbains et d'aménagement, il s'agit de raccourcir les délais de procédure des grosses opérations de construction de logements, de créer un géoportail de l'urbanisme accessible à tous, d'assouplir le taux maximal de garantie d'emprunt pour les opérateurs d'aménagement.

Concernant le déblocage des projets de construction, il s'agit de lutter contre les recours malveillants, d'accélérer le traitement des contentieux en matière d'urbanisme, de faciliter la transformation de bureaux en logements, de favoriser la densité dans les zones tendues, de sécuriser les opérations de vente en l'état futur d'achèvement et enfin de faciliter la gestion de la trésorerie des entreprises du bâtiment par une adaptation de la législation.

Enfin, s'agissant du développement du logement pour les classes moyennes, il s'agit de favoriser le développement du logement intermédiaire.

Oui, mes chers collègues, en permettant au Gouvernement de prendre ces mesures dans de brefs délais, vous contribuerez de façon substantielle à l'effort de la nation en faveur du logement (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe SRC.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Frédéric Reiss.

**M. Frédéric Reiss.** Madame la présidente, madame la ministre, chers collègues, la discussion générale a montré les réticences de nombreux collègues quant au recours aux ordonnances avant la grande loi annoncée sur le logement.

**Mme Audrey Linkenheld.** Vous n'avez pas dû écouter !

**M. Philippe Bies.** En tout cas, nous n'avons pas entendu la même chose !

**M. Frédéric Reiss.** C'est contraire au travail démocratique du Parlement, et je le regrette.

Le Gouvernement, en voulant gagner du temps, donne un sentiment de fébrilité et d'impréparation. Il a fallu un an au Président de la République pour mesurer l'urgence d'une politique volontariste en matière de logement.

**M. Daniel Boisserie.** Il vous a fallu dix ans !

**M. Frédéric Reiss.** L'abrogation en 2012 des dispositifs de l'ère Sarkozy, dont la suppression des heures supplémentaires défiscalisées, a eu pour conséquence un impact négatif sur tout le secteur du BTP. De nombreuses entreprises du bâtiment connaissent actuellement une situation précaire et ce n'est pas l'annonce, bien utopique, de la construction de 500 000 logements pour 2013 qui suffira à les rassurer.

La hausse de la TVA de 7 % à 10 % au 1<sup>er</sup> janvier 2014 est, elle aussi, un facteur d'inquiétude pour des entreprises par définition non délocalisables.

Il est certes des mesures auxquelles on ne peut qu'être favorable : l'accélération de l'aboutissement de recours trop souvent abusifs, qui bloquent des projets structurants, ou la possibilité de déroger à l'obligation de créer des parkings, cette dernière mesure me paraissant plus judicieuse pour des travaux de réhabilitation ou de rénovation de logements anciens que pour des logements neufs, même dans des « dents creuses ».

Ce projet fait la part belle, et c'est heureux, aux zones tendues en matière de logement. Mais je veux rappeler que de nombreux bourgs centres en zone rurale, où la demande existe, aspirent à être classés en zone B2 au sens de la loi Duflo.

**M. Daniel Boisserie.** Très bien !

**M. Frédéric Reiss.** Aujourd'hui, leurs maires se désolent d'être privés d'investisseurs immobiliers potentiels.

Enfin, madame la ministre, vous avez évoqué le vaste chantier de la rénovation thermique : j'espère que, dans le futur projet de loi, les travaux d'isolation des logements anciens pourront bénéficier d'un taux de TVA de 5 %, à l'image du taux applicable à la construction de logements sociaux. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Guillaume Chevrollier.

**M. Guillaume Chevrollier.** Madame la présidente, madame la ministre, mes chers collègues, le manque de logements est un problème frappant depuis de nombreuses années un grand nombre de villes françaises.

Notre Président de la République vient d'en découvrir l'urgence il y a deux mois : il était temps ! Il a promis la construction de 500 000 logements par an ; voilà l'une des nombreuses promesses qu'il ne tiendra pas. En effet, le second semestre 2012 enregistre une baisse des mises en chantier de presque 20 % par rapport au second semestre 2011. Cela frappe durement le secteur du bâtiment, notamment les artisans, qui sont des acteurs économiques de premier plan pour notre pays.

Il faut dire que la crise que traverse notre pays, à laquelle s'ajoute l'incohérence de la politique gouvernementale, n'encourage ni les entrepreneurs, ni les acheteurs potentiels.

En un an, le Gouvernement a accumulé les mauvais signaux, avec en particulier la hausse tous azimuts de la fiscalité, et notamment de la TVA.

L'immobilier est un secteur qui, comme beaucoup d'autres, a besoin de stabilité et de visibilité, ce que n'offre pas la politique menée actuellement.

**M. Daniel Boisserie.** Et la politique précédente ?

**M. Guillaume Chevrollier.** Le Gouvernement a déniché, dans sa boîte à outils, les ordonnances, tant décriées quand vous étiez dans l'opposition, et qui deviennent, comme par enchantement, une méthode acceptable lorsque vous gouvernez !

**M. Jean-Frédéric Poisson.** Ça, c'est vrai !

**M. Guillaume Chevrollier.** Si notre Constitution permet le recours aux ordonnances – il s'agit d'un droit – votre devoir de gouvernants responsables est de légiférer de façon cohérente, en évitant le morcellement des textes portant sur les mêmes sujets.

En effet, pourquoi légiférer rapidement, par voie d'ordonnances, sur les huit mesures précitées – dont certaines présentent un réel intérêt – alors que vous annoncez une nouvelle loi d'ensemble sur le logement en juin ou en juillet prochain ?

**Mme Audrey Linkenheld.** On ne peut pas nous reprocher et de ne rien faire et d'en faire trop !

**M. Guillaume Chevrollier.** Je rappelle que, de surcroît, on a déjà étudié deux textes sur le logement depuis le début de la législature.

Alors que beaucoup de nos concitoyens se plaignent à juste titre d'une inflation normative, votre méthode de gouvernement accentue cette situation et entrave ainsi le développement de notre économie.

Encore une fois, face à un mal réel – le déficit de logements –, vous nous offrez une réponse inadaptée. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP.*)

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marie-Lou Marcel.

**Mme Marie-Lou Marcel.** Madame la ministre, l'un des apports majeurs de l'article premier est de permettre le développement de l'offre de logements dans les zones en tension, généralement urbaines, où l'offre et la demande de logements sont en déséquilibres. Si c'est le cas depuis de nombreuses années à Paris, cela tend à gagner la province, non seulement dans les métropoles, mais aussi dans des villes moyennes, où la spéculation sur la pierre se fait au détriment des besoins des habitants.

Certains lieux souffrent de situations de crise caractérisées par l'insuffisance de logements mis à la location et, de manière corollaire, par des loyers de plus en plus élevés. Non seulement c'est un problème de logement, mais cela engendre de surcroît des difficultés d'aménagement du territoire, en raison d'un transfert de population hors des grandes villes, où les gens se trouvent de plus en plus éloignés de leur lieu de travail. Cet éloignement des salariés participe du sentiment de déclassement social et constitue un problème crucial de société auquel ce texte permettra d'apporter des solutions concrètes.

Cet article premier, en facilitant les projets d'aménagement, en créant un géoportail de l'urbanisme et en débloquent les projets de construction, pour ne citer que quelques mesures, répond à une véritable attente de nos concitoyens. *(Applaudissements sur quelques bancs du groupe SRC.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Frédéric Poisson.

**M. Jean-Frédéric Poisson.** Madame la présidente, madame la ministre, madame la rapporteure, je suis pour ma part heureux de constater que, par cette deuxième demande d'habilitation du Gouvernement en trois semaines, la gauche française manifeste sa conversion définitive aux bienfaits de la constitution de la cinquième République, et j'y vois un signe tout à fait positif.

Je vais, madame la ministre, vous interroger, vous interpellier par anticipation, non pas sur le texte en débat, mais, profitant de l'occasion qui m'est donnée ce soir, sur le sort des communes rurales d'Île-de-France. Je ne vous l'apprends pas, je le sais, et mes collègues franciliens ici présents le savent également, il existe en Île-de-France des communes rurales qui font partie de parcs naturels régionaux. Dans ces communes, la croissance de la population est limitée par la charte du parc naturel à 0,75 % par an : vous avez d'ailleurs, madame la ministre, en votre ancienne qualité de conseillère régionale, assez largement contribué à cette limitation il y a quelques années.

D'autres dispositions s'appliquent en la matière, contenues dans des lois qui vous sont familières : les lois sur l'eau, sur les lisières de forêts, sur la protection de la nature ; je ne les citerai pas toutes, tant elles sont nombreuses.

Les communes dont je vous parle vous ont écrit, madame la ministre, ainsi qu'à Mme Batho, il y a quelques semaines, afin de vous alerter sur leur situation, qui peut se décrire simplement : soit elles construisent dans les limites imposées par votre loi de décembre dernier, auquel cas elles seront en contradiction avec les dispositions que je viens de citer, soit elles ne construisent pas et seront hors la loi, puisqu'elles ne satisferont pas aux quotas fixés par cette même loi.

La sortie de cette contradiction, aujourd'hui, est absolument impossible : soit les communes seront soumises à l'amende par application de la loi portant votre nom votée

en décembre, soit elles iront à l'encontre de la volonté des populations et des conseils municipaux et violeront la charte du parc naturel, ainsi que de nombreuses autres dispositions actuellement en vigueur, telle, par exemple, le schéma directeur de la région Île-de-France, qui a décidé l'étalement de l'effort de construction dans le temps.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Vous l'avez déjà dit.

**M. Jean-Frédéric Poisson.** Je le sais, mais la situation n'ayant pas évolué, je le répète, et j'aurai malheureusement l'occasion de vous le redire en juillet, lors de l'examen de la prochaine loi sur le logement. Il y a là une situation intenable pour les élus, qui peut conduire à défigurer un certain nombre de communes rurales et à rétablir dans ces espaces des situations contre lesquelles nous nous battons tous : je veux parler de la concentration de logements exclusivement sociaux à certains endroits du territoire, qui est à l'origine de difficultés que chacun connaît.

Madame la ministre, à titre personnel, je m'abstiendrai sur le texte que vous nous proposez, car il comporte, sous réserve de sa rédaction définitive, des dispositions positives.

Toutefois, à titre préventif, pour ne pas dire à titre conservatoire, je vous alerte à nouveau sur cette situation, et vous fais part de la détermination des élus locaux concernés à essayer de sortir, au mieux des intérêts de tous, de la situation complètement ubuesque à laquelle ils font face.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Philippe Le Ray.

**M. Philippe Le Ray.** Madame la ministre, madame la rapporteure, chers collègues, on pourrait presque se réjouir de la méthode que vous utilisez. On ne peut qu'être favorable, en effet, à l'accélération de projets de construction et à la formulation de propositions allant en ce sens. Toutefois, en creusant la question, on constate que d'autres sujets, qui constituent de vrais freins à la construction et ne doivent absolument pas être négligés, sont absents de ce texte. Je veux appeler votre attention sur quatre d'entre eux en particulier, en sachant que j'aurais pu développer davantage mon propos.

En premier lieu, bien qu'on ait tendance à l'oublier, les bailleurs sociaux disposent de moyens limités et, plus généralement, une situation financière extrêmement difficile. On aura beau légiférer, ils ne construiront pas s'ils ne disposent pas des moyens suffisants.

Je veux également insister sur le déséquilibre que provoquent les PLH dans certaines communes qui n'ont absolument pas les moyens d'accueillir des logements sociaux dans cette proportion.

Mon troisième point concerne les PLU. Peut-être n'avez-vous pas connaissance, sur vos territoires, de difficultés en la matière, mais, dans ma circonscription, la plupart des PLU sont attaqués, pour l'essentiel par des associations environnementalistes, et je crois qu'il faut aussi dénoncer ces excès procéduriers.

Dernière question : je veux dénoncer deux phases d'application de la loi, en particulier concernant les PPRL. On a demandé aux préfets un vissage soudain dans certains secteurs, ce qui freine le développement des constructions. Par ailleurs, bien que l'on n'en parle pas, la loi littoral freine le développement de certains villages, parfois jusqu'à 15 kilomètres à l'intérieur des terres.



Enfin, je veux dire, pour terminer, – je ne parle pas souvent, madame la présidente, aussi souhaiterais-je aller au terme de mon intervention –, que lorsque vous promulguerez cette loi, il conviendra que vous reveniez en commission. En effet, j'ai insisté sur ce point tout à l'heure, le rôle de la commission a été réduit à sa plus simple expression.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement.** Cet exercice va me permettre de répéter des arguments qui ont déjà été avancés lors de la discussion générale, et je remercie celles et ceux des parlementaires qui auront la patience de m'écouter redire ces éléments.

Je remercie également les parlementaires de l'opposition, qui auront la gentillesse de bien vouloir faire connaître mes réponses aux députés qui n'étaient pas là tout à l'heure quand j'ai communiqué les informations, puis qui m'ont interpellé sur le sujet avant, je le regrette, de repartir. S'ils le demanderaient à nouveau, peut-être pourrait-on, par un accès de solidarité ultime, me permettre de leur transmettre les informations demandées (*Applaudissements sur les bancs des groupes SRC, écologiste et RRD – Exclamations sur les bancs du groupe UMP.*)

**M. Bertrand Pancher.** C'est facile !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Il n'y avait aucune ironie dans mon propos, et je rends hommage aux parlementaires qui demeurent présents tout au long de la séance. Nous allons passer une soirée ensemble, et je vais vous répondre de manière précise.

Monsieur Boisserie, l'objectif du Gouvernement est de mettre fin à la garantie intrinsèque lorsque les opérations en VEFA sont l'œuvre d'opérateurs susceptibles de faire faillite, ce qui n'est pas le cas des collectivités locales. Aussi ne suis-je pas certaine de comprendre à quel type d'opérations vous faites référence. Néanmoins, j'insiste sur le fait que la position du Gouvernement consiste à mettre fin à la garantie intrinsèque pour des opérateurs susceptibles de faillite.

Vous m'avez interrogée sur le dispositif de défiscalisation. J'ai longuement expliqué la raison pour laquelle il convient de limiter les zones sur lesquelles ce dispositif pouvait être opérant : des résultats insatisfaisants ont en effet été observés dans certaines communes, où des propriétaires de logements éligibles au dispositif n'arrivent pas à louer leur bien et ne peuvent donc bénéficier de la réduction d'impôt. Je rappelle que la dérogation est possible après instruction du préfet et pour répondre à des cas particuliers concernant des logements situés dans une ville de la zone B2 qui serait éligible au droit jusqu'au 30 juin 2013.

M. Cinieri a évoqué trois sujets. S'agissant tout d'abord de la TVA, nous avons décidé – le Président de la République l'a annoncé – de faire passer son taux de 10 % à 5 % pour la construction et la rénovation de logements sociaux dès le 1<sup>er</sup> janvier 2014. Ensuite, j'ai déjà répondu au sujet de la suppression de la majoration uniforme de 30 % des droits à construire : il y a une différence entre imposer aux collectivités locales un dispositif sauf pour elles à délibérer dans le sens contraire, et leur permettre de prendre, si elles le veulent, des mesures de densification complémentaires ou de dérogations aux règles de stationnement, sans avoir besoin de réviser leur PLU.

M. Cinieri a enfin évoqué le dossier des ascenseurs. Je tiens à la disposition de ceux qui seraient intéressés des éléments beaucoup plus précis. Ce dossier complexe mérite une attention aigüe, et c'est ce qui nous a conduits à décider à la fois du report d'un an de la date d'échéance de la deuxième phase des travaux de modernisation – les travaux concernés ne portent pas sur des équipements essentiels pour la sécurité des utilisateurs – et du moratoire sur le dispositif de précision d'arrêt. Ce dernier fait peser des dépenses très importantes sur les copropriétés alors que son efficacité immédiate n'a pas été démontrée avec certitude. Il fait donc l'objet d'une évaluation.

Monsieur Pupponi, vous avez mentionné la question du logement intermédiaire. Nous aurons sans doute l'occasion de revenir sur le sujet lors de la discussion des amendements. Je le répète : la vigilance du Gouvernement est constante sur ce point.

Madame Andrieux, vous avez souligné l'efficacité de la procédure intégrée, qui permet aux collectivités locales de fusionner les délais et les dispositions applicables plutôt que de les additionner. C'est tout le sens de ce travail : simplifier, clarifier les procédures sans remettre en cause les démarches engagées, afin de faciliter les opérations qui nécessitent une rapidité d'action.

Monsieur Bies, vous avez salué le pragmatisme et le consensus relatifs autour de ces questions. C'est le travail engagé depuis le milieu du mois de décembre qui a donné lieu à un consensus sur certaines des mesures présentées aujourd'hui, lesquelles sont très largement soutenues. Il nous semblait nécessaire de les appliquer plus rapidement grâce à l'habilitation à légiférer par ordonnance. Pour certaines de ces dispositions, nous y gagnerons, car nous respecterons ainsi le temps parlementaire pour le débat sur le projet de loi dit « Duflot 2 ». Certaines des dispositions qui ont émergé de la préparation de ce projet de loi seront par conséquent mises en œuvre avec sans doute un an d'avance.

Vous avez rappelé que la superficie des grandes aires urbaines a augmenté de plus de 39 %, faisant ainsi référence à la nécessité impérieuse de lutter contre l'artificialisation des sols. C'était un des grands objectifs du Grenelle, un objectif affiché, partagé, et notamment soutenu par le monde agricole. La perte de surfaces agricoles est très importante en France, l'un des pays européens les plus touchés par le phénomène, ainsi que Mme Bonneton l'avait rappelé tout à l'heure dans son intervention. Les bonnes intentions qui avaient été énoncées lors du Grenelle n'ayant pas permis de lutter efficacement contre celui-ci, nous aurons à travailler de manière approfondie sur le sujet dans le cadre du futur projet de loi.

Monsieur de la Verpillière, vous avez évoqué la question de la densité. Comme promis, en voici une illustration, avec une modélisation qui permet de comparer sur une même surface la densité d'une tour, de logements en R +3 et de logements d'un seul étage. Vous pouvez donc constater que la densité n'équivaut pas à la hauteur, contrairement à ce qui est communément admis. Puisque j'explique cela pour la deuxième fois, ma pédagogie progresse. (*Sourires*) Les dispositions que nous allons mettre en œuvre permettront aux élus qui le souhaitent de s'approprier cette question et d'améliorer la qualité de vie en ville.

Madame Bareigts, vous avez évoqué à juste titre la question du logement outre-mer, qui est absolument centrale et très sensible. Avec mon collègue Victorin Lurel, nous y travaillons.

lons. Vous avez mentionné plus précisément la situation de La Réunion, qui est particulière, notamment au regard de la constructibilité sur l'île. Très sensibilisés sur ce dossier, nous réfléchissons aux dispositions spécifiques qui pourront être inscrites dans le prochain projet de loi afin d'apporter des réponses opérationnelles aux difficultés rencontrées par les habitants et les habitantes des outre-mer et, en particulier, de La Réunion.

Monsieur Liebgott, vous avez parlé de la situation des cités minières. Nous avons contribué à résoudre la difficulté s'agissant de la Soginorpa à l'occasion du débat sur le précédent projet de loi. Celle-ci gère le parc de logements des anciennes compagnies minières du Nord-Pas-de-Calais, qui présente toutes les caractéristiques du logement social sans en avoir le statut : il n'entrait pas dans le champ de la loi SRU et ne pouvait pas non plus bénéficier du financement des travaux de rénovation. Il me paraît tout à fait possible d'étudier la situation précise dans votre région pour, le cas échéant, adopter un dispositif législatif similaire dans le cadre du prochain projet de loi, car les questions qui se posent sont sans doute les mêmes que dans le Nord-Pas-de-Calais.

Monsieur Pancher, vous avez dit qu'il s'agissait d'un petit pas, et je vous en remercie. Vous avez également évoqué la contradiction apparente avec l'article 61 du projet de loi sur la consommation présenté par Benoît Hamon. J'ai déjà indiqué tout à l'heure que cet article concernait l'ensemble des secteurs. Bien entendu, dès que le nouveau projet de loi sur l'habitat sera adopté, nous mettrons en cohérence les dispositions des deux textes de loi sur le secteur spécifique de la construction, notamment concernant l'achat des matériaux.

Monsieur Mallé, vous avez souligné l'engagement très fort du Président de la République sur le dossier et vous avez raison. C'est à ce titre que nous avons pris des décrets en urgence dès l'été dernier, que nous avons présenté un premier projet de loi et pris un certain nombre de dispositions, notamment le plan de rénovation thermique, adopté il y a plus d'un mois déjà, et que nous travaillons aujourd'hui sur ce projet de loi d'habilitation. L'idée est bien de faire avancer les dossiers le plus rapidement possible, de penser le long terme – c'est l'objet du travail sur l'urbanisme, la ville dense et la lutte contre l'artificialisation des sols – tout en répondant de manière réactive aux situations de blocage d'un secteur qui souffre tout particulièrement de la crise.

Ces différents éléments me permettent de répondre également à votre interrogation, monsieur Chevrollier : il s'agit non pas de morceler mais d'aller plus vite sur des dispositions qui sont mûres, qui peuvent être appliquées beaucoup plus rapidement et qui sont nécessaires et attendues, tant par les collectivités locales que par le secteur de la construction.

Monsieur Poisson, j'ai pris bonne note de votre courrier. Nous avons déjà eu un débat sur la question que vous avez évoquée à l'occasion de l'examen du précédent projet de loi sur l'habitat. Je vous rappelle que la hausse de la proportion minimale de logements sociaux de 20 % à 25 % n'est pas automatique pour toutes les communes de plus de 3 500 habitants ou de plus de 1 500 habitants en Île-de-France. Elle concerne les seules communes en situation de tension au regard du logement social. Il n'est pas du tout prévu que la totalité des communes des Yvelines – je pense que c'est un département qui vous intéresse – soit concernée. Il ne s'agit pas non plus uniquement de constructions neuves : les dispositions permettant d'atteindre les objectifs en matière de logement locatif social peuvent passer par le

conventionnement, notamment pour les bourgs-centres. Nous aurons l'occasion d'en reparler lors de la discussion du prochain projet de loi : la situation difficile d'un certain nombre de villes petites et moyennes nous interpellent. Il est absolument nécessaire de travailler sur la reconquête de leurs centres, notamment par le conventionnement de logements, qui sont alors comptabilisés au titre de la loi SRU.

Monsieur Le Ray, vous avez notamment évoqué les objectifs en matière de programme local de l'habitat. Ces derniers sont fixés librement par les collectivités locales dans le cadre de l'obligation légale des 25 %. Pour les communes qui le souhaitent, l'intégration au PLH d'objectifs en matière de logements intermédiaires permettra, grâce au départ du logement locatif social des ménages qui le peuvent, une meilleure fluidité entre les différents parcs de logements des communes ou des territoires. (*Applaudissements sur les bancs des groupes écologiste et SRC.*)

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Michèle Bonneton, pour soutenir l'amendement n° 25.

**Mme Michèle Bonneton.** Le présent amendement vise à supprimer l'alinéa 11 de l'article 1<sup>er</sup>, qui prévoit d'augmenter le taux maximal de garantie que les collectivités territoriales pourraient apporter à des emprunts souscrits pour une concession d'aménagement pour le financement de projets comportant principalement la réalisation de logements.

Une telle augmentation comporte en effet le risque pour les collectivités locales de mettre en péril leurs finances, dans le cas où elles devraient mobiliser ces garanties, d'une part, et, d'autre part, dans le cas où les taux de leurs propres emprunts augmenteraient du fait de ces garanties qui pourraient dépasser leurs capacités réelles.

Or, la situation des collectivités locales est difficile. Comme le rappelle l'étude d'impact réalisée par le ministère, les garanties à des emprunts des collectivités locales sont très encadrées par la loi en raison des risques qu'elles pourraient faire courir à l'équilibre du budget de ces collectivités.

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

**Mme Annick Lepetit, rapporteure de la commission des affaires économiques.** Un amendement identique a déjà été examiné en commission et a donné lieu à quelques débats. Vous l'avez d'ailleurs ensuite retiré, madame Bonneton.

Je vous rappelle – cela a déjà été évoqué en commission – qu'il ne s'agit ici que d'ouvrir une faculté supplémentaire pour les collectivités locales afin qu'elles puissent participer aux opérations comportant la réalisation de logements. À l'heure actuelle, une collectivité peut s'engager à hauteur de 100 % dès lors qu'il s'agit de projets de logements sociaux. Avec cette disposition, cette possibilité est élargie aux autres types de logements.

J'ajouterai un élément que je n'avais pas énoncé en commission et qui, peut-être, vous rassurera : une collectivité ne peut s'engager sur plus de 50 % du montant total de ses recettes de fonctionnement et la garantie reste plafonnée pour chaque bénéficiaire à 10 % de ce montant. Je pense avoir répondu à l'inquiétude qui motive votre amendement.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Madame la députée, je reprendrai certains des éléments que j'avais développés en commission.

Les opérations pour lesquelles il est le plus difficile de trouver des garanties sont des opérations complexes, qui intègrent notamment des équipements publics, ou des opérations inventives, comportant par exemple la réalisation d'habitats participatifs. Il s'agit de dispositifs qui, au regard du durcissement de la législation bancaire avec l'entrée en application des accords Bâle II et, surtout, Bâle III, obtiennent difficilement des niveaux de garantie suffisants.

Toute la philosophie de ce projet de loi d'habilitation et des ordonnances prévues est bien d'offrir des options – elles ne seront donc jamais obligatoires –, c'est-à-dire de lever les blocages qui existent aujourd'hui. Nous levons donc le blocage qui empêche les collectivités locales de se porter garantes au-delà des 80 %, mais aucune collectivité ne sera tenue de se porter garante à cette hauteur ou de mettre en péril sa situation financière. En revanche, elle pourra ainsi débloquent des projets d'aménagement qui sont aujourd'hui bloqués du fait de cette absence de garantie. Bien entendu, lorsqu'une collectivité locale apporte sa garantie, elle a toujours les moyens de demander en échange des contreparties en matière sociale, en matière d'aménagement ou quant au type d'habitat ; elle est totalement libre de son intervention.

J'espère vous avoir convaincue, madame la députée, car je suis sûre de l'utilité de ce dispositif pour certaines opérations d'aménagement qui sont aujourd'hui bloquées. C'est pourquoi je vous demande de retirer votre amendement.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Michèle Bonneton.

**Mme Michèle Bonneton.** Ces explications apportent un éclairage fort intéressant. Pouvez-vous simplement m'indiquer, madame la ministre, si les modalités d'encadrement des garanties que vous venez de mentionner seront inscrites dans l'ordonnance concernée ?

**M. Gérard Darmanin.** Nous allons voter l'amendement !

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

**M. Michel Piron.** Je n'ai pas encore entendu parler de la responsabilité des élus locaux. On ne peut tout de même pas les considérer *a priori* comme irresponsables ! Il leur est donné une possibilité supplémentaire ; il s'agit donc bien d'une facilitation, non d'une obligation ou d'une incitation à cautionner ou à garantir sans aucune observation. J'ai tendance à faire confiance aux élus locaux pour qu'ils soient solidaires dans leur garantie mais aussi pour qu'ils restent raisonnables. Il s'agit tout simplement de leur responsabilité.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre, pour répondre à Mme Bonneton.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** La possibilité de demander des contreparties en échange de l'apport de la garantie existe déjà. Il s'agit ici de supprimer le plafonnement. Les collectivités locales sont déjà, comme l'a indiqué M. Piron, que je remercie, totalement libres d'accorder ou de refuser cette garantie. La suppression du plafonnement à 80 % permet aux opérateurs d'échapper à la restriction des garanties bancaires, beaucoup plus importante que par le passé.

**Mme la présidente.** Maintenez-vous cet amendement, madame Bonneton ?

**Mme Michèle Bonneton.** Devant les assurances données par madame la ministre, je retire mon amendement. (*Exclamations sur les bancs du groupe UMP.*)

**Mme Laure de La Raudière.** Quelle déception ! (*Sourires*)

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Laure de La Raudière, pour soutenir l'amendement n° 9.

**Mme Laure de La Raudière.** Le présent amendement vient supprimer la possibilité de recourir aux ordonnances pour encadrer les conditions dans lesquelles le juge peut être saisi d'un recours en annulation ou d'une demande de suspension contre les documents d'urbanisme et autorisations.

Je me suis largement exprimée dans la discussion générale. Je trouve anormal de légiférer par ordonnance sur l'encadrement des recours en justice. Cela revient à priver les Français d'une liberté.

Je trouve aussi anormal, madame la ministre, que le Gouvernement ne nous propose pas une réflexion de cet ordre sur tous les secteurs économiques. Pourquoi se limiter à la construction ? Je vous ai déjà posé la question tout à l'heure mais vous ne m'avez pas répondu. Ce serait là le motif d'un renvoi en commission.

Vous le savez pertinemment, des recours abusifs sont exercés par des associations – souvent plus nationales que locales – sur l'installation, par exemple, d'un élevage porcin, d'une usine, qui créera pourtant des emplois, ou d'une antenne relais. Il est anormal de refuser que des dispositions d'encadrement de recours abusifs soient examinées dans le cadre d'un texte plus large, qui pourrait simplifier et faciliter les démarches, et ce, dans d'autres secteurs que celui de la construction.

D'où l'objet de cet amendement. Je souhaite que nous puissions étudier dans l'hémicycle cette question, qui porterait alors sur l'ensemble des secteurs économiques.

**M. Lionel Tardy.** Excellent amendement !

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

**Mme Annick Lepetit, rapporteure.** Madame la députée, nous examinons un texte relatif à l'urbanisme et au logement, et madame Duflot n'est pas la ministre de l'agriculture.

**Mme Laure de La Raudière.** Elle représente le Gouvernement.

**Mme Annick Lepetit, rapporteure.** Il est donc normal que nous parlions ici des recours qui concernent les projets de logements et d'aménagement.

Au terme de la discussion, fort longue d'ailleurs, que nous avons eue en commission, je croyais vous avoir rassurée. Il n'est pas question de porter atteinte à un principe fondamental, celui de la justice, et le juge pourra toujours juger, bien évidemment. Vous aurez d'ailleurs la possibilité de le vérifier au moment de la ratification des ordonnances, puisque, comme le président Brottes nous l'a assuré, elle fera l'objet d'un texte examiné en commission.

D'autre part, un travail important sur les questions de logement et d'urbanisme a été effectué, Mme la ministre ayant confié à M. Daniel Labetoulle le soin de faire un rapport, publié sur le site du ministère. J'ai moi-même auditionné M. Labetoulle. Son travail est extrêmement précieux.

**M. Michel Piron.** Il est fort intéressant !

**Mme Annick Lepetit, rapporteure.** La justice, en tant que telle, n'est mise en cause par aucune des mesures, importantes, qu'il préconise. Je ne vois pas où il y aurait atteinte à la justice et à la décision du juge. L'objectif de ces mesures est de faire en sorte que les recours ne fassent pas traîner indéfiniment les projets. Comme je l'ai indiqué dans mon propos liminaire, 30 000 logements sont aujourd'hui bloqués à cause des recours. Je pensais que ce point recueillerait l'unanimité. Avis défavorable.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je vous invite à consulter le rapport de la commission Labetoulle, intégralement mis en ligne. Vous constaterez que nous envisageons de retenir la quasi-totalité de ses propositions. Comme je l'ai dit en introduction, je respecte la position des parlementaires réticents sur le principe des ordonnances. Mais votre intervention m'intrigue quelque peu car mon prédécesseur, qui le confirmerait s'il était présent, avait annoncé qu'il limiterait les recours abusifs par décret.

**M. Michel Piron.** Tout à fait.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Mais cela était impossible, une modification législative étant nécessaire. Le droit d'ester en justice est un droit constitutionnel et, à ce titre, protégé.

Nous devons faire face aujourd'hui à des recours réellement malveillants, un phénomène qui est en train de gagner l'ensemble du territoire.

**Mme Laure de La Raudière et M. Sylvain Berrios.** Nous sommes d'accord sur ce point !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Une forme d'activité, qui consiste uniquement à déposer des recours, est en train de se développer. Il faut donc intervenir, et l'un des moyens pour le faire est d'identifier l'intérêt à agir. On constate que certaines personnes déposent des recours sur l'intégralité des permis, commune par commune. Il est donc possible d'identifier l'absence d'intérêt à agir.

Il n'est pas question de supprimer le droit à ester en justice qui, je le rappelle, est constitutionnel, mais bien d'encadrer l'intérêt à agir, pour pouvoir plus facilement identifier les recours clairement malveillants.

Dans d'autres secteurs, et dans des dossiers qui concernent mes collègues du Gouvernement, les choses ne se posent pas exactement de la même manière. Je n'ai pas connaissance de l'existence d'une telle « industrie », je dirais même d'une telle « mafia », des recours.

**M. Sylvain Berrios.** Elle existe pour les installations classées, vous le savez bien !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Nous ne discutons pas le principe des recours, mais le fait de monnayer, contre des dizaines de milliers d'euros, leur retrait. C'est bien de cela que nous parlons lorsque nous évoquons les recours malveillants.

**M. Laurent Furst.** Il y a beaucoup d'associations dans ce cas !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Avis défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Lionel Tardy.

**M. Lionel Tardy.** Je fais partie, avec Martial Saddier notamment, des cosignataires de cet amendement. La question des recours abusifs en matière d'urbanisme est importante et l'équilibre, nous le savons tous, est délicat à trouver. Nous pouvons donc avoir des craintes, comme Mme de la Raudière l'a formulé, à l'idée de laisser cela entre les mains du Gouvernement, dans le cadre d'une ordonnance, sans obtenir de précisions au moment de l'habilitation.

Il existe plusieurs types de recours, qui n'appellent pas le même traitement : recours contre les décisions individuelles, ceux auxquels on pense immédiatement ; recours contre les documents collectifs d'urbanisme, notamment les plans locaux d'urbanisme – PLU –, sources d'incertitudes.

Le maire d'une commune rurale de ma circonscription m'a soumis son cas : le PLU, qui a coûté cher en études diverses et variées, est attaqué par neuf recours, motivés par le fait que certains terrains sont devenus constructibles ou, au contraire, ne le sont plus. Les requérants ne font que défendre leur intérêt strictement personnel. Pendant la durée des recours, rien ne se passe dans la commune sur le marché des terrains constructibles ; plus rien ne se vend ni ne s'achète, faute de savoir si le terrain sera constructible ou pas.

**M. François Pupponi.** Il faut donc légiférer.

**M. Lionel Tardy.** Ce n'est pas un chantier qui est arrêté, mais tout le développement de la commune.

**Mme Annick Lepetit, rapporteure.** Tout à fait !

**M. Lionel Tardy.** Il y a donc urgence à agir en priorité sur les documents d'urbanisme, en fixant des limites aux recours, qui ne sont que des tentatives de propriétaires fonciers de sauvegarder la valeur de leur terrain au détriment de l'intérêt général.

**Mme la présidente.** Vous êtes cosignataire de cet amendement. Dois-je comprendre que vous le retirez, compte tenu de ce que vous venez de dire ?

**M. Lionel Tardy.** Non, je le maintiens.

**Mme la présidente.** Je souhaitais que vous précisiez votre position, en raison de la teneur de vos propos. La parole est à M. Michel Piron.

**M. Michel Piron.** Je confirme que la question des recours abusifs, bien qu'ils soient très difficiles à caractériser juridiquement – c'est tout le problème de l'abus de droit – est majeure. Elle constitue probablement l'un des points les plus importants du présent texte.

Les fédérations et les professionnels vous le diront tous, nous assistons, particulièrement dans certaines régions, au blocage invraisemblable de quantité d'opérations. Ce sont des pratiques inacceptables.

Je me permets simplement une observation, madame la ministre, sur la portée juridique des termes. Il me semble que si vous aviez utilisé les mots « en précisant les conditions » plutôt que les mots « en encadrant les conditions », cela n'aurait pas laissé la même impression. Vous auriez bénéficié de la même marge de manœuvre, sans que la connotation restrictive du terme « encadrer » crée quelques scrupules ou angoisses sur certains bancs de cette assemblée.

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

**M. Daniel Goldberg.** J'ai bien entendu les réserves ou les remarques de nos collègues de l'opposition. M. Tardy, du reste, a très bien défendu notre position lorsqu'il a expliqué que tous les recours n'appelaient pas le même traitement. Il est donc bien nécessaire de pouvoir encadrer, ou préciser – il s'agit là davantage de linguistique, cher collègue Piron – les conditions dans lesquelles le juge peut être valablement saisi.

Si nous supprimons cette phrase, ainsi que votre amendement le propose, nous serons dans une situation où il faudra accélérer le règlement des litiges dans le domaine de l'urbanisme et prévenir les contestations dilatoires ou abusives sans avoir les moyens de le faire. C'est le fameux « couteau sans lame auquel on aurait enlevé le manche » !

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Laure de La Raudière.

**Mme Laure de La Raudière.** Je voudrais qu'il n'y ait pas d'ambiguïté sur mon amendement. Je suis d'accord sur le fond, sur le fait qu'il convient d'encadrer les recours abusifs. Mais je dis simplement que cela mériterait un débat, comme le montrent les remarques de Thierry Mandon. Comme vous le dites, il est compliqué de qualifier ces recours. Nous n'avons pas forcément la même vision et nous ne pourrions pas en débattre au fond. C'est bien le fait de légiférer par ordonnance sur cette question que je dénonce aujourd'hui. Qu'il y ait urgence n'est pas une raison, puisque l'on trouve toujours le temps législatif lorsque cela s'avère nécessaire.

Par ailleurs, je n'ai pas obtenu de réponse à ma question relative à la position du Gouvernement sur les autres recours. Vous avez indiqué, madame la ministre, que leur nature était différente, mais vous n'avez pas dit si le Gouvernement avait l'intention d'encadrer les recours abusifs dans les autres secteurs économiques. Il y avait bien matière à débat pour notre assemblée !

*(L'amendement n° 9 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Henri Jibrayel, pour soutenir l'amendement n° 36.

**M. Henri Jibrayel.** Nous ne pouvons que nous réjouir de la volonté du Gouvernement de densifier le logement, mais j'appelle l'attention de Mme la ministre sur la vigilance qu'il conviendra d'apporter, lors de la rédaction de l'ordonnance, à la mixité sociale, indispensable à l'équilibre de nos territoires. Si cet objectif n'était pas respecté, on risquerait d'accroître les tensions dans les secteurs où les HLM et les logements sociaux sont denses ou, à l'inverse, dans les zones de logements intermédiaires.

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

**Mme Annick Lepetit, rapporteure.** Cet amendement fait écho à nos débats en commission. J'y suis tout à fait favorable.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Cet amendement précise l'esprit dans lequel nous avons rédigé cette disposition ; le Gouvernement y est donc évidemment favorable.

*(L'amendement n° 36 est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Lionel Tardy, pour soutenir l'amendement n° 15.

**M. Lionel Tardy.** Madame la ministre, vous entendez remettre en cause dans vos ordonnances l'obligation de créer des places de parking lors de la construction de logements. Si c'est envisageable dans les grandes villes comme Paris, où il n'y a pas besoin de voiture pour circuler, ce n'est pas le cas dans le reste de la France. Non seulement la voiture y est obligatoire mais, bien souvent, les couples ont deux voitures ; or il faut bien les mettre quelque part.

Si on supprime les places de parking construites avec les logements, on déplace le problème. Soit cela amène à créer des parkings publics souterrains ; soit on s'expose à de graves problèmes de stationnement sur la voie publique.

Nous avons donc un choix à faire entre la nécessité de densifier afin de construire plus de logements et le stationnement des voitures. Pouvez-vous, madame la ministre, nous préciser les conditions dans lesquelles la création de places de parking ne sera plus obligatoire ?

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

**Mme Annick Lepetit, rapporteure.** Je vous rappelle, comme le précise l'étude d'impact figurant en annexe du projet de loi, que les prescriptions des PLU sont parfois surdimensionnées par rapport aux besoins et que le coût d'une place de parking peut se révéler prohibitif et compromettre la réalisation d'une opération. La bouteille est à moitié vide ou à moitié pleine, et je ne voudrais pas que votre amendement empêche certains projets de se réaliser. C'est la raison pour laquelle j'émetts un avis défavorable.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** J'en profite pour répéter, comme je l'ai déjà signalé tout à l'heure après l'avoir indiqué en commission, que la commission aura le loisir d'examiner le texte des ordonnances avant leur promulgation.

Pour répondre précisément à votre question, monsieur Tardy, à ce stade, la définition des conditions dans lesquelles les projets seront exonérés en tout ou partie des obligations en matière de stationnement relèvera évidemment de l'écriture de l'ordonnance elle-même.

Le souhait du Gouvernement, au moment où je vous parle, est qu'en l'absence de schéma de cohérence territoriale et à proximité des transports en commun le nombre de places de stationnement soit limité à une par logement, le schéma de cohérence territoriale pouvant déroger à cette limitation et la moduler.

Pour ce qui concerne la manière dont sera appréciée la possibilité de dérogation aux règles fixées par le PLU, c'est précisément ce que l'ordonnance devra définir, étant entendu que le maire, en tant qu'autorité qui délivre le permis de construire, aura toute latitude pour apprécier le projet dans son ensemble.

Cette disposition vise, de manière assez évidente, à rendre possible la réalisation de projets pour lesquels cette seule règle du PLU en matière de stationnement rend impossible la délivrance du permis, sauf à réviser le PLU. Elle permettra, par exemple, la transformation en logements d'immeubles de bureaux se trouvant à proximité immédiate des transports en commun et dans lesquels la réalisation de places de stationnement impliquerait le creusement de parkings souterrains à un coût rédhibitoire. On connaît en effet des élus qui se sont

arrachés les cheveux pour transformer ces immeubles mais n'ont pu parvenir à réaliser ces opérations, à cause de cette règle à laquelle ils ne pouvaient déroger.

Il ne s'agit donc pas de supprimer la réalisation de places de stationnement mais d'ouvrir des possibilités de dérogation. C'est l'esprit global de ces ordonnances : lever les freins à la construction, dans le respect des choix du maire. Personne ne pourra déposer un permis sans place de stationnement si les élus ont légitimement décidé qu'il s'agissait d'une obligation.

J'espère que mon explication est suffisamment claire et qu'elle vous a convaincu de retirer votre amendement, sans quoi j'y serai défavorable.

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

**M. François Pupponi.** Je voudrais, pour le rassurer, rappeler à Lionel Tardy que l'alinéa 14 ne concerne que les villes de plus de 50 000 habitants, ce qui n'est pas le cas des territoires concernés par sa question.

Je voudrais par ailleurs appeler l'attention de Mme la ministre sur le fait que, dans certains territoires denses, l'ANRU a, conformément au PLU, construit des logements dotés de places de stationnement et que ces parkings sont vides ! Tout simplement parce que les habitants des logements concernés n'ont pas les moyens de louer ces places de parking. Nous nous retrouvons donc avec des certaines, voire des milliers de places vides et ce paradoxe que l'on a dépensé de l'argent pour rien.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Sylvain Berrios.

**M. Sylvain Berrios.** Cette disposition concerne en effet les agglomérations de plus de cinquante mille habitants. Il n'en demeure pas moins que, dans ces agglomérations, on n'est pas toujours à proximité d'une station de métro. Et, si certains habitants ne peuvent s'offrir la location ou l'achat d'un parking, ils doivent pourtant bien garer leur véhicule quelque part, ce qui a un coût important pour la collectivité. Reporter sur la collectivité et les contribuables un coût que les constructeurs et les aménageurs ne peuvent assumer serait une mauvaise opération pour tout le monde.

*(L'amendement n° 15 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marie-Noëlle Battistel, pour soutenir l'amendement n° 37.

**Mme Marie-Noëlle Battistel.** Cet amendement vise à garantir que les dérogations en matière de création d'aires de stationnement pour les logements tiendront compte de la situation, de la nature du projet et de sa zone d'implantation. En effet, il semble nécessaire de ne déroger à l'obligation d'aménager des parkings qu'au cas par cas, après examen des besoins, en tenant compte de la desserte de la zone concernée par les transports en commun ainsi que des possibilités de stationnement existantes, pour ne pas mettre en difficulté les habitants.

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

**Mme Annick Lepetit, rapporteure.** Votre préoccupation est légitime, mais il me semble qu'elle est satisfaite par l'adoption de l'amendement n° 36, qui vise à assurer que l'ensemble des mesures de densification, y compris la limitation des contraintes de stationnement, prenne en compte la nature du projet et sa zone d'implantation, dans un objectif de mixité sociale.

J'ajouterai que nous prenons le risque, si nous acceptons cet amendement, de voir refuser des permis de construire pourtant soutenus par le maire au prétexte que les places de stationnement ne sont pas assez nombreuses. Trop de précisions peuvent au bout du compte empêcher certains aménagements et compromettre des permis de construire.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Les explications de la rapporteure étaient parfaites. La position du Gouvernement est absolument identique. Je demande donc le retrait de cet amendement, qui me paraît satisfait.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marie-Noëlle Battistel.

**Mme Marie-Noëlle Battistel.** Notre amendement entendait en effet apporter des précisions supplémentaires. Mais si c'est un risque qui va à l'encontre de notre volonté d'avancer en matière de logement pour tous, nous le retirons.

*(L'amendement n° 37 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 16.

**M. Jean-Marie Tetart.** Je soutiens la possibilité donnée aux maires d'adapter les règles du stationnement en fonction de la spécificité d'un projet. Mais les maires pouvaient déjà jouer de cette faculté au moment de l'élaboration du PLU, puisqu'ils pouvaient faire varier le nombre de places de stationnement en fonction du type de logement ou en fonction des quartiers ; ils ne s'en privaient d'ailleurs pas.

Ils avaient par ailleurs la possibilité de fixer des participations pour non réalisation de places de stationnement, ce qui permettait à la fois l'équilibre de l'opération et l'aménagement dans le quartier – sans aller jusqu'au parking souterrain – d'aires de stationnement public. Bien souvent, ces participations étaient d'un coût très inférieur au coût de réalisation des places de stationnement proprement dites, dont vous avez estimé le coût à 25 000 euros environ.

Afin de débloquer certains projets, je souhaiterais que l'on conserve cette possibilité de mettre en place des mesures compensatoires. C'est le sens de notre amendement.

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

**Mme Annick Lepetit, rapporteure.** Par mesures compensatoires, votre amendement fait référence à la participation pour non réalisation de places de stationnement. Or je vous rappelle que cette participation a été supprimée par l'article 28 de la loi de finances rectificative du 29 décembre 2010, qui réforme la fiscalité de l'urbanisme en instituant une taxe d'aménagement. Il s'agit d'une loi votée sous la précédente législature.

Je rappelle que l'objectif que nous poursuivons est de limiter les contraintes de stationnement pour produire des logements à un coût moins élevé. Dans cette perspective, je ne peux évidemment pas accepter votre amendement.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Il n'est pas dans les intentions du Gouvernement de substituer une obligation à une autre. Je reprends l'exemple de mon immeuble de bureaux : s'il est

enchâssé dans un quartier dense, toute substitution ou toute création de places de parking n'est pas plus simple ou moins onéreuse que la réalisation d'un parking souterrain.

Il appartiendra aux opérateurs et aux municipalités de discuter pour voir si les choses sont possibles. Pour notre part, nous ne souhaitons pas imposer la substitution mais permettre la suppression des places de stationnement. L'avis du Gouvernement est donc défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Sylvain Berrios.

**M. Sylvain Berrios.** Mme la rapporteure affirme que c'est une loi de finances rectificative qui a porté modification des règles d'urbanisme en la matière : je ne crois pas que cela soit possible.

De surcroît nous traitons ici d'un urbanisme de projets. Or, par essence, une déclaration de projet vaut modification des documents d'urbanisme. Par conséquent, il serait possible de modifier les règles propres au stationnement. Il n'est donc pas nécessaire de préciser que les futurs projets déclarés pourront être exonérés de l'obligation de création d'aires de stationnement.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart.

**M. Jean-Marie Tetart.** Si la précision apportée par Mme la rapporteure s'avère, à savoir que le principe de compensation pour non-réalisation n'existerait plus, notre amendement n'a plus de sens. Je demande cependant à le vérifier car beaucoup de permis de construire que je vois délivrer, y compris pour un nombre de logements réduit, comportent cette clause qui n'est pas jugée illégale par le sous-préfet ou le préfet. En attendant, je retire l'amendement.

*(L'amendement n° 16 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 17, qui fait l'objet d'un sous-amendement n° 51.

**M. Jean-Marie Tetart.** Il s'agit de traduire par un amendement une discussion que nous avons eue en commission lorsque Benoist Apparu nous a alertés sur la différence de régime entre les surélévations destinées à combler les « dents creuses » et les autres, les premières n'étant pas soumises aux mêmes souplesses de dérogation. L'amendement n° 18 est de même nature. Ce sont des amendements de précision qui peuvent être complétés par les sous-amendements de M. Tardy.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Lionel Tardy, pour soutenir le sous-amendement n° 51.

**M. Lionel Tardy.** Ce sous-amendement tend, comme le n° 52 que je soutiendrai par la suite, à préciser le dispositif de l'article 1<sup>er</sup> en mentionnant que les dérogations en matière d'aires de stationnement et celles relatives aux règles du code de la construction et de l'habitation ne valent que pour les cas de surélévation. On restreint ainsi les possibilités de ne pas avoir à fournir un stationnement avec un logement.

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

**Mme Annick Lepetit, rapporteure.** Nous avons en effet eu cette discussion en commission. Je suis favorable, comme nous nous y étions engagés, à l'amendement ainsi sous-amendé qui permet de préciser quel type de densification est concerné.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je remercie les parlementaires pour leur lecture très attentive du texte. L'amendement sous-amendé apporte une précision très utile et nécessaire. Avis favorable.

*(Le sous-amendement n° 51 est adopté.)*

*(L'amendement n° 17, sous-amendé, est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 18, qui fait l'objet d'un sous-amendement n° 52.

**M. Jean-Marie Tetart.** Même présentation que pour l'amendement précédent.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Lionel Tardy, pour soutenir le sous-amendement n° 52.

**M. Lionel Tardy.** Il est défendu.

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

**Mme Annick Lepetit, rapporteure.** Même avis favorable à l'amendement sous-amendé.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Même avis.

*(Le sous-amendement n° 52 est adopté.)*

*(L'amendement n° 18, sous-amendé, est adopté.)*

**M. Martial Saddier.** Bravo !

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Audrey Linkenheld, pour soutenir l'amendement n° 8.

**Mme Audrey Linkenheld.** S'il faut bien entendu construire plus vite, il faut tout de même veiller à bien construire, d'où l'importance des architectes dont les compétences, la qualification, les conseils, aident au quotidien les élus et les porteurs de projets à conjuguer densité et qualité.

Les demandes formulées dans cet amendement peuvent, je le concède, apparaître excessives dès lors qu'elles seraient appliquées à toutes les opérations. Cependant, s'il faut conserver une certaine souplesse au dispositif pour aller vite, il me semble, madame la ministre, que les architectes méritent d'être entendus. Cet amendement d'appel pourrait vous permettre de leur adresser, par votre réponse, un message que j'espère de confiance et de soutien.

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

**Mme Annick Lepetit, rapporteure.** Les possibilités prévues par le projet de loi de déroger aux règles posées par le PLU, sont très ciblées et ne peuvent intervenir qu'en zone tendue. Il s'agira principalement d'opérations complexes où l'avis des architectes sera sans aucun doute sollicité.

De surcroît, introduire un diagnostic supplémentaire va à l'encontre de l'esprit du projet de loi qui est de simplifier et d'accélérer les projets de construction.

**M. Martial Saddier.** Bien sûr.

**Mme Annick Lepetit, rapporteure.** C'est la raison pour laquelle le dispositif que vous proposez, madame Linkenheld, ne me paraît pas opportun. Je souhaiterais, si vous en êtes d'accord, que vous retiriez votre amendement.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Même avis. Comme il s'agit de déroger à des dispositions d'un PLU ayant déjà nécessairement fait l'objet d'une étude, il convient de ne pas rallonger les délais de construction de logements, d'autant que les cas seront marginaux. Sans mésestimer le rôle légitime, utile et nécessaire du travail préalable auquel, madame Linkenheld, vous faites allusion – nous aurons l'occasion d'y revenir dans le cadre de la partie concernant l'urbanisme du prochain projet de loi –, je souhaiterais, s'agissant ici d'une disposition spécifique, que vous retiriez votre amendement.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Audrey Linkenheld.

**Mme Audrey Linkenheld.** Le message de la ministre est clair : les architectes savent ce soir qu'ils ne sont pas oubliés, que nous nous félicitons de leur travail...

**M. Michel Piron.** C'est vrai.

**Mme Audrey Linkenheld.** ...et que nous reviendrons sur ces dispositions dans le prochain projet de loi sur le logement et l'urbanisme. J'accepte dans ces conditions, comme mes explications le laissent entendre, de retirer mon amendement.

**M. Sylvain Berrios.** Je sens comme un manque de conviction...

*(L'amendement n° 8 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Luc Laurent, pour soutenir l'amendement n° 28.

**M. Jean-Luc Laurent.** Cet amendement vise à supprimer les alinéas 19 à 22.

Le projet d'ordonnances propose de développer une offre de logements dits intermédiaires. Les acteurs de terrain et les observateurs ont constaté en effet que la chaîne du logement était particulièrement faible sur ce secteur, en particulier depuis le retrait des investisseurs institutionnels qui ont cessé d'investir, délaissant l'immobilier pour la finance. Le retour des investisseurs institutionnels est important et doit permettre de développer le secteur locatif libre ou maîtrisé.

Toutefois, les débats en commission ont mis en évidence la nécessité de définir ce qu'est le logement intermédiaire, d'un point de vue juridique, opérationnel, fiscal et financier, afin de parfaitement équilibrer l'intérêt général et l'utilité sociale avec les facilités offertes par les pouvoirs publics pour développer ce segment de l'offre de logements.

Dans ces conditions, il m'apparaît difficile d'autoriser le Gouvernement à légiférer par ordonnances. Le futur projet de loi logement annoncé pour la session extraordinaire de rentrée semble un cadre plus pertinent pour mettre en place cet outil et éclairer la représentation nationale.

Cet amendement, vous l'aurez compris, prolonge les débats de la commission où j'avoue, madame la ministre, être resté en questionnement. Pouvez-vous nous éclairer sur ce que vous entendez par « logement intermédiaire » ? Quels seront les modes de financement ? Ces logements seront-ils

agréés et financés par l'État en plus du logement locatif social ? N'y aurait-il pas un risque d'éviction ? Le logement intermédiaire viendra-t-il en plus de la production de logements locatifs sociaux réalisés par les opérateurs sociaux ou y aura-t-il un effet de vases communicants ? Comment comptez-vous faire en sorte que toute la chaîne du logement soit valorisée pour répondre à l'objectif du Président de la République ?

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

**Mme Annick Lepetit, rapporteure.** Nous avons eu en effet une large discussion sur le logement intermédiaire en commission, ce qui était naturel car il s'agit là d'un nouveau régime. Les questions posées à cette occasion par Jean-Luc Laurent et par d'autres méritent des éclaircissements.

Je l'ai dit à l'occasion de la discussion sur l'article, rien n'est prévu aujourd'hui pour accueillir des personnes, des familles, dont les ressources sont trop élevées pour leur permettre d'obtenir un logement social, mais insuffisantes pour leur donner accès au logement privé en raison de son coût qui n'a cessé d'augmenter ces dernières années. Dans ces conditions, l'idée de créer un statut du logement intermédiaire est très intéressante pour certains de nos concitoyens qui résident en zone tendue.

Aussi accepterez-vous peut-être, monsieur Laurent, de retirer, après la réponse de la ministre, votre amendement qui revient à retirer du texte les dispositions relatives au logement intermédiaire.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Nous avons eu en effet de nombreuses discussions sur ce sujet, monsieur Laurent, et je sais que vous connaissez parfaitement bien la situation du logement en zone tendue, en tant que maire d'une commune de la proche couronne. Vous avez pu constater comme d'autres qu'une des difficultés à laquelle sont aujourd'hui confrontées ces zones tendues tient à l'absence de logements intermédiaires, notamment en raison du départ massif des investisseurs institutionnels du secteur du logement résidentiel. Beaucoup ont tenté d'y faire revenir ces derniers, et le Gouvernement s'est engagé, depuis sa prise de fonctions, dans une démarche avec eux qui n'a pas encore abouti à ce stade du fait, non seulement de certaines préventions, mais également de contraintes juridiques, y compris européennes.

Cette question fait d'ailleurs suite au débat que nous avons eu à l'occasion du projet de loi sur l'augmentation du pourcentage de logements locatifs sociaux. D'aucuns avaient alors indiqué qu'il ne fallait pas seulement du logement locatif social et du logement privé mais bien ce maillon intermédiaire qui permet de passer du logement locatif social à un autre type de logement dont le niveau de loyer serait inférieur à celui du parc classique et du prix du marché.

La création de ce statut nous permettra à l'avenir – nous y reviendrons à l'occasion du prochain projet de loi – de lui associer certaines prérogatives mais surtout de pouvoir le faire figurer dans les programmes locaux de l'habitat, ce qui est aujourd'hui impossible puisque le PLI est simplement une règle de financement et non un statut identifié. C'est tout le sens de la création du logement intermédiaire dans le cadre de ce projet de loi d'habilitation.



Toutes vos inquiétudes, auxquelles nous sommes particulièrement sensibles, concernant notamment l'éviction, doivent être levées. Je sais que des amendements de précision tendant à encadrer l'ordonnance qui sera prise en la matière ont été déposés. Aussi, je le répète, nous présenterons les projets d'ordonnances en commission avant leur promulgation, sachant que je donne droit à votre souhait de ne pas voir le logement intermédiaire absorber une partie des financements ou des fonds du logement social : ce n'est en aucune manière envisagé par le Gouvernement. Nous donnerons donc droit à toutes les demandes des parlementaires pour limiter clairement, dans le projet de loi d'habilitation, la rédaction future des ordonnances.

En revanche, il est nécessaire de retrouver du logement intermédiaire à certains endroits, en particulier dans les zones tendues. C'est pourquoi je vous invite, monsieur Laurent, à bien vouloir retirer votre amendement. Je ferai en sorte que des précisions soient apportées – y compris par vous tous – pour encadrer l'habilitation afin de lever définitivement toutes les inquiétudes à ce sujet.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Christophe Caresche.

**M. Christophe Caresche.** Pour aller dans le sens de ce que vient d'indiquer la ministre, je précise que le dispositif est destiné aux zones tendues, voire très tendues. Dans ces zones, que M. Laurent comme chacun d'entre vous connaît fort bien, l'étude d'impact repose sur un schéma extrêmement explicite avec en locatif, d'un côté, un parc social dont le coût au mètre carré peut atteindre onze euros, et, de l'autre, un parc libre dont le coût moyen, à Paris, se situe à 25 euros le mètre carré. Le problème, c'est qu'entre les deux, il n'y a pas grand-chose.

Aussi, je soutiens très fortement cette idée d'avoir une offre intermédiaire qui répondra à l'attente de certaines catégories sociales n'y ayant pas forcément accès. Elle permettra aussi – ce qui me paraît être un point central – de favoriser la mobilité en faisant en sorte que les ménages qui sont dans le parc social et qui ont vu leur revenu s'améliorer, puissent en sortir. Cette offre nouvelle sera ainsi une façon d'augmenter le taux de rotation du parc social qui, il faut le savoir, est de 4 % à Paris. Aujourd'hui, le parc social est complètement figé, la marche à franchir pour en sortir étant trop haute. Avec ce dispositif, nous pourrions donner à tous ces gens qui n'en ont pas aujourd'hui les moyens, la possibilité de sortir du parc social.

Pour conclure, je souhaite que les organismes sociaux ne soient pas exclus de la possibilité d'intervenir dans ce domaine – mais nous y reviendrons.

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

**M. Michel Piron.** Le diagnostic de M. Caresche est aussi le nôtre, et cela ne date pas d'aujourd'hui.

Nous discutons d'un sujet qui n'est pas facile à appréhender. Aujourd'hui, en Île-de-France et dans les zones tendues, on est confiné dans les logements sociaux même lorsque l'on a des revenus moyens, parce qu'on est incapable de faire le saut pour passer à un loyer qui coûte deux ou trois fois plus cher. Toute la difficulté, comme vient de le souligner M. Laurent, est cependant de savoir ce que l'on appelle le logement intermédiaire : est-il défini du point de vue du coût de son financement ou de l'accessibilité de son loyer ? Les deux approches ne concordent pas forcément.

Madame la ministre, vous reprenez une distinction qui est à mes yeux un peu factice – bien que traditionnelle, je vous l'accorde – en opposant, d'un côté, le logement social et, de l'autre, le logement privé. Or le logement privé, selon les lieux, peut être accessible avec des loyers très sociaux. Je ne parle pas en l'occurrence de l'Île-de-France, mais ces cas de figure existent, et vous le savez. Il y a des régions entières où la crise du logement reflète plutôt le problème de la vacance, avec les dégradations qui l'accompagnent – ce n'est pas un hasard si des procédures sont à cet égard engagées dans le cadre de l'ANAH.

Je me garderai donc d'opposer logement social et logement privé. Le parc privé accueille une proportion importante de gens très pauvres, y compris des propriétaires impécunieux.

Aussi, plutôt que de reprendre cette distinction qui, à mon avis, n'est pas opérationnelle, il y a tout lieu de se poser la question de l'approche par les loyers dont je n'ignore pas que, par contrecoup, elle interroge les financements. Là encore, il y a deux risques.

**Mme la présidente.** Monsieur Piron, votre temps de parole est épuisé.

**M. Michel Piron.** C'est un sujet important, madame la présidente.

Le premier risque, qu'évoque M. Laurent, c'est, avec ce type de logement, l'assèchement des financements locatifs sociaux. L'autre risque, c'est celui qui prévaut aujourd'hui à Paris, où les institutionnels sont partis depuis des années.

Je le répète, je mets en garde contre une définition du logement intermédiaire qui ne serait pas la bonne, car trop rigide et ne permettant pas les évolutions nécessaires que nous souhaitons tous dans le domaine du logement.

**M. Bertrand Pancher.** Très bien !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart.

**M. Jean-Marie Tetart.** Je rejoins les remarques de notre collègue Laurent. En effet, mettre dans une même catégorie le logement locatif à loyer intermédiaire et le logement en accession me gêne, car ce sont deux catégories complètement différentes.

À cet égard, l'alinéa 20 me gêne car, s'agissant du logement en accession, qui auparavant était dissocié, il suffisait que l'aménageur fasse une décote au mètre carré pour se rapprocher d'un loyer d'accession à peu près du même type que celui d'un PLS. Autrement dit, l'on pouvait passer du PLS à l'accession. C'était un dispositif vertueux.

Comme le propose notre collègue Laurent dans un autre amendement, je souhaite que l'on restreigne la définition du logement intermédiaire à la seule catégorie des logements locatifs.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Luc Laurent.

**M. Jean-Luc Laurent.** L'amendement que j'ai présenté a le mérite de traduire les interrogations que nous avons eues en commission des affaires économiques. Il nous a permis d'avoir un large débat et la réponse de la ministre, qui s'est engagée à ce qu'il y ait un débat en commission sur un avant-projet de loi d'ordonnance, est en ce sens très positif.

Je retire donc mon amendement, comme me l'a demandé Mme la ministre.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je vous remercie, monsieur Laurent.

*(L'amendement n° 28 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Luc Laurent, pour soutenir l'amendement n° 35.

**M. Jean-Luc Laurent.** Si vous me le permettez, madame la présidente, je présenterai en même temps les amendements n°s 29 et 50.

**Mme la présidente.** Volontiers, bien qu'il n'était pas prévu de les appeler immédiatement à la suite.

Je suis donc saisie de deux amendements, n°s 29 et 50, pouvant faire l'objet d'une présentation commune avec l'amendement n° 35.

La parole est à M. Jean-Luc Laurent.

**M. Jean-Luc Laurent.** Ces trois amendements vont nous permettre de poursuivre le débat que j'ai initié sur un point abordé par notre collègue Tetart, à savoir restreindre la définition du logement intermédiaire au seul logement locatif et non à l'accession à la propriété. En l'état actuel de nos débats, la définition du logement intermédiaire qui est proposée me semble en effet excessivement large. Le texte visant les logements dont le prix de vente serait inférieur à celui du marché, donc à un prix d'accession minoré sans doute fixé par l'aménageur ou la collectivité locale, sans intervention de la puissance publique, il s'agirait alors d'un segment que l'on aurait peine à distinguer de l'accession sociale à la propriété, laquelle a été fortement soutenue lors de la précédente législature.

Par ces amendements, je souhaite vous amener, madame la ministre, à préciser cette catégorie nouvelle de logement intermédiaire.

Est-ce de l'accession à prix minoré par rapport au marché, comme le pratiquent des communes avec des chartes, par exemple, et des aménageurs? Ces logements seront-ils éventuellement financés par du PTZ ou par du PSLA – le prêt social de location-accession? L'investissement locatif, que l'on appelle le « Duflot », figure-t-il dans cette catégorie de logement intermédiaire puisqu'il y a des conditions de prix de sortie? Enfin, envisagez-vous de fixer des conditions et des contreparties fiscales et financières et faire de l'accession sociale à la propriété pour les propriétaires occupants? J'y suis, pour ma part, très favorable.

Pour autant, ces logements en accession à un prix inférieur au marché méritent une clarification. Ils ne doivent pas être dans une logique qui peut conduire à de l'évitement ou à un effet d'éviction sur la construction de logements locatifs.

En l'état, cet amendement, qui vise à restreindre le logement intermédiaire au seul logement locatif, vous permet, madame la ministre, d'éclairer la représentation nationale et, qui sait, de nous apporter toute la lumière.

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

**Mme Annick Lepetit, rapporteure.** Monsieur Laurent, vos demandes d'éclaircissements de la part du Gouvernement sont légitimes. Il convient que la représentation nationale soit éclairée puisqu'il s'agit d'un statut nouveau.

En revanche, je suis un peu ennuyée, car j'ai moi-même présenté en commission un amendement qui va dans le sens contraire au vôtre afin de préciser qu'il pouvait y avoir accession à la propriété – je n'ai pas utilisé le terme d'« accession sociale » qui n'est pas forcément juridique. Dans le même esprit qui a présidé à nos débats, et qui nous démarque du précédent gouvernement, nous avons pensé aux ménages et aux familles qui ne peuvent pas, en zone tendue, accéder à la propriété dans le parc privé, car l'explosion des prix, notamment du foncier, élimine nombre de nos concitoyens qui souhaitent, dans le cadre d'un parcours résidentiel, accéder à la propriété.

Par conséquent, si l'on crée ce nouveau statut du logement intermédiaire, il ne faut pas d'ores et déjà, dans ce texte de loi, éliminer toute possibilité d'acquisition.

**M. Michel Piron.** Absolument!

**Mme la présidente.** Si j'ai bien compris, madame la rapporteure, vous suggérez à M. Laurent de retirer ses amendements.

**Mme Annick Lepetit, rapporteure.** En effet, madame la présidente.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je partage l'avis de Mme la rapporteure et je vais répondre aux questions qu'a posées, avec son esprit vif, M. Laurent

Le dispositif vise ce que l'on appelait le logement d'investisseur institutionnel, avec un niveau de loyer inférieur au prix du marché. Cela peut être le dispositif fiscal dit « Duflot », qui impose un niveau de loyer de 20 % inférieur au prix du marché et qui fixe des conditions de ressources pour les personnes qui peuvent avoir accès à ce logement. C'est ce que nous avons appelé, dans d'autres débats, l'accession à prix maîtrisé. Cela consiste aussi, ainsi que l'expérimentent de nombreuses collectivités locales, à pratiquer une décote sur le prix du foncier pour atteindre un prix de sortie strictement encadré, comme le prévoit la loi sur la cession du foncier public. Nous avons d'ailleurs eu le plaisir avec le Président de la République de signer vendredi dernier, à Caen, le premier protocole de cession foncière. Je rappelle par ailleurs que des clauses antispéculatives, que vous avez renforcées lors du débat parlementaire, permettent à cette décote de bénéficier réellement aux futurs acquéreurs.

Il est intéressant, pour le cadrage du logement intermédiaire, de viser à la fois le logement locatif et l'accession, car l'accession à prix maîtrisé rentre parfaitement dans ce type de dispositif. On pourra donc imaginer qu'à l'avenir un PLH fixe l'objectif de 25 % de logement locatif social qui répond à des besoins spécifiques et un objectif de 10 % ou 15 % de logements intermédiaires répartis à égalité entre locatif et accession à prix maîtrisé montrant bien la vision cohérente, globale et équilibrée du parc dont souhaite se doter une collectivité locale.

Voilà bien l'esprit de la boîte « logement intermédiaire », qui a vocation à être appropriée, utilisée et améliorée. Je ne vous dirai pas que les choses sont définitivement bouclées, au contraire. Des précisions pourront être apportées dans le cadre du futur projet de loi mais chacun doit en revanche bien comprendre que nous sommes maintenant en situation de fabriquer un tel dispositif complémentaire du parc de logement existant.

J'espère que ces précisions vous auront convaincu, monsieur le député, de bien vouloir retirer vos trois amendements.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Christophe Caresche.

**M. Christophe Caresche.** Il n'y a pas lieu de craindre un éventuel effet de substitution pour une raison très simple, c'est que la loi SRU n'est pas modifiée. Elle est très claire : le logement intermédiaire n'entre pas dans le cadre des 25 %.

Indépendamment du problème financier, les communes devront poursuivre leurs efforts pour tendre vers les objectifs en matière de logement social, en particulier celles qui n'en ont pas fait et qui sont un certain nombre en région Île-de-France.

Je ne pense pas non plus que le nouveau statut enlève quoi que ce soit au dispositif existant. Je crois comprendre qu'il est fait pour drainer de nouveaux financements privés et institutionnels en leur proposant des produits offrant une certaine rentabilité. Tel est l'objectif du logement intermédiaire, qui ne se substitue ni au logement social ni aux autres dispositifs existants.

**Mme la présidente.** Maintenez-vous vos amendements, monsieur Laurent ?

**M. Jean-Luc Laurent.** Je les retire, madame la présidente.  
(*Les amendements n<sup>os</sup> 35, 29 et 50 sont retirés.*)

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

**M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques.** Tant que nous en sommes encore à l'alinéa 19, je souhaite à nouveau appeler l'attention, comme nous l'avons fait en commission, sur le plancher de 50 000 habitants, même s'il ne fait pas l'objet d'amendements.

Les zones en tension...

**M. Alain Chrétien.** Les zones frontalières !

**M. François Brottes, président de la commission.** ...n'épargne pas des secteurs comptant moins de 50 000 habitants. En effet, la rareté du foncier disponible peut générer de la tension dans des secteurs d'un certain nombre de villes moyennes. Peut-être le Sénat va-t-il se pencher sur la question, mais je tenais à signaler que le plancher de 50 000 habitants n'est pas le seul pertinent pour traiter des zones en tension.

**Mme Laure de La Raudière.** C'est vrai.

**M. Michel Piron.** Voilà qui invite à franchir le périphérique et donne le goût du voyage !

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Audrey Linkenheld.

**Mme Audrey Linkenheld.** Je voulais juste apporter une petite précision en complément des interrogations formulées par Jean-Luc Laurent et de l'intervention de Christophe Caresche.

Les craintes d'éviction ne portent évidemment pas sur le respect des obligations. Je suis bien placée pour me souvenir que nous avons renforcé la loi SRU et que des obligations

s'imposent à toutes les communes. Il demeure néanmoins imaginable que des communes carencées, certes soumises à des obligations, préfèrent payer les pénalités qui leur sont imposées plutôt que construire du logement social tout en construisant de manière libre et pas forcément soutenue d'ailleurs du logement intermédiaire, ce qui reviendrait d'une certaine manière à s'engager davantage dans le logement intermédiaire ou dans le logement libre que dans le logement social. Je crois donc que la question de notre collègue portait plutôt sur une telle situation que sur des obligations dont chacun ici sait qu'elles s'imposent à tous les maires.

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n<sup>os</sup> 12 et 19.

La parole est à M. Sylvain Berrios, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 12.

**M. Sylvain Berrios.** Il porte sur le principe, intégré en commission par Mme la rapporteure, de critérisation du logement intermédiaire dont le bénéfice échapperait aux villes carencées. Ce point comporte deux aspects.

Premièrement, M. Caresche disait tout à l'heure que le logement intermédiaire a vocation à permettre une transition ou en tout cas à fluidifier le parcours résidentiel. J'en déduis qu'une telle fluidification, selon la critérisation proposée, n'a pas lieu d'être dans les communes carencées. Cela pose problème, car elles comptent malgré tout des logements sociaux, même si c'est à votre goût en nombre insuffisant.

**M. Jean-Luc Laurent.** À 6 % de logement social, oui !

**M. Sylvain Berrios.** Deuxièmement, dès lors qu'une ville est carencée, il faut au contraire l'aider. Je ne fais pas partie de ceux qui pensent qu'il faut 0 % de logement social, mais je ne fais pas partie non plus de ceux qui pensent qu'il en faut 25 %.

**M. Jean-Luc Laurent.** Voilà un engagement du futur maire !

**M. Sylvain Berrios.** Pour autant, mieux vaut aider les villes carencées à réaliser leurs objectifs de PLH plutôt que les sanctionner successivement pour le non-respect de chacune des dispositions.

**Mme Annick Lepetit, rapporteure.** Si elles sont carencées, c'est qu'elles les ont refusées !

**M. Sylvain Berrios.** J'ai donc proposé cet amendement afin de mettre un terme à la politique de critérisation que vous avez proposée, madame la rapporteure, et qui n'est pas selon moi un encouragement pour les maires de communes carencées mais qui font un effort.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 19.

**M. Jean-Marie Tetart.** Mon amendement dépendait de la réponse qui aurait été apportée à mon collègue Laurent s'il n'avait pas retiré ses amendements. Cela m'ennuie quand même d'interdire en quelque sorte des logements intermédiaires dans les zones carencées si la définition du logement intermédiaire inclut les programmes en accession à un prix inférieur au prix du marché, sans aucune aide de la puissance publique et uniquement par adaptation des procédures. En effet, je ne vois pas pourquoi on interdirait quelque chose qui ne consomme pas d'aide au détriment de la production de

logement social. C'est pourquoi mon amendement aurait pu tomber si on avait limité le logement intermédiaire au seul logement locatif social.

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

**Mme Annick Lepetit, rapporteure.** L'amendement que vous présentez, monsieur Berrios, propose la suppression d'une mesure adoptée à mon initiative en commission. Je ne pense pas que nous ayons la même définition de ce que l'on appelle les communes en constat de carence.

Vous aviez l'air de dire qu'une commune peut être en état de carence tout en faisant des efforts. Non ! Il y a en effet dans ce pays bon nombre de communes qui n'auront pas atteint 20 % de logements sociaux en 2020 comme l'exige la loi SRU, seuil que nous avons porté à 25 % en 2025. Sachant que la loi SRU remonte à 2000, soit il y a douze ans, les communes que l'on dit en constat de carence n'ont donc fait à aucun moment le moindre effort – elles militaient même plutôt en sens inverse.

Il a fallu beaucoup de batailles, j'en ai vécu avec un certain nombre de mes collègues – notamment notre président de commission qui à l'époque ne l'était pas encore – pour défendre l'article 55 de la loi SRU !

**M. Michel Piron.** Nous l'avons défendu aussi !

**Mme Annick Lepetit, rapporteure.** Il semble qu'aujourd'hui notre constat d'alors soit partagé : nous avons tous avancé, et c'est très bien ! La majorité de l'époque, qui est devenue l'opposition, est elle aussi convaincue qu'il faut construire davantage de logement social dans notre pays.

Pour autant, un certain nombre de communes, de mémoire environ 200, présentent un constat de carence. Tant qu'elles n'auront pas fait l'effort nécessaire pour rattraper leur retard, certes pas atteindre 20 % et encore moins 25 % du jour au lendemain mais en tout cas y tendre pour montrer qu'elles construisent aussi du logement social, je ne souhaite pas qu'elles bénéficient d'aides pour construire du logement intermédiaire.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Mme la rapporteure a expliqué les raisons qui ont conduit la commission à adopter l'amendement qu'elle proposait. Le Gouvernement émet donc un avis défavorable à l'amendement de suppression.

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

**M. François Pupponi.** Je souhaite répondre à nos collègues de l'opposition.

Il est prévu de faciliter la construction de logements intermédiaires dans des communes en zone tendue afin de favoriser, comme M. ; Caresche l'a souligné à juste titre, un parcours résidentiel. Mais il ne faut pas abuser. On ne va quand même pas faciliter la construction de logements intermédiaires dans des communes qui refusent de construire du logement social. Elles ont suffisamment de logement intermédiaire, de logement accessible à la propriété et de logement non social pour ne pas en demander encore plus.

L'objectif est de faire en sorte que les communes qui refusent systématiquement de construire du logement social finissent par le faire un jour. Comme cela vient d'être dit, une commune carencée est une commune qui

n'a fait aucun effort. A cet égard, si la commune de Neuilly n'a pas été classée comme carencée, c'est parce qu'elle était passée, si ma mémoire est bonne, de 2 % à 3 % de logements sociaux. Le préfet de l'époque a alors considéré qu'un effort de cette importance devait exonérer la commune de Neuilly d'être classée comme carencée. Il faut donc vraiment le vouloir pour être carencé, en refusant volontairement la construction de logements sociaux.

La liste des communes assortie du pourcentage de leurs habitants payant l'impôt sur le revenu est sortie aujourd'hui dans la presse. Je suis le député d'une circonscription où trois des quatre grandes communes qui la composent comptent moins de 40 % de contribuables assujettis à l'impôt sur le revenu. Notre pays ne peut plus accepter de concentrer comme il l'a fait dans le passé les populations les plus fragiles dans les mêmes territoires. Il faut que les uns et les autres acceptent de partager les difficultés et les problèmes sociaux. On ne peut plus accepter la perpétuation des égoïsmes locaux qui se manifestent dans certaines communes, ce n'est plus acceptable.

La commission a donc non seulement eu raison d'accepter l'amendement en ce sens, mais je trouverais même un peu scandaleux qu'on revienne dessus aujourd'hui.

**Mme Audrey Linkenheld.** Très bien !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Sylvain Berrios.

**M. Sylvain Berrios.** J'aurai trois remarques.

La première, c'est que si, dans les villes dont nous parlons, il y a déjà du logement intermédiaire, cela signifie que le logement intermédiaire tel que vous le considérez est en concurrence directe avec du logement privé, ce qui pose un problème quant à sa définition.

La deuxième remarque, c'est que ce ne sont pas les communes dites carencées qui ont construit des logements sociaux là où ils sont.

**M. Jean-Luc Laurent.** Mais vous êtes responsables de ne pas en construire chez vous !

**M. Sylvain Berrios.** La troisième est la plus importante, et je tiens vraiment, madame la rapporteure, à dépassionner le sujet : une ville est carencée par arrêté du préfet quoi qu'il arrive, dès lors qu'elle n'a pas atteint 20 % et maintenant 25 %.

**Plusieurs députés du groupe SRC.** Mais non !

**M. Sylvain Berrios.** Un doublement de l'amende suit dès lors qu'il n'y a pas eu d'effort du tout. Mais dans tous les cas l'arrêté de carence est prononcé.

**Plusieurs députés du groupe SRC.** Non !

**M. Sylvain Berrios.** Si ! Nous avons en effet une divergence sur ce point.

**M. Jean-Luc Laurent.** Le bon contre-exemple, c'est Vincennes !

**M. Sylvain Berrios.** Le préfet a la possibilité, à la lumière de l'effort réalisé, de multiplier l'amende imposée à la commune par deux voire plus.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Par cinq !

**M. Sylvain Berrios.** L'arrêté de carence, lui, est quasi automatique.

**Mme Audrey Linkenheld.** Tout est dans le « quasi » !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Gérard Darmanin.

**M. Gérard Darmanin.** Madame la présidente, j'interviendrai maintenant et pas à l'article 2 comme je l'avais prévu afin de faire gagner du temps à l'Assemblée.

Je tiens en effet à rebondir sur les propos de M. Pupponi, que j'approuve – même si je suis élu d'un territoire qui ne ressemble peut-être pas tout à fait au vôtre, cher collègue, mais dont certains déterminants sociologiques peuvent similaires –, selon lesquels on ne peut concentrer quelque part la misère ou en tout cas la difficulté sociale.

S'agissant de l'ordonnance sur les logements sociaux que vous allez prendre, madame la ministre, je rappelle qu'il y a des communes qui doivent à la fois faire construire des logements sociaux parce qu'elles ont des amendes à payer pour non-conformité avec la loi SRU – et ce avec un foncier très peu disponible –, et bâtir des aires d'accueil pour les gens du voyage. Les maires se demandent ce qu'ils doivent faire en premier.

**M. Henri Jibrayel.** Ils doivent faire les deux !

**M. Gérard Darmanin.** Mais que se passe-t-il dans l'hypothèse où il n'y a pas de foncier disponible, mon cher collègue ? J'invite donc Mme la ministre et ses services à réfléchir à cette question dans le cadre de son ordonnance et dans son prochain texte sur le logement : quelle est la priorité ? Pour ma part, je pense que c'est tout de même à la loi SRU que l'on doit accorder la priorité.

**M. Henri Jibrayel.** Il y a aussi une loi sur les aires d'accueil des gens du voyage !

**Mme la présidente.** Je vous indique, mes chers collègues, que si nous nous acheminons tranquillement vers la fin de l'article 1<sup>er</sup>, ce n'est pas le dernier que nous ayons à examiner. J'accélérerai donc un peu le rythme par la suite – je crois d'ailleurs que vous en êtes tous d'accord.

**M. François Pupponi.** On peut rester autant de temps que vous le souhaitez, madame la présidente ! *(Sourires.)*

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

**M. Daniel Goldberg.** Si M. Pupponi est attaché à la défense du logement, notamment du droit de se loger pour l'ensemble des habitants qui n'y ont pas accès aujourd'hui, le Gouvernement propose de définir par ordonnance un nouveau statut de logement, qui s'appellera « le logement intermédiaire ». Ce dernier ne correspond à rien de ce qui existe puisqu'il fait référence à un mécanisme de financement, le PLI, qui n'est plus utilisé.

Je tiens à rassurer nos collègues de l'opposition qui souhaiteraient faire entrer dans le cadre des obligations de construction de logements locatifs sociaux cette nouvelle sorte de logement locatif – je ne parle pas du volet accession : il n'en sera pas question. Vous, mes chers collègues, qui défendez les communes qui n'arrivent pas à faire construire des logements socialement accessibles au plus grand nombre, il ne s'agit ni pour le groupe majoritaire ni, je crois, pour le Gouvernement d'ajouter les futurs logements intermédiaires dans la définition du logement locatif social.

Les communes carencées ne sont pas toutes celles qui se situent en deçà du seuil de 20 %, et demain de 25 %, de logement social, mais celles qui ne font pas d'effort et contre lesquelles, au bout du bout de la discussion, le préfet décide d'établir un constat de carence, cette injonction forte de l'État les obligeant dès lors à construire suffisamment. Il serait tout de même paradoxal que ces communes qui doivent faire des efforts pour construire du logement locatif social puissent utiliser des outils financiers locaux ou nationaux pour produire le nouveau type de logement intermédiaire, notamment à une époque où il y a moins de soutien fiscal de la part de l'État. C'est pourquoi, lorsque la rapporteure a voulu en commission que l'argent public ne soit pas utilisé dans les communes carencées pour faire autre chose que du logement locatif social, nous avons soutenu son amendement.

M. Jean-Luc Laurent a retiré ses amendements, mais toutes les questions qu'il a posées demeurent. Je me permets de dire au Gouvernement que pour le coup, ce nouveau statut de logement intermédiaire et les questions qu'il soulève prouvent bien qu'on est à la limite entre ce qui peut être légiféré par ordonnance et ce qui mérite un profond débat législatif. Mais il est vrai, madame la ministre, comme vous vous y êtes engagée, que vous nous présenterez vos ordonnances en commission pour que nous puissions en discuter.

**M. Henri Jibrayel et M. Jean-Luc Laurent.** Très bien !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Berrios, pour une brève intervention.

**M. Sylvain Berrios.** Je tiens simplement à apporter une précision très importante : le carencement par arrêté préfectoral est automatique pour les communes ayant moins de 20 % de logements sociaux,...

**M. Christophe Caresche.** Mais non !

**M. Sylvain Berrios.** ...et elles sont soumises à un prélèvement sur leurs ressources fiscales destiné à soutenir les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à la production de ces logements, selon l'article 55 de la loi SRU.

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 12 et 19 ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisi de deux amendements identiques, n<sup>os</sup> 26 et 30.

La parole est à Mme Michèle Bonneton, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 26.

**Mme Michèle Bonneton.** L'alinéa 22 institue pour les organismes de logement social la possibilité de créer des filiales dédiées à la construction de logements intermédiaires. Notre amendement vise à supprimer cette possibilité.

En effet, si la construction de logement intermédiaire est souhaitable dans certains territoires comme cela a été expliqué longuement, il n'en demeure pas moins que les filiales que propose de créer le projet de loi capteraient une partie de l'argent collecté pour construire du logement social.

De plus, celles-ci utiliseraient les fonds propres des organismes de logements sociaux ainsi que le foncier disponible pour la création de logements intermédiaires ayant très probablement, il faut le souligner, un niveau de loyer inaccessible à une large part de la population puisque l'on sait qu'au moins 70 % de nos concitoyens sont en droit d'accéder au logement social.

**M. Christophe Caresche.** Ce chiffre est inexact !

**Mme Michèle Bonneton.** Vous me le démontrez, mon cher collègue. Ce n'est peut-être pas le cas à Paris, mais Paris n'est pas la France.

L'objectif des pouvoirs publics est pourtant de tout mettre en œuvre pour atteindre une production de 150 000 logements sociaux par an, un objectif très ambitieux. Il ne nous paraît pas, au groupe écologiste, judicieux de mobiliser les moyens des organismes HLM pour la construction de logements intermédiaires ; il est préférable de préserver ce qui est le cœur de leur activité : assurer pleinement le service public du logement.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Luc Laurent, pour soutenir l'amendement n° 30.

**M. Jean-Luc Laurent.** Le texte prévoit la faculté pour les bailleurs sociaux de créer des filiales dédiées au logement intermédiaire. Cet amendement propose la suppression de cette possibilité car le retour des investisseurs institutionnels, les « zinzins » comme on les dénommait, dans la production et la gestion du logement peut être décidé et organisé sans création de filiales. Nous avons eu ce débat en commission et j'ai pris acte de ce que vous avez dit à ce sujet, madame la ministre. Mais je souhaite que vous donniez dès ce soir à la représentation nationale les raisons du choix du Gouvernement.

À l'initiative de notre rapporteure, la possibilité de création de filiales a été précisée, pour ne pas dire encadrée, afin d'assurer le respect d'un strict principe d'étanchéité. L'amendement de Michèle Bonneton et le mien visent à permettre de bien encadrer la création de filiales de telle sorte qu'aucun concours, y compris indirect, ne puisse intervenir. La maison mère doit conserver l'entièreté de ses moyens au service du logement social, sa vocation première, qu'ils proviennent de ses fonds propres, des subventions obtenues, du produit des loyers ou de son domaine.

J'attends donc par cet amendement un éclaircissement qui nous permettrait de rassurer en étanchéifiant bien le dispositif dans le cadre du retour des zinzins. Mais je crois que c'est prévu par un sous-amendement du Gouvernement.

**M. Henri Jibrayel.** Très bien !

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

**Mme Annick Lepetit, rapporteure.** Je ne peux évidemment pas être favorable à ces deux amendements qui tendent à supprimer l'alinéa 22 puisque j'ai moi-même proposé en commission, M. Laurent l'a rappelé, un amendement sur l'étanchéité des fonds pour rassurer la représentation nationale qui s'inquiétait...

**M. Martial Saddier.** C'est la majorité qui est inquiète !

**Mme Annick Lepetit, rapporteure.** Non, mon cher collègue, le débat en commission concernait la représentation nationale, et vous auriez pu y participer si vous étiez venu.

**M. Michel Piron.** C'était surtout un débat majoritaire. J'y étais !

**Mme Annick Lepetit, rapporteure.** La représentation nationale, disais-je, s'inquiétait que des fonds servant au logement social puissent être utilisés pour le logement intermédiaire.

De par cet amendement qui a inséré l'alinéa 22 j'ai donc voulu rassurer mes collègues, et je ne souhaite pas qu'on le supprime.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Madame Bonneton, monsieur Laurent, vous avez tous les deux déposé un amendement de suppression du dispositif de création de filiales, inquiets de la porosité entre les fonds liés au logement social, issus de subventions ou des loyers apportés par les locataires du parc social, et lesdites filiales. Il me semble plus judicieux de répondre à votre inquiétude quant à la porosité de ces fonds plutôt que de remettre en cause le dispositif lui-même. C'est pourquoi je vous demande de bien vouloir retirer vos amendements au motif qu'à la suite de nos échanges, je proposerai à l'amendement suivant n° 27 de Mme Bonneton un sous-amendement qui, dans une sorte de synthèse Bonneton-Laurent, répondra de manière exhaustive à l'inquiétude que vous avez manifestée.

Il n'est en aucune manière envisagé par le Gouvernement de faciliter le départ des capitaux liés au logement social des organismes de logements sociaux vers les filiales. Au contraire, il s'agit d'avoir un outil qui permettra à d'autres investisseurs, notamment les institutionnels, de participer à la réalisation de logements intermédiaires et à des opérations mixtes qui feraient l'objet d'une seule gestion locative. Tel est l'objectif de la création de ces filiales. Ce sous-amendement devrait vous rassurer complètement.

**Mme la présidente.** Madame Bonneton, retirez-vous l'amendement n° 26 ?

**Mme Michèle Bonneton.** Notre inquiétude portait en effet, madame la ministre, sur l'étanchéité des fonds entre les organismes HLM et les filiales. Du fait de votre position relativement favorable à l'amendement n° 27 que notre groupe a déposé, je retire notre amendement n° 26.

*(L'amendement n° 26 est retiré.)*

**Mme la présidente.** Monsieur Laurent, partagez-vous cet esprit de synthèse évoqué par Mme la ministre ?

**M. Jean-Luc Laurent.** Dans l'esprit de synthèse que Mme la ministre a appelé Bonneton-Laurent, et compte tenu du sous-amendement du Gouvernement, je retire l'amendement n° 30 au bénéfice de l'amendement n° 27 tel qu'il va être sous-amendé.

*(L'amendement n° 30 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Michèle Bonneton, pour soutenir l'amendement n° 27, qui fait l'objet d'un sous-amendement n° 27 du Gouvernement.

**Mme Michèle Bonneton.** Il s'agit d'un amendement visant à préciser la notion d'étanchéité introduite en commission. Il est ainsi rédigé : « S'entend par étanchéité des fonds une séparation stricte et l'utilisation à des fins exclusives de construction et de gestion du parc social des fonds perçus par l'organisme mère au titre de l'activité de construction et de gestion du parc social tels que les fonds propres générés par la gestion du parc social et les subventions et prêts issus de l'épargne réglementée ; ».

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre, pour présenter le sous-amendement n° 53.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Ce sous-amendement vient compléter le travail conjoint de M. Laurent et Mme Bonneton et s'insère à la fin de l'alinéa 2 de l'amendement n° 27 après les termes « gestion du parc social ».

Dès lors, la fin de l'alinéa est ainsi rédigée : « de telle sorte que, d'une part, l'ensemble des dépenses afférentes à la construction de logements intermédiaires soient assurées par la filiale qui ne bénéficie pour cela d'aucun concours y compris en nature de la maison mère, et, d'autre part, que les personnes assurant la détermination effective de l'orientation de l'activité de ces filiales ne puissent assurer la détermination de l'orientation de l'activité au sein de l'organisme mère. »

**M. Martial Saddier.** Ce n'est vraiment pas clair ! C'est même inquiétant !

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

**Mme Annick Lepetit, rapporteure.** Je vais aussi faire preuve d'esprit de synthèse. La demande de précision de Mme Bonneton, ainsi complétée par le sous-amendement du Gouvernement, ne change pas l'esprit qui nous animait durant les débats en commission : assurer une séparation précise des fonds. C'est pourquoi j'accepte bien volontiers l'amendement ainsi sous-amendé.

**M. Martial Saddier.** C'est un collector celui-là, je vais le conserver !

*(Le sous-amendement n° 53 est adopté.)*

*(L'amendement n° 27, sous-amendé, est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Audrey Linkenheld, pour soutenir l'amendement n° 38.

**Mme Audrey Linkenheld.** Cet amendement, du groupe SRC est un appel à la vigilance sur le lien qui existe entre les capacités supplémentaires de construction et le coût du foncier dont nous avons débattu au moment de l'abrogation de la loi sur les 30 % supplémentaires de droits à construire.

Nous sommes bien sûr favorables aux capacités ponctuelles de densification que propose le projet de loi d'habilitation – je l'ai d'ailleurs souligné lors de la discussion générale –, mais nous aimerions vous entendre personnellement, madame la ministre. Considérez-vous que ces craintes relatives au coût du foncier sont fondées ? Si elles le sont, quelles dispositions entendez-vous prendre pour mesurer d'abord et éviter ensuite les effets collatéraux qui pourraient conduire à une hausse du prix du foncier ?

Cet amendement s'inscrit en fait dans la logique que nous partageons tous : la régulation du marché. Celle-ci est déjà mise en œuvre pour l'immobilier avec les observatoires des loyers créés dans certains territoires comme celui de Lille, et qui serviront de référence pour un encadrement législatif. Pour le foncier, la régulation a commencé avec la décote instaurée sur les terrains publics. Restent les terrains privés sur lesquels la question de cette régulation se pose, mais de manière différente.

Cet amendement vise donc à entendre Mme la ministre de manière plus précise que lors des débats en commission.

**M. Martial Saddier.** C'est une demande de rapport ! En fait, vous n'y croyez pas vous-même !

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

**Mme Annick Lepetit, rapporteure.** Je note que Mme Linkenheld, à la demande du Gouvernement et de moi-même, a rallongé les délais de remise du rapport en question, qui étaient fort courts. À ce stade, je ne vois pas de raison de refuser cet amendement.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Madame la députée, je partage complètement votre volonté d'évaluer les dispositions que nous adoptons, que ce soient celles de la loi déjà adoptée ou celles de la future loi, notamment en ce qui concerne la densification et la lutte contre l'artificialisation et leurs conséquences éventuelles sur le prix du foncier. C'est pourquoi j'avais accepté, à l'issue d'un amendement du groupe GDR, qu'un travail soit mené sur le sujet.

Je souhaiterais pouvoir vous dire que, notamment dans le cadre de votre rôle de rapporteure du projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public, vous aurez les moyens de vous appuyer sur l'administration pour débroussailler, en quelque sorte, ce premier travail. Cependant, il ne me semble pas qu'un rapport spécifique sur les zones concernées soit utile car le risque est trop marginal dans ce délai assez bref.

S'agissant du prix du foncier, un sujet absolument décisif, les dispositifs qui vont être mis en œuvre – notamment ceux qui sont relatifs au foncier public et à l'artificialisation, c'est-à-dire à la fin de la constructibilité des zones restées non construites pendant des années – vont aboutir à des évolutions qu'il me semble plus utile de prendre en compte dans leur globalité.

Je ne vais pas vous mentir : le travail actuel des services de l'administration étant très concentré sur la préparation du prochain projet de loi qui est assez lourd, le rapport demandé ne satisfait pas forcément vos attentes en matière de qualité et d'exhaustivité.

En outre, au-delà des dispositions prises par les ordonnances, bien d'autres sujets auront une incidence sur le coût du foncier. C'est pourquoi la question des établissements publics fonciers, posée par un amendement dit d'appel pendant l'examen du précédent projet de loi, fera l'objet d'un traitement approfondi à l'occasion du prochain texte.

Je vous propose d'attendre cette échéance pour mener une réflexion, y compris sur les modalités de collecte des données, pour avoir une évaluation précise sur l'ensemble des sujets et pour trouver les moyens d'intervenir sur le prix du foncier qui est, effectivement, un élément décisif du coût de sortie des opérations. Grâce à un travail approfondi, il s'agit notamment de comprendre pourquoi les coûts de construction dans certains territoires français sont supérieurs à ceux observés dans d'autres pays européens. Le prix du foncier joue un rôle.

Connaissant votre sensibilité au sujet, je propose que nous réfléchissions à un dispositif plus large et plus complet, qui prenne en compte l'ensemble des dispositifs, dans le cadre du prochain projet de loi. Je vous propose de retirer votre amendement, sachant que nous réintégrerons cette problématique de manière plus globale dans le cadre du futur projet de loi.

**M. Martial Saddier.** Elle a raison ! Nous soutenons la ministre !

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

**M. François Brottes, président de la commission.** Ce débat que nous avons eu en commission concerne plus particulièrement le contrôle de l'application de la loi. L'article 145-7 de notre règlement nous oblige – et c'est bien la moindre des choses – à faire en sorte que les rapporteurs, qui appartiennent en principe à la majorité, mais aussi un membre de l'opposition, puissent, dès la promulgation de la loi, mettre en place un dispositif de travail qui ne se contente pas d'analyser les conséquences de la loi comme le propose Mme Linkenheld, mais évalue aussi dans quelle mesure ce qui était annoncé est appliqué.

Il est vrai qu'il nous manque cette capacité d'évaluation. En commission, j'avais fait cette réponse à Mme Linkenheld : dans la mesure où cette mission de contrôle se déclenche à la fois partir du texte dont elle était rapporteure – donc très vite – et à l'issue du présent texte, cela devrait pouvoir suffire. Encore faut-il que les services de l'État jouent le jeu et nous permettent d'aller au-delà du simple contrôle de l'application des textes annoncés pour les évaluer.

Madame la ministre, je crois comprendre que vous n'êtes pas fermée à l'idée de vous associer à ce travail d'évaluation.

**M. Jean-Louis Dumont.** C'est le travail des rapporteurs spéciaux !

**M. François Brottes, président de la commission.** C'est un peu embêtant de multiplier les rapports, mais si l'on empêche les rapporteurs chargés du contrôle de l'application de la loi d'analyser l'impact et de faire l'évaluation, on fait le travail à moitié.

À ce stade de mon interpellation, il est important que vous puissiez nous répondre, madame la ministre. Dans le cadre du contrôle de l'application de la loi prévu à l'article 145-7 de notre règlement, pouvez-vous faire en sorte que vos services permettent aux rapporteurs – de la majorité et de l'opposition – qui assument cette mission d'aller au-delà d'un simple relevé des mesures adoptées pour en évaluer l'impact ? C'est une interpellation directe, madame la ministre.

**M. Martial Saddier.** La ministre et le président de la commission ont raison tous les deux !

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Le président a bien sûr raison : ce serait un bon système notamment s'agissant de dispositions qui engagent les politiques et les collectivités locales sur de longues périodes.

Il est absolument nécessaire de pouvoir détecter une erreur – si tant est que cela puisse se produire – ou le risque d'inflation du coût du foncier que vous suggérez, madame Linkenheld. Peut-être faites-vous référence à l'augmentation de 30 % de la constructibilité ? On se souvient que ce dispositif avait conduit à un blocage total : tous les vendeurs avaient estimé que leur terrain valait 30 % plus cher, un taux équivalent à l'augmentation des possibilités de construction.

La mesure de l'évolution du prix du foncier est absolument décisive et, comme le président de la commission, je pense qu'elle est liée au suivi des dispositions qui sont adoptées par

le Parlement. Mon ministère se tiendra à la disposition pleine et entière des parlementaires chargés d'une mission de contrôle des dispositions adoptées.

**Mme la présidente.** Maintenez-vous votre amendement, madame Linkenheld ?

**Mme Audrey Linkenheld.** Je me réjouis que le débat ait progressé dans l'hémicycle.

Mon interrogation portait sur l'évolution des prix du foncier car nos positions lors de l'abrogation d'une loi en juillet 2012 ne pouvaient pas avoir tout à fait varié en mai 2013, même si les conditions n'ont rien à voir d'un texte à l'autre : une mesure générale et unilatérale dans le premier cas ; des mesures ponctuelles pour des zones tendues à présent.

Néanmoins, le foncier reste un problème important, et je suis heureuse de voir que je ne suis pas la seule à me poser cette question et que, par ailleurs, les moyens seront mis à notre disposition pour que nous puissions procéder à l'évaluation des effets de la loi plus qu'au contrôle de son application.

J'ai entendu qu'il y avait différents moyens de procéder à cette évaluation ; ils me satisfont et nous pourrions y associer les rapporteurs spéciaux si nécessaire ici pour le Parlement. En tout cas, dans ces conditions, je retire mon amendement.

*(L'amendement n° 38 est retiré.)*

*(L'article 1<sup>er</sup>, amendé, est adopté.)*

*Suspension et reprise de la séance*

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

*(La séance, suspendue le mercredi 22 mai 2013 à zéro heure dix, est reprise à zéro heure vingt-cinq.)*

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

## Article 2

**Mme la présidente.** Nous en venons aux amendements à l'article 2.

La parole est à M. Jean-Marie Tetart, pour soutenir l'amendement n° 22.

**M. Jean-Marie Tetart.** Puisque nous examinons l'article qui traite des délais, essayons de gagner du temps !

Je n'ai pas complètement compris la logique qui conduit à ce que trois délais différents soient prévus selon les objets des ordonnances. Je n'ai pas saisi toute la finesse de cette répartition. C'est pourquoi j'en propose une autre, qui aurait une certaine logique.

On pourrait prévoir un délai très court pour les ordonnances dont l'objet ne présente aucune difficulté, et qui pourraient être appliquées immédiatement. Je songe notamment aux garanties des collectivités locales ou aux garanties financières pour les ventes en l'état futur d'achèvement.



Les autres questions, liées les unes aux autres, qu'il s'agisse de la procédure intégrée, de l'assouplissement des normes ou de la production des logements intermédiaires, formeraient un deuxième ensemble, auquel s'appliquerait un délai un peu plus long.

Tel est l'objet de la substitution que je propose par l'amendement n° 22. J'ai cependant bien conscience, en cette fin de journée, que l'essentiel est acquis et que ma proposition ne devrait pas aboutir.

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

**Mme Annick Lepetit, rapporteure.** Nous tenons tous à des délais courts et à une mise en œuvre extrêmement rapide. Cependant, certains délais de concertation sont incompressibles – les débats de ce soir le montrent d'ailleurs. Comme nous ne devons pas prendre le risque de compromettre l'ensemble du processus, ces délais doivent être respectés.

De plus, la ministre l'a dit à plusieurs reprises, nous serons associés aux ordonnances.

J'émetts donc plutôt un avis défavorable.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** J'ai compris, madame la présidente, que vous souhaitiez que nous soyons efficaces. Vous me permettez donc d'être concise et de considérer que cet avis vaut aussi pour les amendements suivants de M. Tetart et de M. Piron.

À cet instant, je ne vais pas pouvoir vous rendre heureux, monsieur Piron. *(Sourires.)*

**M. François Pupponi.** « À cet instant » en tout cas !

**M. Sylvain Berrios.** Cela laisse un peu d'espoir !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Ce n'est pas que je ne le souhaite pas, et je rends hommage à vos multiples tentatives de conciliation de ce soir !

Nous avons calculé les délais pour qu'ils soient les plus courts possibles, eu égard à la complexité des dispositifs qui seront l'objet de ces ordonnances que nous devons rédiger. Nous avons intégré à ces délais, je l'ai déjà dit, et ce ne sera que la cinquième fois, le temps nécessaire à la présentation de ces ordonnances et à leur discussion en commission avant leur promulgation par le Président de la République. Seule la considération de la complexité technique a présidé au choix de ces délais.

Il ne s'agit donc pas de vous être désagréable, mais je ne peux rien faire pour vous satisfaire. C'est pourquoi je vous demande, monsieur Tetart, monsieur Piron de retirer vos amendements, en vous fondant sur ma seule bonne foi. J'en conviens, l'argument est plus limité que d'autres, plus techniques, que j'ai pu développer.

**M. Martial Saddier.** C'est déjà énorme ! *(Sourires.)*

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Je vous remercie, monsieur Saddier.

Veillez donc, monsieur Tetart, monsieur Piron, en vous fondant sur mon énorme bonne foi attestée par M. Saddier, retirer ces amendements.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Marie Tetart.

**M. Jean-Marie Tetart.** C'est bien volontiers que je retire l'amendement n° 22 et les suivants sachant qu'avec votre engagement nous pourrions examiner les ordonnances en commission avant leur promulgation. C'est pour nous très important autant que pour nos collègues du parti socialiste.

Cependant, je profite du temps ainsi gagné pour indiquer que Mme la rapporteure, tout à l'heure, m'a répondu un peu vite, en me disant que la participation pour non-réalisation des aires de stationnement était abrogée. Je me trouve en effet exactement dans la situation suivante : avec une taxe d'aménagement inférieure à 5 %, j'ai encore le droit de l'appliquer jusqu'au 1<sup>er</sup> janvier de l'année 2015 – je le sais par un petit mot d'une conseillère. Il faut donc parfois ne pas répondre trop vite. En l'occurrence, cela m'a obligé à retirer un amendement qui avait encore toute sa pertinence.

*(L'amendement n° 22 est retiré.)*

**Mme la présidente.** Je suis donc saisie de plusieurs amendements de MM. Tetart et Piron.

Retirez-vous bien les vôtres, monsieur Tetart ?

**M. Jean-Marie Tetart.** Oui, madame la présidente.

*(Les amendements n° 21 48 et 49 sont retirés.)*

**Mme la présidente.** Monsieur Piron, accepteriez-vous de présenter conjointement vos amendements n° 11, 46 et 47 ?

**M. Michel Piron.** Bien sûr, madame la présidente.

Tout à l'heure, madame la ministre, je vous ai entendu apaiser les inquiétudes manifestes et très nombreuses qui s'étaient exprimées dans votre camp. Au moment où nous, enthousiastes, vous proposons d'accélérer le rythme, vous refusez de nous consoler ! Vous m'en voyez contrit, encore que cela ne remette pas en cause le fond. *(Sourires.)*

La concertation a déjà eu lieu en réalité : aujourd'hui, nous en sommes à l'étape de la rédaction technique. Je vous demande simplement d'aller un peu plus vite que ce qui est prévu. Cela n'est pas interdit, tout de même ! Aller plus vite, en effet, cela ne serait pas une mauvaise chose, y compris en divisant le processus en plusieurs séquences et en nous y associant, comme vous vous y êtes engagée – ce dont je vous remercie. Pour ma part, comme vous l'avez compris, je suis disponible immédiatement après la séance. *(Sourires.)*

Pour le reste, je parie sur votre bonne foi et j'accepte, comme mon collègue Jean-Marie Tetart, de retirer mes amendements.

*(Les amendements n° 11, 46 et 47 sont retirés.)*

*(L'article 2 est adopté.)*

### Article 3

**Mme la présidente.** Sur l'article 3, je suis saisie de deux amendements, n° 23 et 10, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Tetart, pour défendre l'amendement n° 23.

**M. Jean-Marie Tetart.** Je le retire, madame la présidente.

*(L'amendement n° 23 est retiré.)*

**M. Martial Saddier.** Cela va finir trop vite, en fin de compte! (*Sourires.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Piron, pour défendre l'amendement n° 10.

**M. Michel Piron.** Je le retire également, madame la présidente.

(*L'amendement n° 10 est retiré.*)

(*L'article 3 est adopté.*)

#### Article 4

(*L'article 4 est adopté.*)

#### Après l'article 4

**Mme la présidente.** Monsieur Piron, je vous propose de présenter conjointement les amendements n° 1 et 2.

**M. Michel Piron.** Volontiers, madame la présidente.

Ces amendements sont un peu particuliers, mais ils me semblent très représentatifs des possibilités de simplification dont nous disposons. Il s'agit simplement de supprimer une disposition qui date du 23 juillet 1783. Je dis bien : du 23 juillet de l'année 1783!

**M. Jean-Luc Laurent.** Nous étions jeunes, à l'époque!

**M. François Pupponi.** C'est encore vous qui étiez au pouvoir, à ce moment-là!

**M. Michel Piron.** Vous admettez aisément que le temps de la réflexion a été suffisant pour que nous puissions désormais envisager sa suppression. Nous parlions tout à l'heure de rythme : vous m'accorderez qu'en proposant cette suppression, je ne fais pas preuve de précipitation! Je comprends qu'il puisse encore y avoir besoin de quelques expertises, mais tout de même!

La raison de la persistance de cette disposition, reprise à l'article L. 2124-18 du code général de la propriété publique, est simple : en codifiant à droit constant, on a oublié que l'état des techniques, de son côté, n'est pas constant. Nous ne disposons pas des mêmes connaissances en matière d'art de la construction en 1783 qu'aujourd'hui.

Ces amendements ont donc pour objet de supprimer ces dispositions. Cela aurait un intérêt pratique évident : certains travaux notamment d'excavation le long des levées de la Loire, deviendraient possibles.

**M. Jean-Luc Laurent.** Et les troglodytes?

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

**Mme Annick Lepetit, rapporteure.** Sur le fond, je partage l'avis de M. Piron. Toutefois, je ne voudrais pas que l'adoption de cet amendement conduite à remettre en cause les délais prévus par le projet de loi – qui, par ailleurs, ont déjà été jugés trop longs. Pour cette raison, je demande à M. Piron de bien vouloir retirer ces amendements.

**M. François Pupponi.** On n'est pas à quelques années près, depuis 1783!

**M. Sylvain Berrios.** Justement, c'était l'occasion d'y revenir!

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Monsieur le député, je suis très prudente au moment d'évoquer l'année 1783. En effet, il s'agit de l'année de naissance d'Henri Beyle, dit Stendhal, qui a habité dans l'hôtel de Castries, occupé aujourd'hui par le ministère de l'égalité des territoires et du logement, où il écrivit *Le Rouge et le Noir*.

**Plusieurs députés du groupe SRC.** Quelle culture! (*Sourires.*)

**Mme Audrey Linkenheld.** *Le Rouge et le Noir* : cela explique votre tenue de ce soir! (*Rires.*)

**M. Sylvain Berrios.** Voilà qui arrive de loin!

**M. François Pupponi.** C'était préparé!

**M. Henri Jibrayel.** Quelle mise en scène!

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Plus sérieusement, sur la forme, le projet de loi dont nous discutons vise à prendre des mesures d'urgence. Vous comprendrez certainement que l'abrogation d'une disposition datant de 1783 ne relève pas vraiment de l'urgence.

**M. Jean-Marie Tetart.** Rendez-vous en 2023!

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Néanmoins, les motifs que vous soulevez sont légitimes. Une instruction complémentaire serait ainsi justifiée. Je vous demande donc de retirer cet amendement. En contrepartie, je m'engage devant vous à ce que cette question soit abordée dans le cadre de l'examen du prochain projet de loi relatif à l'urbanisme.

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

**M. Michel Piron.** Tout aussi sérieusement, madame la ministre, je prends note de votre engagement d'examiner sérieusement cette proposition. Je le rappelle, la suppression de ces dispositions du code général de la propriété publique conditionne la possibilité de mener des travaux en bordure de Loire, notamment l'édification de parkings dans un certain nombre de villes. Je le répète : c'est impossible à l'heure actuelle, à cause de cette législation obsolète.

Pour le reste, je m'en remets à votre engagement : tout cela sera abordé à l'automne prochain, dans le cadre de la discussion du prochain projet de loi sur l'urbanisme que vous présenterez au Parlement. Je souhaite cependant que nous soyons rapidement associés à cela. Il est important de rappeler que depuis dix ans, tous les préfets qui se sont succédé en Maine-et-Loire ont essayé de faciliter les travaux que j'ai mentionnés, et ont échoué uniquement à cause de cette disposition obsolète. Celle-ci, je le répète, n'a plus aucune justification d'ordre technique. Je prends bien note de votre engagement et retire en conséquence ces amendements.

(*Les amendements n° 1 et 2 sont retirés.*)

**M. François Brottes, président de la commission.** Très bien!

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Michèle Bonneton, pour soutenir l'amendement n° 24.

**Mme Michèle Bonneton.** Cet amendement prévoit le classement des zones à urbaniser dites zones 2 AU en zones naturelles au terme d'un délai de dix ans.

Les zones à urbaniser dites 2 AU sont des zones dont les voies publiques, les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement, etc., ont une capacité insuffisante pour être ouvertes à l'urbanisation sans être modifiées, ou sans que le plan local d'urbanisme ne soit préalablement révisé. Ces zones dites 2 AU constituent de simples réserves foncières, souvent surdimensionnées, qui peuvent être maintenues en l'état pendant de nombreuses années. Le maintien de ces zones en zone constructible sans limite de temps est contradictoire avec l'objectif de lutte contre l'étalement urbain et l'artificialisation des sols, que s'est fixé le Gouvernement lors de la conférence environnementale. L'objectif d'accélérer les projets de construction ne peut en aucun cas être déconnecté des enjeux en matière de lutte contre la consommation d'espaces.

Le présent amendement propose de classer les zones 2 AU en zones naturelles au terme d'un délai de dix ans. Il est ainsi pleinement conforme à l'engagement pris par le Gouvernement de définir un cadre juridique pour une ville plus dense et moins consommatrice d'espace.

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

**Mme Annick Lepetit, rapporteure.** Cette disposition correspond à la préoccupation du Gouvernement. Ce dernier a d'ailleurs engagé une concertation sur ce sujet, mais dans le cadre de la préparation du prochain projet de loi sur le logement et l'urbanisme. De fait, la disposition que propose cet amendement ne correspond pas à l'objet du projet de loi que nous examinons, qui est composé de mesures destinées à accélérer la réalisation de projets de construction de logements.

Je vous demande donc de retirer cet amendement.

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

**M. François Pupponi.** Je comprends bien la logique de l'amendement proposé par Mme Bonneton. Cependant, changer automatiquement le statut juridique de ces terrains s'ils ne sont pas ouverts à l'urbanisation dans un délai de dix ans, cela présente un risque.

Il ne faudrait pas, en effet, pénaliser des territoires dans lesquels des projets sont en cours de réalisation, mais qui n'ont pu aboutir en dix ans du fait de recours contentieux, ou d'autres retards. Cet amendement ferait ainsi tomber des projets qui sont sur le point d'être réalisés.

On peut comprendre, quand des terrains ont été gelés pendant dix ans, qu'il ne s'est rien passé pendant cette période, et que cela résulte d'une volonté dilatoire, qu'ils soient assimilés à des zones naturelles. En revanche, si des projets sont en cours, il serait dommage de les pénaliser à quelques semaines ou quelques mois près.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Martial Saddier.

**M. Martial Saddier.** Très sincèrement, je ne crois pas que cet amendement ait un lien direct et précis avec le projet de loi dont nous discutons ce soir. L'examen de ce texte offre certes une fenêtre de tir législative, mais il n'y a pas, en l'occurrence, de lien direct.

Par ailleurs et pour aller dans le sens des premières interventions sur cet amendement, s'il peut y avoir un débat sur l'ampleur des zones dites 2 AU définies par les différents documents d'urbanisme des communes de France, rayer en revanche d'un trait de plume la qualification de ces zones et les transformer automatiquement au bout de dix ans en zones naturelles soulève plusieurs questions, en particulier de savoir de quel type de zone naturelle il s'agit-il : d'une zone naturelle *stricto sensu* ou d'une zone naturelle permettant l'agriculture – et, dans ce cas, quel type d'agriculture ?

Nous cherchons à donner à la France les moyens de relever le défi du logement : adopter cet amendement aurait un effet néfaste à cet égard. Cela nécessite pour le moins de réaliser une étude d'impact, en collaboration avec les élus concernés – je pense notamment à l'Association des maires de France.

Je crois donc qu'adopter cet amendement serait très prématuré. Cela pourrait avoir des conséquences très lourdes sur l'ensemble des documents d'urbanisme des communes de France.

**M. Michel Piron.** C'est le bon sens même !

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

**M. François Brottes, président de la commission.** Madame la présidente, tous les débats qui ont lieu aujourd'hui à propos de mesures qui seront incluses dans le prochain projet de loi sur l'urbanisme et le logement n'auront pas besoin d'avoir lieu une deuxième fois, au moment de l'examen de ce texte. C'est pour cela que nous pouvons prendre un peu de temps pour déblayer le terrain.

Madame Bonneton, il faut faire très attention : d'une certaine manière, votre amendement s'oppose à la densification. Je m'explique : lorsque les élus locaux dédient du foncier à une urbanisation future, il leur faut parfois s'y prendre à l'avance. Ces projets sont souvent longs à aboutir. De ce point de vue, dix ans, c'est une durée courte.

**M. Michel Piron.** C'est vrai !

**M. François Brottes, président de la commission.** La logique que nous favorisons consiste, avant d'urbaniser les zones qui sont prévues pour le futur, à commencer par finir de remplir ce qui a déjà été commencé, au nom de la densification. Votre amendement incite à poser quelque chose dans ces zones d'urbanisation future, alors que la densification du premier cercle n'est pas terminée.

**M. Martial Saddier.** C'est de la folie !

**M. François Brottes, président de la commission.** Il n'a donc pas, en fin de compte, le caractère vertueux qu'on lui attribue, et ne permet pas une meilleure progressivité de l'implantation du tissu urbain. Pour cela, il vaut mieux utiliser au maximum le terrain disponible dans le premier cercle, avant de se diriger vers le deuxième cercle.

Franchement, par rapport à la durée d'un mandat municipal, dix ans, c'est extrêmement court !

**M. Jean-Luc Laurent.** Vous parlez d'or !

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** J'apprécie beaucoup que nous nous lancions dans un vrai débat sur l'urbanisme à minuit quarante-cinq, avec des parlementaires en pleine forme : c'est formidable ! (*Sourires.*)

**M. Lionel Tardy.** Ah ça, pour lancer des débats à des heures tardives, ils sont forts, les écologistes !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Cela donne un aperçu très intéressant du débat qui aura lieu sur la lutte contre l'artificialisation des sols !

Cette mesure fait l'objet d'une concertation, dans le cadre de l'élaboration du projet de loi dit « Duflot 2 ». Oui, cela peut poser un certain nombre de difficultés. Néanmoins, l'élaboration des SCOT a permis à un certain nombre de collectivités territoriales de constater la surabondance actuelle de zones urbanisables. Cette surabondance ne permet pas toujours une urbanisation de qualité.

Cela ne veut pas dire pour autant qu'une mesure automatique serait forcément opérante. En tout cas, il faut bien considérer que la règle applicable aux terrains non utilisés est de revenir vers un classement en zone à statut naturel – agricole ou non. Pourquoi des mesures en ce sens sont-elles importantes ? Aujourd'hui, un certain nombre de terrains agricoles, par morcellement, ne sont plus utilisés. Le caractère urbanisable de ces terrains agricoles, dont certains sont encore cultivés, augmente le risque qu'ils ne soient plus cultivés ou qu'ils ne soient pas repris par un futur exploitant. Nous devons donc réfléchir à la manière d'arrêter l'extension des zones urbanisables dans les PLU.

**M. Martial Saddier.** Pour cela, il faudrait réaliser une étude d'impact !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** En effet, cela nécessiterait à la fois de réaliser une étude d'impact et de poursuivre la concertation. Dans le cadre de la concertation liée à l'élaboration du projet de loi dit « Duflot 2 », c'est vers une disposition de ce type que la réflexion avance. Il semble que ce serait une des réponses les plus efficaces et les plus stimulantes pour que les élus disposent des zones à urbaniser de la manière la plus pertinente possible. Je le dis, cela concerne essentiellement un certain nombre de villes moyennes ou de bourgs qui risquent d'avoir une vraie déprise de leur centre dont l'impact, physiquement limité, est de la même nature que ce qui a abouti au lancement des projets de rénovation urbaine. Pour de nombreuses villes nouvelles, la nécrose de leur centre peut être source de difficultés.

Nous reviendrons sur toutes ces questions, mais vous l'aurez compris, madame Bonneton, le petit débat qui vient de se tenir dans l'hémicycle prouve qu'elles nécessitent un travail plus approfondi. Il s'agit de rompre avec la logique actuelle et de trouver les moyens de lutter efficacement contre l'artificialisation. Le *statu quo* n'est pas possible, considérant la dégradation de la situation ces dernières années. Cela implique une étude d'impact et un travail plus approfondi, en concertation avec les associations d'élus, laquelle, je tiens à vous rassurer, monsieur Saddier, est déjà en cours.

**M. Martial Saddier.** Je le sais !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Nous allons donc progresser sur ce dossier et c'est pourquoi, madame Bonneton, je vous demande de bien vouloir retirer votre amendement. Le projet de loi, qui porte sur les dispositifs permettant d'accélérer les

opérations de construction et de favoriser la densification, est évidemment complémentaire à la lutte contre l'artificialisation.

Ces dispositions, comme vous pourrez le constater et comme je peux vous l'assurer, figureront bel et bien dans le projet de loi dit « Duflot 2 ». Elles y seront même au cœur. Cela rendra les règles d'urbanisme efficaces, nous permettant ainsi d'atteindre notre objectif de lutte contre l'artificialisation des sols, que ce soit des terres agricoles ou des zones naturelles. C'est une volonté très forte du Gouvernement.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Michèle Bonneton.

**Mme Michèle Bonneton.** Nous connaissons effectivement bien en zone semi-rurale ce surdimensionnement des zones à urbaniser dans un état semi-abandonné depuis très longtemps.

Je vous remercie de m'avoir apporté cet éclairage et de vous être engagée à traiter ce problème au fond, ce qui lèvera toutes les inquiétudes de nos collègues dont les remarques ont été prises très sérieusement.

Je retire donc mon amendement.

(*L'amendement n° 24 est retiré.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Goldberg, pour soutenir l'amendement n° 45.

**M. Daniel Goldberg.** Dans le cadre de l'accélération des projets de construction, cœur de notre débat d'aujourd'hui, cet amendement tend à proroger la procédure de conception-réalisation créée dans la loi du 25 mars 2009 permettant aux organismes d'HLM de disposer d'un outil supplémentaire pour conduire des opérations de logements. Ce dispositif est censé s'éteindre au 31 mai 2013. Si la représentation nationale, soutenue à coup sûr par le Gouvernement, n'y prend pas garde, nous ne pourrions plus permettre aux organismes de logement social de recourir à cette procédure qui, si elle n'a pas été totalement évaluée, notamment par le Conseil général de l'environnement et du développement durable, a néanmoins démontré certaines qualités telles que la maîtrise des coûts, la prise en compte en amont d'un certain nombre de difficultés et le gain de temps dans les opérations. C'est pourquoi, par cet amendement, nous vous proposons, chers collègues, de proroger cette disposition de cinq ans, donc jusqu'en 2018.

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

**Mme Annick Lepetit, rapporteure.** La commission est favorable à ce délai supplémentaire.

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

**Mme Cécile Duflot, ministre.** Monsieur le député, les organismes de logement social, vous l'avez rappelé, peuvent recourir à la procédure de conception-réalisation jusqu'au 31 décembre 2013. J'ai demandé, comme vous l'avez évoqué, au Conseil général de l'environnement et du développement durable de procéder à une évaluation de ce dispositif. Cette évaluation est, à ce stade, globalement très positive. Elle montre notamment que ces procédures permettent de gagner du temps sans amoindrir la qualité architecturale de ces projets. À l'inverse des autres propositions d'articles additionnels, elle correspond à l'esprit du projet de loi d'habilitation.

Néanmoins, cette évaluation et, plus largement, l'éventuelle prolongation de la mesure, n'a pas fait, au moment où nous parlons, l'objet d'une véritable concertation. Il serait donc peut-être préférable qu'elle soit examinée dans le cadre du futur projet de loi que je déposerai sur le bureau du Parlement avant la fin du mois de juin pour une adoption prévisionnelle en fin d'année.

Comme j'entends vos arguments, j'espère que vous entendrez les miens. Je m'en remets donc à la sagesse de l'Assemblée.

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

**M. Daniel Goldberg.** Madame la ministre, je vous remercie de votre réponse et je remercie Mme la rapporteure, donc la commission, de son soutien.

Si je connais votre sagesse, madame la ministre, je connais moins celle du Parlement et je suis moins convaincu qu'il soit suffisamment sage pour adopter avant le 31 décembre 2013 le projet de loi que vous allez nous présenter ! C'est pourquoi je maintiens cet amendement et je demande qu'il soit soumis au vote de mes collègues !

**Plusieurs députés du groupe SRC.** C'est la sagesse !

*(L'amendement n° 45 est adopté.)*

#### Titre

**Mme la présidente.** Avant de mettre aux voix l'ensemble du projet de loi, j'indique à l'Assemblée que la commission en a ainsi rédigé le titre : « Projet de loi habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction ».

#### VOTE SUR L'ENSEMBLE

**Mme la présidente.** Je vais maintenant mettre aux voix l'ensemble du projet de loi.

*(Le projet de loi est adopté.)*

2

#### ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE SÉANCE

**Mme la présidente.** Prochaine séance, mercredi 22 mai 2013 à quinze heures :

Questions au Gouvernement ;

Discussion du projet de loi relatif à l'enseignement supérieur et à la recherche.

La séance est levée.

*(La séance est levée, le mercredi 22 mai 2013, à zéro heure cinquante.)*

*Le Directeur du service du compte rendu de la séance de l'Assemblée nationale,*

NICOLAS VÉRON







## ABONNEMENTS

NUMÉROS d'édition	TITRES	TARIF abonnement France (*)
		Euros
	<b>DÉBATS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE</b>	
<b>03</b>	Compte rendu..... 1 an	<b>197,60</b>
<b>33</b>	Questions..... 1 an	<b>146,40</b>
	<b>DÉBATS DU SÉNAT</b>	
<b>05</b>	Compte rendu..... 1 an	<b>177,60</b>
<b>35</b>	Questions..... 1 an	<b>106,00</b>
<b>85</b>	Table compte rendu..... 1 an	<b>37,50</b>

**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 11 décembre 2012 publié au *Journal officiel* du 13 décembre 2012

Direction, rédaction et administration : 26, rue Desaix, 75727 Paris Cedex 15  
Standard : **01-40-58-75-00** – Accueil commercial : **01-40-15-70-10** – Télécopie abonnement : **01-40-15-72-75**

**Prix du numéro : 3,65 €**  
(Fascicules compte rendu et amendements)