

A S S E M B L É E N A T I O N A L E

X I V ^e L É G I S L A T U R E

Compte rendu

Commission spéciale chargée d'examiner le projet de loi « Égalité et citoyenneté »

- Examen, en nouvelle lecture, des articles du projet de loi, modifié par le Sénat, relatif à l'égalité et à la citoyenneté (n° 4141) (*M. Razy Hammadi, rapporteur général, Mme Valérie Corre, M. Philippe Bies et Mme Marie-Anne Chapdelaine, rapporteurs thématiques*).....2
- Présences en réunion 50

Lundi

7 novembre 2016

Séance de 16 heures

Compte rendu n° 01

SESSION ORDINAIRE DE 2016-2017

**Présidence de
Mme Annick Lepetit
présidente**

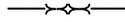


**COMMISSION SPÉCIALE CHARGÉE D'EXAMINER
LE PROJET DE LOI « ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ »**

Lundi 7 novembre 2016

La séance est ouverte à seize heures dix.

(Présidence de Mme Annick Lepetit, présidente de la Commission spéciale)



La Commission spéciale examine, en nouvelle lecture, sur le rapport de M. Razy Hammadi, rapporteur général, et de Mme Valérie Corre, M. Philippe Bies et Mme Marie-Anne Chapdelaine, rapporteurs thématiques respectivement sur les titres I^{er}, II et III, le projet de loi, modifié par le Sénat, relatif à l'égalité et à la citoyenneté (n° 4141).

Mme la présidente Annick Lepetit. L'Assemblée nationale et le Sénat n'étant pas parvenus à un accord lors de la commission mixte paritaire (CMP) qui s'est tenue la semaine dernière, nous sommes appelés à examiner en nouvelle lecture le projet de loi relatif à l'égalité et à la citoyenneté, cette semaine en commission spéciale et, à partir du mardi 22 novembre prochain, en séance publique.

Étant donné l'ordre du jour très chargé de l'Assemblée nationale en cette période d'examen du budget, **nous débutons nos travaux aujourd'hui par le titre II avec Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Nous étudierons les titres I^{er} et III à partir de demain avec M. Patrick Kanner, ministre de la ville, de la jeunesse et des sports**, Mme Ericka Bareigts, avec qui nous avons examiné le titre III relatif à l'égalité réelle en première lecture, ayant été appelée entre-temps à d'autres fonctions.

Le projet de loi contient désormais 265 articles. Le Sénat ayant voté 60 articles « conformes » et en ayant supprimé 75, il en reste 130 en discussion, dont 40 nouveaux, ajoutés par nos collègues sénateurs. Concernant le titre II relatif au logement qui nous intéresse aujourd'hui, 62 articles sont en discussion. Ils font l'objet d'environ 120 amendements.

En nouvelle lecture, la règle dite « de l'entonnoir » s'applique : seuls les articles encore en discussion peuvent faire l'objet d'amendements ; dès lors, il n'est pas possible de déposer des amendements portant article additionnel ou dont l'objet s'écarte manifestement de celui de l'article qu'ils visent à modifier. Plusieurs d'entre nous ont souhaité rouvrir le débat sur des amendements qui n'ont pas été adoptés en première lecture, mais les ont rattachés à des articles dont le contenu ne correspond pas à celui de l'amendement. Ils ont été déclarés irrecevables au titre de l'article 45 de la Constitution. Ils s'ajoutent à ceux qui sont tombés sous le coup de l'article 40 de la Constitution en première lecture.

M. Razy Hammadi, rapporteur général. L'échec de la CMP est lié en grande partie à l'impossibilité de trouver un accord sur le titre II que nous examinons aujourd'hui. De mon point de vue de rapporteur général, cet échec est plutôt un motif de satisfaction au regard de ce qui a nous a opposés à la majorité du Sénat. D'ailleurs, certains amendements intégrés au texte par nos collègues sénateurs n'emporteraient vraisemblablement la conviction que d'une majorité de l'opposition à l'Assemblée, et non de l'opposition tout entière.

Je cite trois exemples emblématiques : le Sénat a clairement remis en cause la place des intercommunalités dans les stratégies d'attribution des logements pour redonner, selon ses arguments, du pouvoir aux maires ; il a refusé l'attribution en dehors des quartiers prioritaires d'un quota de 25 % de logements sociaux aux plus pauvres, mesure essentielle de ce texte ; il est revenu sur l'obligation de réaliser 25 % de logements sociaux dans les communes urbaines, imposée par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU), en ramenant ce taux minimum non pas à 20 %, mais à 15 %, et en instaurant une démarche de contractualisation territorialisée, soumise au libre arbitre des uns et des autres. Cette dernière modification est un symbole, un marqueur. Je pensais pourtant que certains clivages avaient été dépassés avec le temps. D'autant que la loi SRU fonctionne, ainsi que Mme la ministre le rappellera sans doute.

C'est la deuxième fois que je participe à une CMP en tant que rapporteur. Selon moi, lorsque l'on se rend compte dès le début du débat qu'il ne sera pas possible de se mettre d'accord sur des dispositions aussi essentielles que celles que je viens de citer et que l'on sait, dès lors, que la CMP sera un échec, on pourrait économiser plusieurs heures de procédures. Certes, la démocratie a un prix, mais le nombre d'heures passées en CMP confine parfois au ridicule.

M. Sylvain Berrios. Le rapporteur général a donné sa propre lecture de l'échec de la CMP et de ses causes. Certes, tous les textes peuvent être considérés comme imparfaits, mais le texte adopté par le Sénat n'en comporte pas moins certaines avancées. Le Sénat n'a pas réduit le taux de logements sociaux de 25 % à 15 %, mais a ouvert une possibilité de dialogue entre 15 % et 25 %, ce qui est un peu différent. Il a en effet redonné du pouvoir aux maires, ce qui n'est pas un scandale, selon moi, beaucoup d'entre nous l'ayant souhaité.

Pour le reste, quel que soit le titre considéré, ce projet de loi est une espèce de monstre législatif, très touffu et peu lisible.

Dans la mesure où la version adoptée par le Sénat lui convient plutôt, le groupe Les Républicains n'a pas déposé d'amendements. Néanmoins, nous ne manquerons pas de faire part de nos positions au cours de l'examen de chacun des titres.

Mme Audrey Linkenheld. Je m'exprime au nom du groupe Socialiste, écologiste et républicain. L'intervention de M. Berrios vient de montrer, s'il en était besoin, que le débat n'oppose pas l'Assemblée nationale et le Sénat, mais deux conceptions politiques, l'une majoritaire dans une chambre, l'autre majoritaire dans l'autre chambre. Il porte non pas sur le rôle que l'on peut attribuer ou non aux collectivités territoriales ou sur la confiance que l'on peut avoir ou non dans l'action des maires, mais sur la manière d'aménager le pays, sur la manière d'envisager la mixité sociale et l'équilibre entre les territoires. Sur ces points, on est en droit d'avoir des opinions politiques différentes. Celles-ci ont été exprimées de manière très claire tant à l'Assemblée qu'au Sénat et apparaîtront tout au long de nos travaux en commission spéciale et en séance publique.

M. Michel Piron. Au nom du groupe Union des démocrates et indépendants, j'indique que nous ne nous retrouvons pas nécessairement dans la présentation manichéenne qui vient d'être faite. Certes, le Sénat a modifié substantiellement le texte adopté par l'Assemblée, mais tout ce qu'il propose ne mérite pas d'être voué aux gémonies. En particulier, la logique d'association entre les acteurs locaux et l'approche partenariale entre l'État et les collectivités territoriales, sur lesquelles le Sénat a mis l'accent, méritent peut-être considération.

Il n'est pas question pour nous de remettre en cause la loi SRU, ni le socle qu'elle constitue, ni le taux de 25 % de logements sociaux. Nous avons néanmoins proposé que, pour les communes qui ont déjà atteint 20 % de logements sociaux, l'accès social à la propriété soit prise en compte au regard de cette obligation. Cela nous semblait contribuer à la mixité sociale dans une approche non pas radicale, c'est-à-dire soit « tout riche » soit « tout pauvre », mais plus nuancée, en permettant des parcours intéressants en matière de logement. De ce point de vue, le Sénat n'a pas suivi la ligne caricaturale qui vient d'être décrite. Ainsi, nous aimerions moduler les conditions du passage de 20 % à 25 % de logements sociaux.

Le Sénat a apporté une clarification bienvenue en remplaçant l'intitulé du chapitre II *bis* « Renforcer la démocratie locative dans le logement social » par « Renforcer la représentativité locative dans le logement social ». Le terme « démocratie » étant sujet à de multiples interprétations, ce n'est pas qu'une question de sémantique.

Nous ne reprendrions certainement pas à notre compte toutes les réserves émises par le Sénat à propos des habilitations prévues à l'article 33. Nous n'avons jamais été hostiles, par principe, à la procédure des ordonnances : il peut être nécessaire d'y recourir au nom de l'efficacité des politiques publiques. Toutefois, il convient de bien mesurer le champ de ces habilitations, car il ne faut pas en faire un outil systématique. Là encore, sans doute conviendrait-il de reprendre certaines des modifications du Sénat, plutôt que de tout jeter. Mais tel ne sera peut-être pas le cas.

Quant à l'amélioration de la politique d'attribution des logements sociaux, nous avons dit le bien que nous pensons en première lecture, et nous n'avons pas changé d'avis en nouvelle lecture.

La Commission spéciale en vient à l'examen des articles.

TITRE II

MIXITÉ SOCIALE ET ÉGALITÉ DES CHANCES DANS L'HABITAT

Chapitre I^{er}

Améliorer l'équité et la gouvernance territoriale des attributions de logements sociaux

Article 20 : *Politique intercommunale en faveur de la mixité sociale*

La Commission est saisie de l'amendement CS294 du Gouvernement.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Cet amendement volumineux vise à rétablir en grande partie la rédaction de l'article 20 à laquelle nous avons abouti à l'issue de l'important travail que nous avons fait ensemble en première lecture à l'Assemblée nationale, en commission spéciale puis en séance publique, afin d'appliquer concrètement le principe de l'attribution de 25 % de logements sociaux au premier quartile des demandeurs aux ressources les plus faibles.

Nous étions notamment convenus d'un certain nombre d'adaptations permettant d'impliquer les territoires dans cette politique d'attribution plus équitable : le fait de confier à la conférence intercommunale du logement le soin d'estimer ce taux et de l'adapter ; la création d'une commission spécifique pour l'attribution des logements dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV), ce qui impose aussi un dialogue avec les services de l'État. Pour avoir passé quelques heures au Sénat pour l'examen de ce texte, je peux dire

que, malheureusement, les sénateurs sont surtout revenus sur les dispositions relatives au rôle des intercommunalités, alors même que nous avons bien travaillé, me semblait-il, sur ce point.

Dans cet amendement, nous avons également repris ce qui avait été élaboré en matière de définition des publics prioritaires, afin de mieux répartir les efforts de logement. Ainsi, je le rappelle, l'ensemble des réservataires doit attribuer 25 % des logements sociaux aux ménages bénéficiant du droit au logement opposable (DALO) et des publics prioritaires. Le Gouvernement n'a évidemment pas changé d'avis sur l'ensemble des critères de reconnaissance des bénéficiaires du DALO et des publics prioritaires. Je le dis par avance, car plusieurs amendements ont été déposés à ce sujet, de même qu'en première lecture. Néanmoins, nous proposons aussi, avec cet amendement, un certain nombre de modifications par rapport à la version adoptée par l'Assemblée nationale en première lecture.

D'abord, nous vous proposons d'aller plus loin, en prévoyant que ce taux de 25 % s'applique également pour l'attribution des logements sociaux hors contingent, c'est-à-dire des logements non réservés attribués directement par les bailleurs. Ceux-ci représentent entre 20 % et 25 % de l'ensemble des logements sociaux.

Ensuite, s'agissant de la métropole du Grand Paris, à l'issue d'un travail que nous avons réalisé avec les territoires concernés, il nous semble plus pertinent et plus efficace de mettre en œuvre la réforme des attributions à l'échelle, non pas de la métropole, mais des établissements publics territoriaux (EPT). Les EPT comptent une population qui s'échelonne entre 311 000 et 680 000 habitants, ce qui est cohérent avec le champ d'application de droit commun de la réforme. Il nous semble important d'attribuer cette mission aux EPT pour ne pas retarder la mise en œuvre de la réforme.

En outre, nous précisons la méthode de détermination du seuil de revenu correspondant au premier quartile des demandeurs inscrits dans le système national d'enregistrement (SNE), ce qui doit permettre une meilleure mise en œuvre de la loi.

Enfin, l'amendement vise à intégrer à l'article 20 une mesure relative au relogement des bénéficiaires du DALO que vous aviez adoptée, mais que nous avons placée à la fin du titre II. Nous y ajoutons une disposition selon laquelle les décisions de réorientation d'un recours DALO vers l'hébergement devront être fondées sur une évaluation sociale. Nous avons eu une discussion à l'Assemblée nationale sur ce point, que nous n'avons pas conclue. Nous avons pu poursuivre le travail au Sénat et aboutir à cette disposition. Je vous propose de la reprendre, même si le Sénat lui-même n'en a pas voulu *in fine*.

J'en profite pour dire quelques mots sur la manière dont j'envisage le travail sur le titre II. Ainsi que vous l'avez rappelé, madame la présidente, le Sénat a voté un certain nombre d'articles « conformes », y compris dans ce titre II, bien que l'examen de ce dernier ait occupé une grande partie de la discussion législative tant au Sénat qu'à l'Assemblée nationale. S'agissant des autres articles, nous vous proposerons un certain nombre d'amendements de rétablissement, qui sont importants.

En ce qui concerne la loi SRU, peut-être n'avez-vous pas eu l'impression que le débat était caricatural au Sénat, monsieur Piron, mais, pour y avoir assisté à deux heures et demie de discussion sur le sujet, je peux vous dire que la volonté des sénateurs était très clairement de modifier la loi SRU en deux temps : d'abord, en instaurant la contractualisation pour les communes dans lesquelles le taux de logements sociaux est compris entre 15 % et

25 % ; puis en mettant tout simplement fin à l'application de la loi SRU, y compris pour des communes carencées, que nous sommes accusés de mettre en difficulté. Cette intention n'a pas été traduite dans le texte législatif, car la rapporteure n'a pas souhaité aller au-delà de la modification très importante que le Sénat avait déjà apportée à la loi SRU sur sa proposition. En tout cas, cela m'étonne toujours que l'on veuille ainsi remettre en cause une loi qui s'applique aujourd'hui pleinement. Je me trompe peut-être, mais il me semble que l'on a ouvert un autre débat, qui se rapporte bien moins à l'examen de ce texte législatif qu'aux prochaines échéances électorales.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique pour le titre II. Concernant la méthode, il nous faut impérativement, après la lecture au Sénat, rétablir l'ensemble des points qui avaient permis d'aboutir à un texte relativement équilibré et, de surcroît, applicable, ce qui est essentiel s'agissant d'un texte qui relève pour partie de l'urgence sociale. Au-delà de ces équilibres que nous allons rétablir, un certain nombre de points pourront faire l'objet d'ajustements, lorsque ce sera possible dans le délai qui nous est imparti, quitte à ce que nous y revenions en séance publique si nécessaire.

L'amendement du Gouvernement tend à rétablir l'article 20, qui est l'un des articles majeurs du titre II. Je me félicite des précisions qu'il apporterait, notamment sur la méthode de détermination du seuil de revenu correspondant au premier quartile. Quant à l'extension aux logements non réservés de l'obligation d'attribuer 25 % des logements aux bénéficiaires du DALO et aux publics prioritaires, je suis conscient qu'elle peut susciter un débat. Pour ma part, je pense qu'un certain nombre de bailleurs ont d'ores et déjà atteint le niveau fixé par le projet de loi, et que l'extension aux logements non réservés proposée par le Gouvernement permettra précisément d'imposer aux autres bailleurs de loger les publics prioritaires et les bénéficiaires du DALO lorsqu'ils refusent de le faire ou font en sorte de ne pas le faire. Je donne donc un avis favorable à l'amendement.

Mme Audrey Linkenheld. Nous avons longuement débattu de l'économie générale de l'article 20 en première lecture. Je suis favorable à cet amendement du Gouvernement, qui vise à le rétablir dans une version proche de celle qui avait été adoptée par l'Assemblée nationale. Je partage l'idée que des ajustements sont nécessaires, mais il me semble aussi nécessaire de réserver du temps, d'ici à la séance publique ou pendant la séance elle-même, pour étudier certains de ces ajustements, en particulier cette obligation nouvelle qui serait faite aux bailleurs sur leurs logements non réservés, que vient d'évoquer le rapporteur thématique.

Nous connaissons trop la spécialisation d'un certain nombre de bailleurs pour ne pas être favorables à l'idée selon laquelle tous les bailleurs doivent prendre leur part dans le logement des bénéficiaires du DALO et des publics prioritaires. Néanmoins, nous manquons actuellement d'éléments chiffrés. Vous avez indiqué, madame la ministre, que les logements non réservés ou pour lesquels les réservataires avaient « passé leur tour » représentaient 20 % à 25 % de l'ensemble des logements sociaux. Dans le territoire que je connais le mieux, qui n'est pas l'Île-de-France, je me demande si cette proportion n'est pas plus importante, dans la mesure où les réservataires ont été un peu perdus de vue avec le temps pour ce qui est du stock de logements datant des années 1970 ou 1980. De mon point de vue, la proportion de logements non réservés est souvent importante précisément chez les bailleurs qui font déjà leur part en matière de logement des bénéficiaires du DALO et des publics prioritaires.

Or, si cette proportion est plus importante qu'on ne le pense, nous risquons de fragiliser la possibilité pour les territoires de moduler, vers le haut ou vers le bas, le taux de

25 % de logements attribués au premier quartile, que nous avons introduite par ailleurs. On sait très bien que, dans certains territoires, le premier quartile correspond en réalité aux bénéficiaires du DALO et aux publics prioritaires.

J'aimerais donc que l'on puisse expertiser un peu plus en détail la mesure proposée par le Gouvernement, en évaluant la proportion de logements non réservés dans les différents territoires. Il ne faudrait pas que cette idée, qui me paraît pertinente et que je partage, aille finalement à l'encontre de l'objectif recherché.

M. Pascal Thévenot. On voit bien que ce taux de 25 % de logements attribués aux publics prioritaires pose un problème. Si on l'applique à tous les contingents, il faudra avoir le courage de dire que, notamment en région parisienne, seuls les publics prioritaires auront droit à un logement social, et que tel ne sera pas le cas des personnes de la classe moyenne dans leur majorité, voire des fonctionnaires de nos collectivités.

On se trompe de problème : à un moment donné, il faut arrêter de pousser toujours plus loin simplement parce qu'il y a des acteurs qui ne jouent pas le jeu. Pour ma part, en tant que maire, je n'ai jamais refusé d'attribuer des logements à des bénéficiaires du DALO, public qui pose souvent moins de problèmes que d'autres.

Le rapporteur général et le rapporteur thématique ont affirmé que nous cherchions à remettre en cause la loi SRU alors qu'elle fonctionne bien. Je ne cherche pas à la remettre en cause, mais je m'interroge : pourquoi revenez-vous sur le critère de proximité et sur les prérogatives du maire dans les attributions de logements si cette loi fonctionne bien ?

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Il ne faut pas confondre l'article 55 de la loi SRU, qui a été largement détricoté – le mot est faible – par le Sénat, et l'article 20 du présent projet de loi, qui a vocation à équilibrer les attributions de logements sur les territoires. Il est vrai que, dans certains endroits, les publics prioritaires et les ménages du premier quartile se recoupent. Mais la liste des publics prioritaires est tout de même très large, et il n'est pas anormal, selon moi, d'obliger l'ensemble des bailleurs à leur attribuer 25 % de logements sociaux. Il est évident que certains bailleurs ont déjà dépassé ce taux, mais que d'autres sont à 5 %, voire à 2 %, car ils ne jouent pas le jeu, ainsi que vous l'avez vous-même relevé, monsieur Thévenot. L'obligation d'attribuer 25 % du contingent de logements réservés aux publics prioritaires, que nous avons adoptée en première lecture, visait précisément ces bailleurs. Il n'est pas illogique que le contingent de logements non réservés soit soumis à la même règle.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Madame Linkenheld, nous allons évidemment fournir des éléments plus précis et les étudier ensemble d'ici à la séance publique.

Monsieur Thévenot, la mesure concerne 25 % des attributions de logements, ce qui signifie qu'il en reste 75 %. Donc, il n'y a aucune raison de dire que l'accès au logement social est fermé pour les classes moyennes. Sur le territoire francilien, la situation à l'échelle des EPT est, pour plusieurs raisons différentes, très contrastée : dans certains EPT, les publics prioritaires sont très bien logés ; dans d'autres, le taux de logements sociaux occupés par ces publics est inférieur à 5 %.

Si l'on s'intéresse à la composition des demandeurs de logements sociaux, quels que soient les contrastes d'une région à l'autre, la réalité est la suivante, vous le savez : on accède

plus rapidement à un logement en prêt locatif social (PLS) qu'à un logement en prêt locatif à usage social (PLUS) ou en prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), et les personnes qui attendent le moins longtemps sont celles dont les revenus sont les plus élevés.

Qui plus est, savez-vous que, en Île-de-France, plus de 40 % des personnes prises en charge dans les structures d'hébergement relèvent en réalité du logement social de droit commun, voire du contingent d'Action logement ? Bien qu'elles aient des revenus et qu'elles soient en contrat à durée indéterminée, elles ne sont jamais classées en première position lors des attributions de logements, lorsqu'elles ont la chance de voir leur dossier arriver jusqu'à une commission d'attribution ! Telle est la difficulté de taille à laquelle nous sommes confrontés.

Avec 25 % de logements pour les publics prioritaires, soit une attribution sur quatre, nous pouvons répondre aussi aux autres demandeurs de logements sociaux, qui sont très divers : les fonctionnaires, que vous avez mentionnés, monsieur Thévenot, mais aussi les personnes qui ont besoin d'un logement à la suite d'un incendie ou encore une rupture familiale.

En tout cas, compte tenu des très bons chiffres de la construction actuellement, nous devrions avoir progressivement davantage de marge de manœuvre. Le nombre des agréments ayant été très élevé en 2015 et en 2016 sur l'ensemble du territoire, les livraisons de logements sociaux devraient être significatives dans deux ans et au-delà. De la même manière, les logements qui ont été agréés en 2012, 2013 et 2014 sont livrés en ce moment, en quantité assez importante.

*La Commission **adopte** l'amendement.*

*L'article 20 est **ainsi rédigé**.*

*En conséquence, les amendements CS141 de M. Noël Mamère, CS3 de M. Mathieu Hanotin, CS152 de M. Noël Mamère, CS59 et CS62 de M. Michel Piron, CS74 de Mme Marie-Arlette Carlotti, CS6 de M. Mathieu Hanotin, CS9 de Mme Marie-Arlette Carlotti, CS94 de M. Jean-Noël Carpentier, CS121 de Mme Marie-Arlette Carlotti, CS147 et CS151 de M. Noël Mamère **tombent**.*

Article 20 ter : *Motifs de refus d'attribution d'un logement social*

*La Commission **adopte** l'amendement rédactionnel CS161 des rapporteurs.*

*Puis elle **adopte** l'article 20 ter **modifié**.*

Article 20 quater [supprimé] : *Répartition des contingents des maires et des maires d'arrondissement*

La Commission est saisie de l'amendement CS162 des rapporteurs.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Cet amendement vise à rétablir l'article 20 quater, supprimé par le Sénat, qui améliore la répartition des contingents d'attribution de logements sociaux entre les maires et les maires d'arrondissement dans les villes de Paris, Lyon et Marseille.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.
Favorable.

La Commission adopte l'amendement.

L'article 20 quater est ainsi rétabli.

Article 21 : Obligations d'attributions d'Action Logement

La Commission en vient à l'amendement CS163 des rapporteurs.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Cet amendement vise à rétablir les dispositions adoptées en première lecture par l'Assemblée nationale, en y apportant quelques modifications. Premièrement, les références à Action Logement sont actualisées à la suite de la publication de l'ordonnance du 20 octobre 2016. Deuxièmement, l'obligation de consacrer 25 % des attributions aux ménages prioritaires concernera tous les logements réservés par Action Logement, et non uniquement ceux situés sur le territoire des établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) concernés par la réforme des attributions. Enfin, cette obligation ne concernera que les logements conventionnés de l'Association foncière logement (AFL) et non les logements locatifs libres construits dans les quartiers dits « ANRU » (Agence nationale pour la rénovation urbaine).

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Avis favorable. Cet amendement permet de prendre en compte la réforme entrée en vigueur à la suite de la publication de l'ordonnance relative à Action Logement. La précision concernant l'AFL est bienvenue, car nous l'avons omise alors que l'AFL possède des logements privés qui ne peuvent donc pas faire partie de la réforme.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'article 21 modifié.

Article 22 : Modification des pouvoirs au sein de la commission d'attribution des logements (CAL)

La Commission est saisie de l'amendement CS295 du Gouvernement.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Il ne s'agit pas ici de rétablir une disposition adoptée en première lecture, mais de vous proposer une nouvelle rédaction afin de préciser un élément sur la composition des commissions d'attribution.

L'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation (CCH) prévoit que la commission d'attribution des logements (CAL) est composée de six membres qui élisent en leur sein un président, sans préciser qu'il ne s'agit que de membres issus ou nommés par l'organe délibérant de l'organisme. Or la CAL comprend des membres supplémentaires, notamment des représentants de l'État. Le présent amendement permet donc de lever l'ambiguïté sur la composition de la CAL, et d'avoir une parfaite coordination entre les dispositions législatives et réglementaires prévues à l'article R. 441-9 du code de la construction et de l'habitation.

Suivant l'avis favorable du rapporteur thématique, la Commission adopte l'amendement.

Puis elle examine les amendements identiques CS164 des rapporteurs et CS125 de Mme Audrey Linkenheld.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. L'amendement CS164 tend à rétablir une disposition adoptée par l'Assemblée nationale en première lecture, visant à confier aux EPCI la responsabilité de demander, le cas échéant, la création d'une commission d'attribution locale.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Avis favorable.

La Commission adopte les amendements.

Elle est saisie ensuite de l'amendement CS208 de Mme Audrey Linkenheld.

Mme Audrey Linkenheld. Il s'agit de rétablir l'article 22 dans sa version issue de l'examen en première lecture à l'Assemblée nationale.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. La précision apportée par le Sénat relevait plutôt de la coordination avec l'article 20. À défaut d'un retrait de cet amendement, j'émettrai un avis défavorable.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Je demande, moi aussi, le retrait de cet amendement ainsi que du CS209 suivant, au profit des CS165 et CS166 des rapporteurs.

Mme Audrey Linkenheld. J'ai l'habitude de faire confiance au rapporteur dont les arguments sont d'habitude extrêmement précis. Je retire l'amendement, mais j'aurais aimé connaître les raisons qui l'ont conduit à émettre un avis défavorable.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Je n'ai rien à redire sur le fond, il s'agit seulement d'un problème de légistique et de numéro d'alinéa.

L'amendement est retiré.

La Commission examine, en discussion commune, les amendements CS165 des rapporteurs et CS209 de Mme Audrey Linkenheld.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. L'amendement CS165 vise à supprimer la voix prépondérante que le Sénat a donnée au maire dans les commissions d'attribution.

Je demande le retrait de l'amendement CS209, là aussi pour un problème de légistique et de numéro d'alinéa.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Avis favorable à l'amendement CS165.

L'amendement CS209 est retiré.

*La Commission **adopte** l'amendement CS165.*

Elle en vient à l'examen, en discussion commune, des amendements CS166 des rapporteurs et CS210 de Mme Audrey Linkenheld.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. L'amendement CS166 est complémentaire de l'amendement CS165 que nous venons d'adopter. Après avoir supprimé la voix prépondérante du maire dans les commissions d'attribution, il s'agit maintenant de rétablir la voix prépondérante du président de l'EPCI, que le Sénat avait supprimée.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Je demande le retrait de l'amendement CS210 au profit de l'amendement CS166.

L'amendement CS210 est retiré.

*La Commission **adopte** l'amendement CS166.*

Elle discute ensuite de l'amendement CS211 de Mme Audrey Linkenheld.

Mme Audrey Linkenheld. Toujours dans l'idée de rétablir l'article 22 dans sa version issue de l'examen en première lecture à l'Assemblée nationale, nous nous occupons ici de l'alinéa 13 qui concerne l'expérimentation de la dématérialisation des commissions d'attribution.

La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) avait permis cette dématérialisation de façon expérimentale pour un délai de trois ans. Le Sénat a souhaité supprimer, non pas la possibilité de dématérialiser, mais la partie expérimentale. Autrement dit, il a décidé de rendre immédiatement pérenne cette dématérialisation.

L'équité et la transparence dans les attributions sont des sujets sensibles. Cette expérimentation concerne les zones détendues, et les choses se passent actuellement plutôt bien, mais cela pourrait se passer autrement. Il est toujours mieux d'avoir du recul sur des mesures avant de les pérenniser, c'est pourquoi je souhaite que cette expérimentation soit maintenue jusqu'à son terme.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Les arguments militent plutôt en faveur d'une pérennisation assez rapide puisque partout où les CAL sont dématérialisées, les choses se passent plutôt bien. Le terme de l'expérimentation était prévu pour le 24 mars 2017, soit une date relativement proche. C'est pourquoi je pencherais pour la pérennisation et donc pour le retrait de l'amendement. S'il fallait conserver une échéance, peut-être alors faudrait-il réfléchir, d'ici à l'examen en séance publique, à une date bien postérieure au 24 mars 2017, de manière à pouvoir juger l'expérimentation sur la durée.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Les retours dont nous disposons déjà montrent que les CAL dématérialisées ont des résultats sur la fluidité des attributions dans les territoires détendus, avec un effet sur la vacance. Nous n'avons aucun argument à opposer aux sénateurs qui nous demandaient pourquoi on ne passait pas de l'expérimentation à la pérennisation. N'ayant pas non plus été saisie de difficultés concernant la date du 24 mars 2017, j'ai jugé que le dispositif pourrait être utilement pérennisé. C'est pourquoi l'avis du Gouvernement était favorable à la sortie de l'expérimentation et il est défavorable à cet amendement.

Mme Audrey Linkenheld. Si je comprends le raisonnement, je trouve la manière de procéder quelque peu curieuse. Je ne m'étonne pas que cet amendement émane du groupe socialiste du Sénat puisque c'est déjà avec lui que nous avons réfléchi à la manière d'introduire cette dématérialisation – immédiatement pour tout le monde ou par voie expérimentale – dans le projet de loi ALUR. Les processus d'attribution font l'objet entre nous de débats extrêmement longs au regard de la transparence et de l'équité. Passer à une procédure dématérialisée, c'est retirer l'élément humain qui est souvent considéré comme le plus sensible. Je ne suis donc pas étonnée que ceux qui n'étaient pas favorables à l'expérimentation proposent de la supprimer – on peut être socialiste et avoir des visions différentes sur le sujet.

Pour avoir fait le rapport d'application de la loi ALUR, je sais que ce dispositif ne pose pas de difficulté aujourd'hui et que c'est une bonne idée de le poursuivre. Mais puisque l'échéance du 24 mars 2017 approche, rien n'empêche le Gouvernement de dresser le bilan de l'expérimentation et d'en proposer la pérennisation. Ce qui me gêne, c'est que l'on puisse l'envisager par un amendement parlementaire, sans qu'un quelconque bilan de l'expérimentation ait été présenté. Une expérimentation est une procédure relativement encadrée, on ne décide pas d'y mettre fin avant qu'elle arrive à son terme. Je trouve la méthode un peu curieuse. Je ne vais pas m'arc-bouter, mais je préférerais que l'on fasse les choses dans les règles. Une expérimentation n'est pas une improvisation.

M. Michel Piron. Je n'avais pas compris que le Sénat voulait supprimer l'expérimentation, mais qu'il souhaitait en tirer les conclusions. J'aimerais donc être rassuré sur ce point.

Je suis surpris qu'on puisse s'étonner qu'un amendement parlementaire apporte une contribution que l'on attendrait plutôt du Gouvernement. Après tout, le rôle des parlementaires n'est pas seulement de s'opposer au Gouvernement, il est aussi de faire des propositions. Je ne suis pas du tout choqué qu'un amendement sénatorial propose de tirer les conclusions d'une expérimentation réussie.

Mme Audrey Linkenheld. Ce n'est pas du tout ce que j'ai dit !

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Celles et ceux qui ont défendu l'amendement au Sénat ne voulaient pas supprimer l'expérimentation, ils voulaient en tirer les conclusions. Cela ne veut pas dire que d'autres ne souhaitaient pas la supprimer.

Il nous semble important d'aller au-delà de l'expérimentation, mais si vous pensez qu'il est plus utile de rester au stade expérimental, nous pourrions en discuter d'ici à l'examen du texte en séance publique. En réalité, il n'y a pas d'enjeu. Là où la procédure est mise en place, elle fonctionne plutôt bien. Reste à savoir si elle ne risque pas d'effrayer certains bailleurs – c'est peut-être là qu'est l'enjeu.

Je ne crois pas que la dématérialisation enlève le côté humain. On traite tout de même des dossiers, même si on n'est pas dans la même relation. Nous cherchons plutôt à réduire les délais de relogement dans les territoires détendus.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. La possibilité de CAL dématérialisée est relativement encadrée : elle ne concerne que les zones détendues et est soumise à l'approbation du préfet.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'article 22 modifié.

Article 24 : *Adaptation des dispositifs de gestion de la demande de logement social à l'échelle intercommunale*

La Commission est saisie de l'amendement CS167 des rapporteurs.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Cet amendement vise à corriger un ajout du Sénat. Les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris pourront signer des conventions relatives aux dispositifs de gestion partagée de la demande. En revanche, les territoires de la métropole d'Aix-Marseille-Provence ne le pourront pas, dans la mesure où ils ne possèdent pas la personnalité morale.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.
Favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte successivement les amendements de cohérence CS168 et CS169 des rapporteurs.

Elle en vient à l'amendement CS171 des rapporteurs.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Amendement de coordination à la suite de la publication de l'ordonnance du 20 octobre 2016 relative à Action Logement.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.
Favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CS172 des rapporteurs.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Il s'agit de rétablir le texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture concernant les conditions de mise en œuvre du système dit « de location voulue », lorsque les EPCI le décident.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.
Favorable. Il est important de pouvoir rétablir cette possibilité que le Sénat a remise en cause.

Lors du dernier congrès HLM, une table ronde a rassemblé des territoires très différents sur la mise en place de la location voulue – ou choisie ou active, je n'ouvre pas à nouveau le débat sur les termes. Il en est ressorti que, tant en secteur tendu que détendu, ce dispositif activait fortement le relogement des ménages parce qu'il y avait moins de refus d'attribution par les ménages concernés, moins de délais de vacance. Le dispositif n'est pas du tout obligatoire, mais il importe de le sécuriser pour les opérateurs qui veulent l'utiliser. Du reste, les exemples très probants du bon fonctionnement du dispositif laissent penser qu'il faut très certainement le développer encore davantage.

La Commission adopte l'amendement.

Elle en vient à l'amendement CS173 des rapporteurs.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Cet amendement vise à rétablir une disposition qui oblige les bailleurs sociaux à rendre publique, au plus tard le 1^{er} janvier 2020, la liste de leurs logements vacants.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.
Favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle passe à l'amendement CS174 des rapporteurs.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. C'est un amendement de cohérence relatif à l'absence de personnalité morale des territoires de la métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.
Favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'article 24 modifié.

Article 25 : *Collecte et partage des données relatives au parc social*

La Commission est saisie de l'amendement CS175 des rapporteurs.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Il s'agit de rétablir le numéro INSEE des locataires dans la liste des informations contenues dans le répertoire sur le parc locatif social (RPLS). Le Sénat ne l'avait pas jugé nécessaire alors qu'il peut être utile aux bailleurs.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.
Favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle en vient à l'amendement CS176 des rapporteurs.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Par cohérence avec l'article 20, cet amendement vise à ce que les EPCI compétents en matière d'attributions, la commune de Paris et les EPT de la métropole du Grand Paris soient destinataires des données du RPLS.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.
Favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle passe à l'amendement CS177 des rapporteurs.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. C'est un amendement technique qui vise à codifier l'alinéa 23, introduit par le Sénat, permettant au groupement d'intérêt public (GIP) du système national d'enregistrement (SNE) d'exploiter les données du RPLS.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.
Favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle poursuit avec l'amendement CS178 des rapporteurs.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Cet amendement vise à rétablir le texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture afin que les bailleurs recueillent le numéro INSEE de chaque locataire dans le cadre de l'enquête de l'occupation du parc social (OPS).

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle examine l'amendement CS179 des rapporteurs.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Il s'agit de supprimer le doublement de la pénalité exigible des locataires qui ne répondent pas à l'enquête OPS. Le Sénat a introduit là une mesure qui nous semble particulièrement injuste.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Le Gouvernement partage l'avis du rapporteur. Le débat sur le sujet a été très long au Sénat. Certes, la pénalité n'a jamais été augmentée, mais on sait bien que ce n'est pas le montant de la pénalité qui fait que l'on répond ou non à l'enquête OPS.

Plusieurs facteurs expliquent le mauvais taux de réponses. D'abord, il faut que les locataires comprennent l'importance de l'enquête, y compris pour la mise à jour de leur dossier. Ensuite, certains locataires ne savent pas y répondre, soit parce qu'ils ne parlent pas français, soit tout simplement parce qu'ils sont illettrés. D'où l'importance d'accompagner l'envoi de cette enquête par la visite de représentants du bailleur dans les secteurs où le taux de réponse est extrêmement faible. Ce n'est pas le doublement de la pénalité qui améliorera les choses ; il faut rendre beaucoup plus automatique la réponse à l'enquête. J'imagine aussi que la dématérialisation de l'enquête et la possibilité d'y répondre *via* des moyens techniques comme internet permettront peut-être que davantage de personnes y répondent.

La Commission adopte l'amendement.

Elle ensuite adopte successivement les amendements rédactionnels CS180, CS181 et CS182, tous des rapporteurs.

Puis elle adopte l'article 25 modifié.

Article 25 bis : Conditions d'occupation d'un logement social

La Commission adopte l'article 25 bis sans modification.

Chapitre II

Favoriser la mobilité dans le parc social et l'accès des ménages défavorisés aux quartiers attractifs

Article 26 A [supprimé] : *Accès aux parties communes des immeubles des enquêteurs de l'Insee*

La Commission est saisie de l'amendement CS123 de Mme Karine Berger.

Mme Marie-Anne Chapdelaine. Il s'agit de rétablir l'article tel qu'il avait été adopté par l'Assemblée nationale en première lecture.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Cet article n'a guère de lien avec le titre II. Comme lors de la première lecture, le Gouvernement s'en remet à la sagesse de la Commission.

La Commission adopte l'amendement.

L'article 26 A est ainsi rétabli.

Article 26 [supprimé] : *Rénovation de la politique des loyers dans le parc social*

La Commission examine, en discussion commune, les amendements CS124 de M. Marcel Rogemont et CS296 du Gouvernement.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. L'amendement CS296 vise à rétablir l'article 26 qui avait été profondément modifié mais que les sénateurs ont oublié de soumettre au vote. Il concerne la nouvelle politique des loyers. Du fait de la complexité du dispositif et, surtout, de la difficulté de le traduire en termes législatifs, nous proposons ici une rédaction plus simple, clarifiant les dispositions, notamment concernant la moyenne des loyers maximaux.

Je rappelle que la nouvelle politique des loyers permet de décorrélérer le loyer pratiqué du financement initial du logement. Nous entendons ainsi donner aux bailleurs la possibilité de changer la localisation de certains loyers pour leur permettre d'introduire une plus grande mixité dans les bâtiments qu'ils administrent, celle-ci étant parfois totalement absente dans les plus anciens d'entre eux. L'amendement précise de quelle manière cette nouvelle politique s'articule avec les conventions d'aides personnalisées au logement (APL) et comment les bailleurs pourront faire avancer les choses. J'insiste sur le fait qu'elle ne saurait se traduire par une augmentation des loyers.

Par ailleurs, la nouvelle rédaction de l'article 26 que nous proposons introduit une expérimentation discutée en première lecture sur le fondement d'un amendement de Nathalie Appéré. Nous avons cherché à assurer une stabilité à cette expérimentation qui peut porter sur un loyer unique pour un type de logement. Nous voulons garantir au bailleur un minimum de souplesse afin, notamment, que les types de loyers soient mieux répartis à l'échelle d'un territoire.

De nombreuses associations de locataires s'étaient émues. Or, j'insiste, il n'est pas question d'inciter le bailleur à augmenter les loyers par des moyens détournés ni de changer la composition d'un parc social. C'est bien à masse de loyers constante que nous réfléchissons. Nous savons que pour certains bailleurs qui ont un parc très homogène dans certains

territoires, c'est un moyen d'avancer. Certains opérateurs ont aussi besoin de ce dispositif s'ils veulent promouvoir la mixité sociale dans leur territoire.

Enfin, l'amendement du Gouvernement présente des différences avec l'amendement CS124, qui nous semble par ailleurs satisfait, notamment en ce qui concerne l'évaluation de la masse globale de loyers au moment de la conclusion de la convention d'utilité sociale (CUS) puis de son renouvellement.

Mme Nathalie Appéré. L'amendement CS124 poursuit, en effet, le même objectif que l'amendement du Gouvernement : le rétablissement de l'article 26 tel qu'adopté à l'issue de la première lecture. Il s'agit de doter les bailleurs des moyens de mener une nouvelle politique des loyers en faveur de la mixité, cela en brisant le lien entre niveau de loyer, année de construction et mode de financement du parc. J'ai bien noté que le Gouvernement apportait des éléments de précision destinés à faciliter l'application du dispositif.

Les différences rédactionnelles entre les deux amendements restent relativement marginales sur le fond. Selon Mme la ministre, l'amendement CS124 est satisfait. C'est pourquoi je le retire, tout en me réjouissant que l'amendement du Gouvernement permette également aux EPCI qui le souhaitent d'expérimenter une nouvelle politique des loyers visant à atteindre une plus grande mixité par le biais du loyer unique par typologie de logements. Nous souhaitons, en tout cas, que les décrets d'application soient pris rapidement.

M. Michel Piron. Le dispositif proposé, dont on peut dire qu'il participe de la fongibilité de gestion, peut, en effet, favoriser la mixité sociale. J'ai relevé deux expressions dans votre intervention, madame la ministre : d'abord, le dispositif ne doit pas entraîner de hausse des loyers ; ensuite, vous avez bien parlé de masse des loyers et non pas des loyers individuels.

Je salue cette initiative. Il y a bien longtemps, en effet, que la question était posée pour de nombreux organismes et pour de nombreux élus, incapables d'expliquer pourquoi on pouvait avoir, d'un côté de la rue, un loyer de 30 % à 40 % moins cher que de l'autre côté, à confort quasiment équivalent, et tout cela pour des raisons historiques. Donc, le dispositif proposé va dans le bon sens même s'il nécessitera quelques ajustements en fonction des évolutions. Aussi conviendra-t-il de laisser sa place au domaine réglementaire en ne légiférant pas trop.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Je donne un avis favorable à l'amendement du Gouvernement, très voisin de celui du groupe socialiste. Mais le premier apporte des précisions importantes, et, on le sait, le diable se cache parfois dans les détails. Je me félicite que, sur une question qui peut parfois être très bloquante pour les bailleurs, nous puissions apporter un cadre – c'est le rôle de la loi – mais également un peu de souplesse dans la manière de l'appliquer. Je partage, en outre, le souhait de M. Piron de laisser la partie la plus technique au domaine réglementaire, de manière à mieux tirer les conséquences des expérimentations réalisées, en particulier, à Rennes, celle de l'instauration du loyer unique par typologie de logement.

L'amendement CS124 est retiré.

La Commission adopte l'amendement CS296.

L'article 26 est ainsi rétabli.

Article 26 bis [supprimé] : *Remise d'un rapport au Parlement sur la mise en place d'un loyer progressif*

La Commission maintient la suppression de l'article 26 bis.

Article 28 bis : *Contrôle de l'État sur les cessions de logements locatifs sociaux*

La Commission est saisie de l'amendement CS183 des rapporteurs.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Par souci de simplification, le présent amendement vise à supprimer l'encadrement dans le temps du contrôle de l'État sur les cessions importantes de logements sociaux par des bailleurs. Ajoutée par le Sénat, cette disposition ne nous paraît pas nécessaire.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Le Gouvernement n'était pas demandeur de l'ajout sénatorial, aussi est-il favorable à l'amendement.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite l'amendement de coordination CS198 des rapporteurs.

Puis elle adopte l'article 28 bis modifié.

Article 28 ter : *Élargissement des pouvoirs propres du maire en matière de délégation du droit de préemption*

La commission adopte l'article 28 ter sans modification.

Article 28 quater A [conforme] : *Conclusion d'une convention annexée au contrat de ville pour bénéficier de l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties dans les quartiers prioritaires*

Mme la présidente Annick Lepetit. Je me dois de rappeler l'article 28 quater A, conforme, en vue d'assurer le respect de la Constitution.

La Commission est saisie de l'amendement CS248 des rapporteurs.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Conformément à l'article 108 du Règlement, il est possible d'amender un article voté conforme pour parer à un risque d'inconstitutionnalité.

Je me permets d'utiliser cette disposition concernant l'abattement de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) et propose que nous précisions que la convention d'utilisation dudit abattement, créée par l'article 28 quater A, soit signée avant le 31 mars 2017 pour que les organismes HLM puissent en bénéficier au titre de l'année 2017. Compte tenu des questions de rétroactivité, ne pas le préciser pourrait conduire à l'inconstitutionnalité de l'article.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle **adopte** l'article 28 quater A **modifié**.

Article 28 quater BBA [nouveau] : *Fiscalité applicable aux logements de l'Établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais (EPINORPA)*

La Commission **adopte** l'article 28 quater BBA **sans modification**.

Article 28 quater BCA [nouveau] : *Compensation par l'État de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties en faveur des logements sociaux neufs*

La Commission **examine** l'amendement CS185 des rapporteurs.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Le présent amendement vise à supprimer l'article 28 quater BCA, ajouté par le Sénat. Les compensations de l'État accordées aux collectivités territoriales en contrepartie d'exonérations d'impôts locaux relèvent du projet de loi de finances (PLF).

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Pour la raison qui vient d'être invoquée, le Gouvernement est favorable à cet amendement de suppression.

La Commission **adopte** l'amendement.

En conséquence, l'article 28 quater BCA est **supprimé**.

Article 28 quater BC [nouveau] : *Apports de locaux commerciaux ou professionnels à des filiales de logements intermédiaires*

La Commission **adopte** l'article 28 quater BC **sans modification**.

Article 28 quater BD [nouveau] : *Modalités de relogement des locataires dans le cadre du nouveau programme national de renouvellement urbain*

La Commission **adopte** l'article 28 quater BD **sans modification**.

Article 28 quater B [supprimé] : *Définition de la sous-occupation d'un logement*

La Commission **examine**, en discussion commune, les amendements CS118 de Mme Audrey Linkenheld et CS186 des rapporteurs.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. L'amendement CS186 vise à rétablir l'article 28 quater B, supprimé par le Sénat, et qui permet de mieux définir la sous-occupation du logement.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Avis favorable. Je demande donc le retrait de l'amendement CS118.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Je précise que la demande de retrait ne tient qu'à une question de codification et non à une question de fond.

L'amendement CS118 est **retiré**.

La Commission **adopte** l'amendement CS186.

L'article 24 quater B est ainsi rétabli.

Article 28 quater C [nouveau] : *Possibilité pour les sociétés d'économie mixte (SEM) de construction et de gestion de logements sociaux de conclure une convention de gérance*

La Commission adopte l'article 28 quater C sans modification.

Article 28 quater D [nouveau] : *Assouplissement des règles de majorité pour la réunion de lots en vue de créer un logement décent*

La Commission adopte l'article 28 quater D sans modification.

Chapitre II bis **Renforcer la représentativité locative dans le logement social** [intitulé nouveau]

Avant l'article 28 quater

La Commission est saisie de l'amendement CS187 des rapporteurs.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Le présent amendement vise à rétablir l'intitulé du chapitre II bis, dans lequel le Sénat a décidé de remplacer les mots « démocratie locative » par les mots « représentativité locative ». Ces derniers ne correspondent pas à grand-chose de mon point de vue. La démocratie locative a un contenu, de même que la démocratie sociale, la démocratie parlementaire. Ici, elle vise la représentation des locataires.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Avis favorable quand bien même les associations de locataires sont bien représentatives, mais pour certaines seulement : celles qui ont vocation à intégrer le conseil national de l'habitat (CNH).

M. Michel Piron. Je suis toujours un peu inquiet pour la démocratie quand on se sent obligé de la qualifier. Il me semble que, fondamentalement, elle n'a pas besoin de qualificatif. Je préfère donc la formulation retenue par le Sénat, plus concrète.

La Commission adopte l'amendement.

L'intitulé du chapitre II bis est ainsi rétabli.

Article 28 quater : *Parité aux élections des représentants des locataires*

La Commission adopte l'amendement rédactionnel CS199 des rapporteurs.

Puis elle adopte l'article 28 quater modifié.

Article 28 quinquies [supprimé] : *Obligation d'affiliation des associations locales de locataires*

La Commission est saisie de l'amendement CS188 des rapporteurs.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Le présent amendement vise à rétablir l'obligation d'affiliation des associations locales de locataires, disposition supprimée par le Sénat.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

L'article 28 quinquies est ainsi rétabli.

Article 28 sexies A [nouveau] : *Obligations relatives à l'origine géographique des candidats*

La Commission est saisie de l'amendement CS189 des rapporteurs.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Nous souhaitons supprimer cet article concernant l'obligation de constitution de listes interdépartementales pour les élections des représentants des locataires.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Le Gouvernement est favorable à cet amendement. Le Sénat a, en effet, ajouté une contrainte supplémentaire pour la constitution des listes, prévoyant une obligation de présence de locataires de deux départements, ce qui empêcherait la constitution de certaines listes.

La Commission adopte l'amendement.

En conséquence l'article 28 sexies A est supprimé.

Article 28 sexies : *Financement des associations représentatives de locataires*

La Commission adopte l'amendement rédactionnel CS200 des rapporteurs.

Puis elle adopte l'article 28 sexies modifié.

Article 28 septies A [nouveau] : *Consultation des locataires dans le cadre des opérations de réhabilitation ou de démolition-reconstruction*

La Commission adopte l'article 28 septies A sans modification.

Article 28 septies B [nouveau] : *Accès des locataires et de leurs représentants aux documents relatifs aux opérations de réhabilitation ou de démolition-reconstruction*

La Commission adopte l'article 28 septies B sans modification.

Article 28 septies [supprimé] : *Actions de groupe dans le domaine du logement social*

La Commission discute de l'amendement CS190 des rapporteurs.

M. le rapporteur général. Nous souhaitons rétablir le texte que nous avons voté en première lecture, concernant ici les conditions d'agrément des associations.

Il arrive que, dans tel territoire, un syndicat de locataires très majoritaire soit le seul agréé. S'il refuse de mener une action de groupe qu'on lui propose, les porteurs du dossier peuvent s'adresser à une autre structure syndicale localisée dans un autre territoire, mais celle-ci peut, elle aussi, refuser de les représenter. C'est ainsi que certains qui estiment être victimes

d'une atteinte à leur patrimoine ou considèrent que les clauses de leur bail ne sont pas respectées, ne peuvent pas mener d'action de groupe, parce qu'ils n'ont pas accès, là où ils vivent, à des structures susceptibles de les représenter.

Pour limiter les risques d'inscriptions abusives sur les listes, Philippe Bies a défendu un amendement tendant à éviter que n'importe qui – sectes ou cultes divers notamment – se présente. En outre, le rapport d'application de la loi relative à la consommation, rendu public il y a une semaine, cible précisément la situation que nous souhaitons ici prendre en compte. La loi, en matière d'action de groupe, fonctionne efficacement – contrairement à ce qu'on avait pu craindre, on n'a relevé ni pagaille ni excès –, mais là où nous voudrions aller plus loin, notamment dans le cas qui nous intéresse ici, la procédure est trop longue. Je rappelle donc chacun au respect de ce que nous avons voté en première lecture.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Sans surprise, le Gouvernement émet un avis défavorable sur cet amendement, pour une raison assez simple : l'action de groupe prévue en matière de consommation se fonde sur le fait qu'il faut qu'une association de défense des consommateurs soit représentative au niveau national, d'une part, et ait obtenu un agrément ministériel, d'autre part.

Le logement social, actuellement, donne lieu à des actions de groupe – six ont été lancées depuis la fin 2014. À titre d'exemple, la Confédération nationale du logement (CNL) en a engagé une contre la clause d'un bailleur social lui permettant de facturer les pénalités de retard pour impayé de loyer à hauteur de 2 % de ce dernier.

L'amendement ici proposé ouvre à toute association de défense des consommateurs la possibilité d'intenter une action de groupe en la matière en excluant les obligations de représentativité et d'agrément. Or si des conditions d'agrément ont été posées, c'est notamment pour avoir un garde-fou destiné à éviter la constitution d'associations *ad hoc* intentant des actions de groupe dilatoires ou abusives. L'agrément constitue un filtre de crédibilité des procédures engagées.

Par ailleurs, le projet de loi de modernisation de la justice du XXI^e siècle, adopté définitivement le 14 octobre dernier, réserve bien les actions de groupe aux associations agréées ou régulièrement déclarées depuis au moins cinq ans. Il ne nous semble donc pas nécessaire de rouvrir ce débat, d'autant plus que le mécanisme d'action de groupe fonctionne sans difficulté dans le secteur du logement social – c'est du reste dans ce domaine qu'ont été menées les premières actions en 2014 et elles ont montré toute leur efficacité.

Certaines n'ont toutefois pas été jusqu'à leur terme. L'une d'elles a obligé le bailleur à ouvrir une négociation avec le locataire alors qu'il refusait de le faire depuis plus de dix ans – à propos des charges des ascenseurs. Si la procédure a fonctionné, c'est parce que les associations qui ont intenté cette action de groupe sont représentatives, reconnues et que, précisément, elles assurent à l'action de groupe toute sa valeur.

M. le rapporteur général. Je me permets de rappeler que la constitution d'associations *ad hoc* n'est pas possible. Outre l'obligation d'agrément au plan national, un code de procédure prévoit deux conditions : l'action de groupe, qu'elle concerne les discriminations, l'environnement, les articles 40, 48 et 52 de la loi de modernisation de notre système de santé ou encore le domaine de la consommation, implique que la structure qui l'intente existe depuis plus de cinq ans et que l'intérêt à agir soit conforme à ses statuts. On ne peut donc pas, je le répète, constituer d'association *ad hoc* – je vous rejoins d'ailleurs

pleinement sur le fait qu'il faille l'éviter. En effet, notre justice n'est pas punitive au sens américain et il est hors de question que l'action de groupe en France imite les procédures américaines.

Néanmoins, il ne faut pas que l'action de groupe soit plus limitée dans certains domaines que dans d'autres. Six actions de groupe pour le secteur du logement, ce n'est pas énorme quand on sait que plus de 300 ont été lancées depuis 2014.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Je suis très favorable à l'action de groupe mais pourquoi l'ouvrir à un domaine plus qu'à un autre ? Étant écologiste, travaillant beaucoup sur les questions environnementales, et connaissant le débat sur les actions de groupe en la matière depuis des années, je m'interroge. Nous avons eu ce débat à l'occasion de la discussion de deux textes de loi : celui relatif à la consommation et celui concernant la modernisation de la justice du XXI^e siècle. Gardons-nous d'ouvrir trop largement la possibilité d'actions de groupe dès que nous discutons de projets de loi thématiques.

M. le rapporteur général. En fait, c'est dans le secteur du logement que l'action de groupe est plus limitée qu'ailleurs. Par exemple, dans le domaine des discriminations, cette action est possible par le biais d'un syndicat ou par celui d'une association, sous réserve du respect du code de procédure : cinq ans d'existence pour l'organisation et inscription de l'objet de l'action dans ses statuts. Il est évident, dans ce cadre, qu'une association de défense des garagistes ne saurait lancer une action de groupe pour défendre des locataires.

Ensuite, certes, en matière d'environnement, Gouvernement et majorité n'ont pas eu l'audace d'aller assez loin. Mais en matière de santé, de discrimination et de consommation, les actions de groupe sont plus ouvertes. Et, au moment de la discussion du projet de loi relatif à la consommation, j'étais favorable à l'agrément ministériel déjà évoqué. Mais il faut tenir compte du fait que depuis deux ans, je le répète, on ne compte que six actions menées dans le domaine du logement, dont une seule arrive à terme.

M. Sylvain Berrios. Une fois n'est pas coutume, nous suivons l'avis du Gouvernement. L'efficacité des actions de groupe en ce domaine réside dans une représentativité très forte. L'exemple fourni par Mme la ministre est éclairant.

La Commission adopte l'amendement.

En conséquence, l'article 28 septies est ainsi rétabli.

Chapitre III

Mieux répartir l'offre de logement social sur les territoires et favoriser le développement des stratégies foncières

Article 29 : *Conditions d'application du dispositif SRU et rattrapage en matière de logements sociaux dans les communes déficitaires*

La Commission est saisie de l'amendement CS297 du Gouvernement.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Le Sénat a proposé une lecture très différente de la loi SRU. D'une part, il a modifié de manière substantielle le décompte SRU en y faisant figurer des logements qui, s'ils font partie du parcours résidentiel des ménages – logements étudiants non conventionnés, accession

sociale –, ne constituent pas pour autant des logements locatifs sociaux accessibles aux ménages modestes. D'autre part, il a prévu une négociation entre le territoire et le préfet pour déterminer l'application d'un taux de logements sociaux compris entre 15 % et 25 %, très loin des dispositions de la loi.

L'amendement CS297 vise à rétablir l'article 29 dans sa rédaction issue de l'Assemblée nationale en première lecture en lui apportant quelques modifications.

Il précise les conditions d'association des organismes HLM et des sociétés d'économie mixte dans l'élaboration du programme local de l'habitat (PLH).

Il prévoit que l'office foncier de Corse devient bénéficiaire de premier rang du prélèvement SRU, à l'instar des établissements publics fonciers sur le reste du territoire.

Il lève une ambiguïté. Les communes situées à la fois dans une agglomération et dans un établissement public de coopération intercommunale auxquels sont rattachés des taux d'obligation SRU différents – 20 % et 25 % – se voient appliquer le taux SRU le plus élevé, soit 25 %.

Il apporte des précisions pour les communes fusionnées.

Enfin, il rappelle que c'est au préfet de département et non au conseil municipal qu'il revient de définir les objectifs triennaux de rattrapage SRU et de les notifier aux communes.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Avis très favorable sur cet amendement de rétablissement. On ne peut pas à la fois se féliciter de l'article 55 de la loi SRU, dont la mise en œuvre a permis de produire plusieurs centaines de milliers de logements sociaux, et mettre en place un dispositif allant à l'encontre des mesures contenues dans le texte initial. Le Sénat encourage la généralisation de la contractualisation, sautant ainsi par-dessus la loi. Or l'on sait très bien qu'une telle manière de procéder ne fonctionne pas.

Je me félicite, en outre, des ajustements et améliorations apportées au texte issu de la première lecture.

M. Sylvain Berrios. Nous avons, bien évidemment, un avis inverse, même si les avis sont partagés à l'intérieur même des groupes. Le Sénat ouvre la voie à un schéma de contractualisation qui nous paraît intéressant. On ne peut le balayer d'un revers de main. Dire que la contractualisation ne fonctionne pas n'est pas exact. Je considère qu'elle a des vertus, car elle permet un débat avec l'ensemble des acteurs concernés, notamment l'État, à travers son représentant, le préfet.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. La contractualisation est pratiquée aujourd'hui : les maires signent des contrats triennaux. Simplement, il importe que ces contrats soient fondés sur des objectifs très précis, fixés par la loi et non pas issus de la négociation.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Parmi les dispositions relatives à l'évolution de la loi SRU, auxquelles je tiens beaucoup, un dispositif est destiné à sortir certaines communes des obligations imposées par la loi. Il s'agit des communes où le taux de pression des demandes de logements sociaux est faible et qui sont caractérisées par une insuffisante desserte en transports en commun. Plusieurs centaines de communes seront concernées.

Nous avons également prévu une simplification : certaines communes, par le biais des fusions avec des EPCI, auraient pu rentrer dans le dispositif SRU puis en sortir ; nous avons préféré les en exclure automatiquement. Cela nous semble une amélioration importante, notamment pour les petites communes de 5 000 habitants, qui se trouvent aujourd'hui dans un entre-deux préjudiciable.

Enfin, je m'interroge sur les incidences du dispositif prévu par le Sénat : qu'est-ce que cela implique de permettre à chaque collectivité territoriale de négocier avec le représentant de l'État un taux différent de celui qui s'appliquerait à ses voisines ? On peut ne pas être d'accord avec la loi SRU mais au moins a-t-elle fixé des obligations précises : un taux de 20 %, un taux de 25 % ou rien du tout selon l'appartenance à tel ou tel EPCI et les besoins qui se manifestent sur les territoires. Dans des territoires composés d'EPCI qui n'auraient pas le même poids politique, je pense à une très grande ville à côté de petites collectivités, pourquoi le taux différencierait-il ? Un taux de 15 % de logements sociaux, pour beaucoup de territoires, reste une proportion extrêmement faible.

Ce qui pose problème dans l'application du dispositif SRU, ce sont avant tout les territoires qui construisent très peu de logements sociaux ou à un rythme insuffisant. Ce sont les communes carencées dont certaines refusent aujourd'hui de signer des contrats de mixité sociale quand beaucoup d'autres, après en avoir signé, construisent des logements sociaux à un rythme soutenu. Ces communes se verront retirer leurs pouvoirs en matière d'urbanisme comme la loi le prévoit. Ce sont heureusement des cas très rares.

Il importe aujourd'hui de renforcer l'article 55 de la loi SRU.

M. Pascal Thévenot. Si vous prévoyez d'exonérer certaines communes des obligations de la loi SRU, c'est à la suite des débats que nous avons eus sur des villes dont la production de logements sociaux a été surabondante à certains moments. Cela prouve bien que la contractualisation peut fonctionner efficacement. Le texte du Sénat ne prévoyait nullement de s'affranchir du cadre fixé par la loi. Que les communes carencées se voient retirer leurs droits en matière de construction au profit du préfet ne nous choque pas. Nous considérons simplement que chaque commune peut être traitée différemment. Je fais tout à fait confiance au préfet, bon connaisseur du territoire, pour savoir quelles contraintes s'imposent. Il faudra peut-être modifier la loi SRU en ce sens.

M. Sylvain Berrios. Monsieur le rapporteur, j'ai dit tout l'inverse de ce que vous avancez : pour moi, la contractualisation fonctionne.

S'agissant du traitement différencié des communes, madame la ministre, je citerai le cas d'une commune qui subit une perte d'habitants. Sans latitude d'appréciation, on passerait à côté de cette donnée fondamentale et on l'obligerait à produire inutilement des logements sociaux. Cette possibilité prévue par le Sénat me paraît avant tout vertueuse.

M. Michel Piron. J'aime les nuances et je me demande s'il n'y a pas une confusion dans le débat entre la règle et l'exception. Si ce que l'on appelle la contractualisation doit se traduire par la transformation de l'exception en règle, je ne l'approuverai pas. Si en revanche, elle s'accompagne de la possibilité de déroger à certaines conditions, compte tenu de critères bien précis comme le critère démographique qui vient d'être évoqué, elle pourrait jouer son rôle. Je reste toutefois un farouche défenseur de la règle.

Dans certains territoires, la question du parcours résidentiel reste ouverte. Si l'on avait intégré l'accès social au-delà des 20 %, cela aurait pu avoir du sens.

Le rattrapage s'impose sans nul doute aux communes carencées. Mais selon quels délais ? La question se pose, compte tenu de la diversité des situations, de la complexité du droit en matière d'urbanisme et de l'enchevêtrement invraisemblable des procédures. Peut-être la fixation de ces délais pourrait-elle faire l'objet d'une démarche contractualisée dans le cadre des règles fixées par la loi, que je ne mets nullement en cause.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. J'ai, en effet, l'impression que la version sénatoriale aboutirait à une généralisation des exceptions.

Le projet de loi introduit des éléments de souplesse. Vous parliez, monsieur Berrios, des communes subissant des pertes démographiques. C'est pour répondre à pareils cas que le taux de pression a été introduit. Il permettra d'exonérer certaines communes des obligations résultant de l'article 55 de la loi SRU. Il faut faire preuve de pragmatisme et ajuster le cadre de la loi pour prendre en compte la diversité des situations. C'est précisément dans ce sens que va la rédaction proposée par Mme la ministre.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Comme vient de le souligner M. Bies, la rédaction du Sénat procède à une généralisation de l'exception, qui ne fait l'unanimité dans aucun des groupes parlementaires. Deux visions s'opposent en matière d'application de l'article 55 : la rédaction issue de la Haute Assemblée peut s'interpréter comme une tentative pour préfigurer ce que serait la réforme de la loi SRU, dont certains veulent même la suppression ; nous tenons, au contraire, à donner une pleine effectivité à cette loi.

Pourquoi avons-nous été amenés à sortir définitivement certaines communes du dispositif ? Un problème, qui se posait peu il y a quelques années, s'est amplifié avec l'élargissement du champ de la loi SRU en 2013 et l'augmentation très forte des adhésions aux EPCI. Certains EPCI recouvrent des situations très disparates avec une ville centre pressée d'appliquer la loi SRU et des agglomérations très éloignées géographiquement où cette application n'a pas le même sens. Pour celles-ci, ce n'est pas tant la construction de logements sociaux qui pose problème que le rythme de construction. J'ai rencontré plusieurs maires de communes de 5 000 habitants qui se trouvent sans demande de logement social, sans desserte en transports publics et sans bailleur. Dans les zones détendues, l'enjeu, pour nous, est de réguler le marché locatif, social ou privé, pour éviter une dévitalisation totale du secteur. C'est la raison pour laquelle nous avons introduit le critère de taux de pression, plus fin que le critère de décroissance démographique dont il était question dans la loi de 2013 – rappelons ici que des communes se spécialisant dans le tourisme peuvent être en décroissance démographique.

Au-delà de la loi SRU, il faut se poser la question de la diversité des logements sociaux à construire. Les contrats de mixité sociale en cours de signature dans les communes carencées sont efficaces. Certaines communes ont manifesté la volonté de construire des logements sociaux pour les retraités parce qu'elles doivent répondre aux besoins de publics particuliers – je pense en particulier à celles qui ont des passés industriels très lourds où certaines personnes âgées touchant de toutes petites retraites ne trouvent pas à se loger, car elles se heurtent aux logiques de gentrification. D'autres veulent construire des logements sociaux pour les étudiants et les jeunes actifs. La loi de finances de 2016 avait fixé l'objectif

de 135 000 nouveaux logements sociaux financés et cet objectif sera pleinement atteint, du fait notamment de la dynamique des communes.

Reste certaines communes qui refusent l'application de la loi SRU mais qui ont énormément construit depuis 2000. La transparence des données publiques permettant un meilleur accès aux statistiques des permis de construire, on sait que certaines ont autorisé la construction de plusieurs milliers de logements. Pourquoi une telle volonté, depuis quinze ans, de ne même pas consacrer un petit pourcentage de logements sociaux sur le nombre de permis de construire autorisés ? Pour ces communes aujourd'hui, à neuf ans de l'échéance fixée par la loi, il est vrai qu'il leur sera impossible de se conformer aux taux exigés. Sans doute l'État a-t-il une part de responsabilité dans ce phénomène et n'a pas été assez clairvoyant pour mettre le holà à cette évolution. Il est certain que ce n'est pas en construisant que ces communes pourront atteindre ces taux : c'est la solution de la préemption de logements déjà construits qui s'imposera.

L'augmentation des demandes de certains publics, comme les retraités, pousse beaucoup de communes à demander l'accès à des loyers maîtrisés. Il faut que nous parvenions à avancer collectivement. C'est pour cela que nous voulons donner à la loi sa pleine effectivité.

*La Commission **adopte** l'amendement.*

*L'article 29 est **ainsi rédigé**.*

*En conséquence, les amendements CS119 de Mme Audrey Linkenheld, CS61 de M. Michel Piron, CS10 de Mme Marie-Arlette Carlotti, CS148 de M. Pascal Thévenot et CS12 de Mme Marie-Arlette Carlotti **tombent**.*

Article 30 : *Procédure visant les communes carencées*

La Commission est saisie de l'amendement AS298 du Gouvernement.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Cet amendement vise à rétablir la rédaction de l'article issue de la première lecture de votre assemblée.

*Suivant l'avis favorable du rapporteur thématique, la Commission **adopte** l'amendement.*

*L'article 30 est **ainsi rédigé**.*

Article 31 : *Modernisation des dispositions relatives au mécanisme de prélèvement sur les communes déficitaires*

La Commission est saisie de l'amendement AS299 du Gouvernement.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Là encore, il s'agit de rétablir l'article adopté en première lecture par votre assemblée en lui apportant quelques modifications portant sur le calcul du prélèvement SRU, les dispositions relatives aux communes concernées par la loi SRU, le transfert au Fonds national des aides à la pierre (FNAP), nouvellement créé, des versements précédemment destinés aux fonds d'aménagement urbain.

Suivant l'avis favorable du rapporteur thématique, la Commission adopte l'amendement.

L'article 31 est ainsi rédigé.

Article 31 bis [supprimé] : *Suppression du versement de la dotation de solidarité urbaine (DSU) aux communes carencées au titre de la loi SRU*

La Commission examine l'amendement CS122 de M. François Pupponi.

Mme Marie-Anne Chapdelaine. Cet amendement vise à rétablir un article introduit par notre assemblée en première lecture et supprimé par le Sénat.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Cette disposition avait fait débat en commission et en séance publique. Je suis favorable à son rétablissement, quitte à ce que nous trouvions une voie médiane lors de l'examen du texte en séance.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Ma position n'a pas changé depuis la première lecture. Je m'en étais remise à la sagesse de votre commission tout en vous invitant au retrait de l'amendement, qui relève à mon sens du projet de loi de finances.

Je vous rappelle la liste des communes carencées ayant perçu la dotation de solidarité urbaine (DSU). Il s'agit de Beausoleil, Le Cannet, Grasse, La Trinité, Gruissan, Auriol, Châteaurenard, Marignane, Plan-de-Cuques, Tarascon, Plérin, Marmande, Saint-Estève, Ozoir-la-Ferrière, Montauban, La Crau, Fréjus, Lorgues, Le Muy, Solliès-Pont, Monteux, Pernes-les-Fontaines, Pertuis, Vedène, Brunoy et Yerres. Parmi elles, La Trinité, Tarascon, Ozoir-la-Ferrière, Montauban et Brunoy ont plus de 15 % de logements sociaux et seraient, à droit constant, du fait qu'elles perçoivent la DSU, exonérées du prélèvement SRU.

Mme Marie-Anne Chapdelaine. Le groupe SER tient beaucoup à cet amendement, mais il est prêt à l'arrangement que le rapporteur appelle de ses vœux. Je ne doute pas qu'un compromis sera trouvé

M. le rapporteur général. J'aimerais saluer le travail que nous, parlementaires, avons mené. Nous avons été capables d'intégrer la suppression de la DSU dans le débat du projet de loi de finances, notamment dans le volet consacré aux collectivités. J'aurais souhaité que cette question soit également intégrée dans le présent débat.

M. Michel Piron. Il est vrai que nous avons tous été impressionnés par la capacité de synthèse qui caractérise le groupe en nouvelle lecture. Nous sommes tout autant impressionnés par votre proposition de médiane, qui commence par la sinusoïde. Tous les chemins mènent à Rome, paraît-il...

La Commission adopte l'amendement.

L'article 31 bis est ainsi rétabli.

Article 31 ter [nouveau] : *Modalités de cession des logements conventionnés de l'Association foncière logement (AFL)*

La Commission adopte l'article 31 ter sans modification.

Article 32 : Renforcement des stratégies foncières locales

La Commission est saisie de l'amendement AS191 des rapporteurs.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Cet amendement a pour objet de rétablir l'autorisation du préfet pour l'extension des établissements publics fonciers locaux (EPFL).

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite successivement les amendements rédactionnels AS201 et AS192 des rapporteurs.

Elle en vient à l'amendement AS300 du Gouvernement.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Cet amendement permet d'élargir la disposition proposée par le Sénat.

Depuis le mois de juillet, nous avons travaillé sur l'extension des EPFL, notamment sur les adhésions des communes membres d'un EPFL à un EPCI compétent en matière de programme local de l'habitat. Il s'agit de prendre en compte la réforme des cartes intercommunales qui doit intervenir le 1^{er} janvier 2017. Nous voulons préciser que les EPFL demeurent compétents sur le territoire couvert précédemment. Par ailleurs, nous prévoyons que les EPCI ou les communes nouvellement concernées se prononcent sur leur adhésion à l'EPFL dans un délai de six mois et non pas de trois mois, comme le voulait le Sénat, car nous considérons qu'il faut leur laisser le temps de se déterminer en toute connaissance de cause. Il est, en outre, précisé que l'arrêté du préfet de région relatif à la création d'un établissement public foncier devra être actualisé en tenant compte de ces délibérations. Enfin, en cas de délibération défavorable de l'EPCI ou de la commune, des dispositions transitoires sont introduites afin de ne pas bloquer l'action des EPFL.

Ces précisions peuvent apparaître très techniques mais il fallait prendre en compte les cas où des fusions d'EPCI sont intervenues sur des territoires qui n'étaient pas couverts par des EPFL ou alors de manière réduite. Les EPFL décident, vous le savez, du produit de la taxe spéciale d'équipement (TSE) et des dispositions transitoires s'imposent pour ne pas entraver leur portage foncier.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Nous sommes favorables à ces utiles précisions apportées au texte du Sénat.

La Commission adopte l'amendement.

Elle est ensuite saisie de l'amendement AS193 des rapporteurs.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Cet amendement vise à renforcer le rôle des comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement (CRHH) en matière de politique foncière.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'article 32 modifié.

Article 32 bis AA [nouveau] : Assouplissement des règles de constitution d'une association syndicale libre (ASL)

La Commission est saisie de l'amendement CS194 des rapporteurs.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Il s'agit de supprimer un article introduit par nos collègues sénateurs, relatif aux règles de constitution d'une association syndicale libre (ASL).

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

En conséquence, l'article 32 bis AA est supprimé.

Article 32 bis A : Opérations de requalification des quartiers anciens dégradés (ORQAD)

La Commission adopte l'article 32 bis A sans modification.

Article 32 bis BA [nouveau] : Délégations de compétences de l'État en matière de lutte contre l'habitat indigne au président de l'EPCI ou au maire

La Commission adopte l'article 32 bis BA sans modification.

Article 32 bis BB [nouveau] : Prérogatives du président de l'EPCI en cas d'exercice des polices spéciales de l'habitat

La Commission adopte l'article 32 bis BB sans modification.

Article 32 bis BC [nouveau] : Prérogatives du président de l'EPCI en cas d'exercice de la police de l'insalubrité

La Commission adopte l'article 32 bis BC sans modification.

Article 32 bis BD [nouveau] : Correction d'une erreur matérielle relative à la procédure d'insalubrité

La Commission adopte l'article 32 bis BD sans modification.

Chapitre III bis

**Renforcer la lutte contre les « marchands de sommeil » et l'habitat indigne
[division et intitulé nouveaux]**

Avant l'article 32 bis BE :

La Commission examine l'amendement CS195 des rapporteurs.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Cet amendement vise à supprimer le nouveau chapitre relatif à la lutte contre les marchands de sommeil.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Avis favorable. Il est inutile de créer un chapitre spécifique, de surcroît mal placé dans le texte, pour les quelques dispositions qui ont été adoptées sur les marchands de sommeil. La suppression du chapitre ne remet nullement en cause les avancées que comportent ces dernières.

La Commission adopte l'amendement.

La division et son intitulé sont ainsi supprimés.

Article 32 bis BE [nouveau] : *Possibilité pour une association de lutte contre l'habitat indigne de se porter partie civile*

La Commission adopte l'article 32 bis BE sans modification.

Article 32 bis D : *Instauration d'un mécanisme de caducité de l'instance et possibilité pour le juge de soulever d'office la cristallisation des moyens dans le cadre d'un recours contre un permis de construire*

La Commission adopte l'article 32 bis D sans modification.

Article 32 bis E : *Expérimentation de conventions d'occupation à titre gratuit au profit d'associations*

La Commission adopte l'article 32 bis E sans modification.

Article 32 ter B : *Entrée en vigueur différée du transfert à la métropole du Grand Paris des compétences en matière d'habitat*

La Commission est saisie de l'amendement CS197 des rapporteurs.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Cet amendement vise, d'une part, à rétablir le texte adopté par l'Assemblée nationale en première lecture sur le report du délai de définition de l'intérêt métropolitain par la métropole du Grand Paris pour l'exercice des compétences en matière de politique locale de l'habitat, et, d'autre part, à tirer les conséquences du choix de l'EPT pour l'échelle de mise en œuvre de la réforme des attributions prévue à l'article 20.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CS301 du Gouvernement.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Cet amendement porte sur le rattachement des offices publics de l'habitat au sein de la métropole du Grand Paris.

Si l'approbation du plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement par la métropole du Grand Paris (MGP) emporte des conséquences juridiques sur la compétence en matière d'habitat de la métropole, elle ne conditionne pas le rattachement des offices communaux situés dans la MGP aux établissements publics territoriaux. Ce rattachement doit continuer de s'opérer selon le droit existant et dans la dynamique actuelle qu'il convient de ne pas freiner. Le I de l'amendement permet donc de corriger le texte voté par l'Assemblée nationale et le Sénat sur ce point.

Le II de l'amendement ne fait que tirer les conséquences dans le code de la construction et de l'habitation des modifications que je viens d'évoquer.

*Suivant l'avis favorable du rapporteur thématique, la Commission **adopte** l'amendement.*

*Puis elle **adopte** l'article 32 ter B **modifié**.*

Chapitre IV Mesures de simplification

Article 33 : *Habilitation à légiférer par ordonnances en matière de logement - Entrée en vigueur du renforcement du déploiement des bornes de recharge de véhicules électriques et hybrides rechargeables - Renforcement de l'information des acquéreurs d'un lot de copropriété - Procédures d'autorisation d'urbanisme*

La Commission examine, en discussion commune, les amendements identiques CS106 des rapporteurs et CS126 de Mme Audrey Linkenheld, ce dernier faisant l'objet du sous-amendement CS315 des rapporteurs, et l'amendement CS314 du Gouvernement.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Cet amendement poursuit deux objectifs : l'un est de proposer, dans le cas des fusions entre les EPCI compétents en matière de plan local d'urbanisme (PLU) et les EPCI ne détenant pas cette compétence, une période transitoire de cinq ans pendant laquelle le nouvel EPCI pourra prescrire la révision d'un PLU existant sans obligation d'engager l'élaboration d'un PLU couvrant l'ensemble de son nouveau périmètre ; l'autre est d'instituer une dérogation autorisant les EPCI de grande taille – les fameux « XXL » – à élaborer plusieurs PLU infracommunautaires pour couvrir l'ensemble de leur territoire. Cette possibilité est ouverte aux EPCI regroupant au moins soixante-quinze communes et à ceux dont la taille crée des difficultés avérées pour l'élaboration d'un PLU pour l'ensemble du périmètre.

Il s'agit de propositions équilibrées, conformes aux débats de première lecture et du Sénat. J'invite à adopter les amendements identiques modifiés par le sous-amendement CS315.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Les amendements identiques visent à intégrer dans le projet de loi des dispositions sur le plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) qui devaient initialement figurer dans une ordonnance, mais certaines ne sont pas conformes à la lettre de l'habilitation envisagée.

S'agissant des EPCI issus de fusion mixte entre EPCI compétents et non compétents en matière de PLU, les amendements confirment le droit actuel – un EPCI issu d'une fusion mixte est compétent en matière de PLU –, mais prévoient une disposition transitoire permettant au nouvel EPCI de faire évoluer les documents communaux existants y compris en

les révisant. En pareil cas, l'habilitation prévoyait la possibilité d'exprimer une minorité de report ayant pour effet de ramener la compétence en matière de PLU de l'EPCI à la partie de son territoire où ladite compétence était précédemment intercommunale, les autres communes conservant leur compétence propre. L'avis du Gouvernement est donc défavorable.

En outre, nous devons absolument résoudre le problème des très grands EPCI. Je pense notamment à celui du Pays basque qui demande des dispositions spécifiques, car un seul PLUI ne peut pas couvrir plus de 140 communes.

Mme Audrey Linkenheld. L'amendement du groupe socialiste, identique à celui du rapporteur, vise à remédier aux effets que la réforme territoriale pourrait avoir sur les dispositions de la loi ALUR, aux termes desquels la compétence d'urbanisme serait transférée automatiquement aux intercommunalités à compter du 24 mars 2017, sauf expression d'une minorité de blocage. Il a fallu un long et riche débat pour aboutir à ce consensus, aussi bien au Sénat qu'à l'Assemblée.

L'amendement donne la primauté à la loi ALUR, considérant que, dans la plupart des cas, les collectivités qui rejoignent un EPCI ne le découvrent pas à la dernière minute. Une mesure transitoire est ainsi proposée pour ces collectivités qui disposeront de cinq ans pour continuer à gérer leur propre PLU à l'échelle de leur territoire, alors que la compétence en matière d'urbanisme est exercée à l'échelle intercommunale.

Cette réorganisation est une forme de concession de la part de ceux qui étaient très attachés à la loi ALUR. En allant plus loin, on risquerait d'aller trop loin et de fragiliser l'équilibre chèrement acquis. Le rapport d'application de la loi, que j'ai présenté avec Éric Straumann, montre que les choses avancent bien sur le PLUI, sans que le recours à la coercition soit nécessaire – l'incitation est bien plus efficace. Il ne faut pas interrompre ce mouvement. Tel est l'objet de cet amendement.

Sur les EPCI de grande taille, je ne serai pas aussi affirmative que la ministre : je ne suis pas sûre qu'il y ait un problème à résoudre. À titre personnel, je suis favorable au sous-amendement du rapporteur car le seuil de soixante-quinze communes est relativement bas. Les métropoles sont exclues, c'est heureux. Il serait intéressant, madame la ministre, que vous nous en donniez la liste. Nous sommes, selon moi, face à des problèmes localisés et ponctuels, qui ne méritent pas de remettre en cause l'économie générale d'un dispositif qui fonctionne bien.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Le sous-amendement CS315 prévoit d'exclure les métropoles de la dérogation pour les EPCI de grande taille.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Le Gouvernement est défavorable à l'amendement CS126 mais favorable au sous-amendement CS315.

L'amendement du Gouvernement introduit une disposition transitoire permettant aux communes de s'opposer à l'exercice immédiat de la compétence PLU sur la totalité de son territoire par un nouvel EPCI, issu d'une fusion mixte entre EPCI à fiscalité propre compétent et non compétent. Dans cette hypothèse, l'exercice de la compétence PLU est partagé entre, d'une part, le nouvel EPCI, qui l'exerce sur le périmètre des anciens EPCI compétents avant la fusion et, d'autre part, les communes restées compétentes avant la fusion qui continuent à

exercer cette compétence pendant cinq ans. À l'issue de cette période, l'EPCI exerce sa compétence sur l'ensemble de son périmètre.

Cette rédaction correspond à la lettre de l'habilitation votée à l'Assemblée nationale.

M. Michel Piron. Sur ce sujet, je rappelle que la loi ALUR n'a pas abouti aux mêmes résultats à l'Assemblée nationale et au Sénat. Ce dernier a introduit le concept de minorité de blocage. Je connaissais ce concept dans le droit des affaires mais j'ignorais qu'il pouvait s'appliquer aux collectivités territoriales. À l'appui de cette grande novation avait été avancé l'argument d'un plus grand respect des minorités. Or qu'est-ce donc qu'un plus grand respect des minorités sinon un moins grand respect des majorités ? Je continue de regretter que la règle générale qui prévalait jusqu'alors pour les intercommunalités, à savoir la majorité qualifiée, ne se soit pas appliquée en cette circonstance. La dernière version sénatoriale de la loi ALUR ne vaut peut-être pas l'Évangile selon Jean.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Je suis défavorable à l'amendement du Gouvernement qui me semble très complexe alors que nous essayons, sans toujours y parvenir, d'être pragmatiques et proches du terrain. Une nouvelle délibération de l'ensemble des collectivités risque de rouvrir les débats qui étaient clos. Cette solution ne me paraît pas la plus à même de garantir la stabilité et de nous permettre d'atteindre notre objectif final, l'établissement de PLU intercommunaux.

La Commission adopte les amendements identiques sous-amendés.

En conséquence, l'amendement CS314 tombe.

La Commission est saisie de l'amendement CS302 du Gouvernement.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Je vous donnerai les éléments sur les grands EPCI concernés par un PLUI, madame Linkenheld. Je confirme ce que plusieurs d'entre vous ont dit : la dynamique en faveur des PLUI est très forte. Dans le cadre du « club PLUI » qu'anime le ministère, nous observons que ces plans répondent à une demande pour des territoires qui ont besoin d'affermir leurs documents d'urbanisme et leur solidité juridique.

L'amendement CS302 vise à améliorer l'écriture des dispositions permettant de tenir compte des conséquences de la réforme territoriale sur les schémas de cohérence territoriaux (SCOT) existant ou en cours d'élaboration. Il substitue en particulier à l'expression « communauté ou métropole » ou à l'énumération de leurs différents statuts, le terme générique utilisé par le code général des collectivités territoriales (CGCT) : établissement public de coopération intercommunal à fiscalité propre. Il procède, par conséquent, aux ajustements rédactionnels qu'implique cette substitution. En outre, il complète la liste des établissements susceptibles de porter un SCOT en ajoutant les pôles d'équilibres des territoires ruraux en cohérence avec l'article L. 5741-3 du CGCT.

Suivant l'avis favorable du rapporteur thématique, la Commission adopte l'amendement.

La Commission discute de l'amendement CS306 du Gouvernement.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. En première lecture, le projet de loi comportait des habilitations autorisant à prendre plusieurs

ordonnances. Certaines d'entre elles ont été supprimées par l'Assemblée nationale. D'autres ont été inscrites dans le texte de loi par le Sénat. Cet amendement propose de faire de même s'agissant de la réglementation sur les ascenseurs.

Les dispositions proposées précisent le régime juridique applicable à la sécurité des ascenseurs et des composants de sécurité mis sur le marché ainsi que les sanctions applicables en cas de non-conformité aux exigences de sécurité et de santé. Il s'agit de transposer la directive n° 2014/33/UE du 26 février 2014 relative à l'harmonisation des législations des États membres concernant les ascenseurs et les composants de sécurité pour ascenseurs et abrogeant la directive n° 95/16/CE du 29 juin 1995 concernant le rapprochement des législations des États membres relatives aux ascenseurs.

Le décret n° 2016-550 du 3 mai 2016 a permis de transposer les dispositions de la directive relatives aux nouvelles obligations des opérateurs économiques, aux critères de notification applicables aux organismes notifiés, aux exigences spécifiques concernant les autorités notifiantes et à la procédure révisée pour la notification des organismes notifiés.

L'introduction en droit français des dispositions de la directive, notamment s'agissant de la mise en place d'un régime de surveillance du marché, nécessite, d'une part, d'élargir la base légale permettant de fixer par décret en Conseil d'État les modalités de commercialisation des ascenseurs et des composants de sécurité pour ascenseur, et, d'autre part, de mettre en place un régime de contrôle et de sanctions applicables en cas de non-respect de ces obligations et de non-conformité aux exigences essentielles de sécurité imposées par la directive.

Ces mesures prévoient notamment un suivi de la mise sur le marché des ascenseurs et des produits de sécurité.

Nous sommes particulièrement préoccupés par la difficulté à pallier, dans certains patrimoines sociaux mais aussi privés, les dysfonctionnements récurrents des ascenseurs dont souffrent les locataires. Cette situation est à l'origine d'un mouvement de locataires, pas seulement dans le logement social, qui commencent à demander des comptes aux grands opérateurs des ascenseurs. Je ne vous cache pas que si la concurrence et la transparence dans ce secteur étaient accrues, tout le monde s'en porterait probablement mieux. Mais j'ouvre un débat qui n'est pas celui du jour.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Je suis favorable à cet amendement.

J'en profite pour me féliciter que nous réussissions progressivement à intégrer dans la loi la quasi-totalité des douze habilitations que prévoyait le projet initial.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. En écho à nos précédents échanges, je vous indique qu'à Bobigny, une action de groupe a pu être lancée sur le sujet, sans difficulté.

Mme Audrey Linkenheld. Que peuvent apporter ces dispositions très techniques dans le débat sur la transparence et la concurrence dans le secteur des ascenseurs ? Sont-elles susceptibles d'aider les élus, qui ont bien du mal à répondre aux locataires qui les saisissent de leurs difficultés à ce sujet ?

Il ne faudrait pas aller trop loin sur le plan technologique, car, contrairement à ce qu'on peut penser, les nouveaux ascenseurs emplis de matériels électroniques sont bien plus difficiles et parfois coûteux à réparer que les bons vieux ascenseurs qui grincent. Cela semble anecdotique mais, sur le terrain, on prend conscience que cela fait partie des fausses bonnes idées.

Je m'éloigne des questions juridiques posées par cet amendement mais ce sujet est au cœur des préoccupations des habitants.

M. Michel Piron. Les dysfonctionnements des ascenseurs ne relèvent pas toujours d'un problème technique mais parfois de dégradations.

Loin de moi l'idée de récuser le principe des ordonnances, mais, notamment sur des sujets comme celui-là, je souhaite mettre en garde contre le risque majeur de « surtransposition » dont notre pays est coutumier, sans mauvaise intention le plus souvent. Je me réjouis du contrôle du Parlement qui garantit une expertise contradictoire. Trop souvent l'ingénierie privée sur des sujets aussi complexes finit par s'imposer à l'ingénierie publique, faute de compétences techniques, et aboutit à une « surtransposition » dont les coûts sont exorbitants.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Je laisse au Parlement le soin de veiller à la juste transposition. Je partage votre point de vue, mais n'utilisons pas l'argument de la surtransposition pour ne pas transposer des dispositions dont nous avons besoin. En l'occurrence, la directive vise à réorganiser la surveillance des ascenseurs, en permettant notamment la mise en demeure des fabricants lorsque des problèmes récurrents sont signalés.

Peut-être le sujet des ascenseurs mériterait-il un contrôle parlementaire accru. Je ne comprends pas pourquoi, dans certains bâtiments, une panne signalée en juin est réparée fin octobre, après convocation de la presse. Pourquoi faut-il attendre des manifestations, des articles de presse ou des actions de groupe pour résoudre le problème ?

Les causes des pannes sont multiples : problème technique, défaut d'entretien mais aussi inadaptation de l'ascenseur à un usage intensif. J'ai pu m'en rendre compte lorsque, chargée du logement à la région Île-de-France, je me suis occupée du remplacement d'ascenseurs dans la cité du Chêne pointu, à Clichy-sous-Bois.

Face au manque de transparence des marchés, les bailleurs sociaux commencent à s'organiser, certains songent à la création de régie pour la maintenance dans des secteurs très urbanisés. Certains promoteurs développent également des programmes neufs avec des bâtiments de quatre étages sans ascenseur, en raison du poids des charges mais aussi des difficultés d'entretien.

Les ascenseurs représentent un marché considérable qui mérite plus de transparence. Je vous rappelle – je sais que cela provoque l'hilarité générale – que l'ascenseur est le premier mode de transport. Il doit donc subir les mêmes contrôles que les autres moyens de transport. En outre, la panne d'ascenseur assigne les habitants à résidence. Les dysfonctionnements n'épargnent pas les services publics. Mme la présidente me faisait part à l'instant de problèmes ici même.

Mme la présidente Annick Lepetit. Je faisais allusion à l'un des deux ascenseurs qui desservent les bureaux situés au 3, rue Aristide-Briand, qui est en panne au moins une fois par semaine. Je ne pense pas, monsieur Piron, que l'on puisse mettre en cause les députés ou leurs collaborateurs pour d'éventuelles dégradations. Je rejoins Mme Linkenheld et Mme la ministre sur la fragilité des ascenseurs actuels.

La Commission adopte l'amendement.

Elle est saisie de l'amendement CS105 des rapporteurs.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Cet amendement tend à rétablir une disposition adoptée par l'Assemblée nationale en première lecture. Il s'agit d'assouplir les conditions de majorité permettant aux organes délibérants des EPCI à fiscalité propre de définir l'intérêt communautaire des compétences qui y sont soumises.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle examine ensuite, en discussion commune, les amendements identiques CS107 des rapporteurs et CS242 de Mme Audrey Linkenheld, et l'amendement CS313 du Gouvernement.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. L'amendement CS107 vise à permettre aux PLUI tenant lieu de programme local de l'habitat, approuvés ou arrêtés avant une extension du périmètre d'un EPCI ou la fusion de plusieurs EPCI, de continuer à emporter les effets d'un PLH pendant une période de trois ans.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Je demande le retrait de cet amendement au profit de mon amendement CS313 qui répond à la même logique que l'amendement CS314 que vous venez de refuser. Nous n'avons pas la même lecture des dispositions transitoires nécessaires à l'élaboration du PLUH et de la compétence habitat.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Logiquement, j'émet un avis défavorable à l'amendement du Gouvernement.

La Commission adopte les amendements identiques.

En conséquence, l'amendement CS313 tombe.

La Commission adopte l'article 33 modifié.

Article 33 bis AAA [nouveau] : Autorisation, pour les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées, de déroger à certaines règles de construction

La Commission adopte l'article 33 bis AAA sans modification.

Article 33 bis AA [nouveau] : *Clause prévoyant la résiliation du bail de plein droit pour un motif résultant de troubles de voisinage*

La Commission est saisie de l'amendement CS99 des rapporteurs.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Notre amendement tend à supprimer cet article créé par nos collègues sénateurs concernant la clause résolutoire qui prévoit la résiliation de plein droit du contrat en cas d'inexécution des obligations du locataire résultant de troubles du voisinage constatés par décision de justice. L'article prévoit que cette clause est réputée écrite dès la conclusion du contrat, or il n'apparaît pas opportun d'instaurer des différences en matière de clause résolutoire.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Je partage l'analyse du rapporteur et je suis favorable à son amendement.

La Commission adopte l'amendement.

En conséquence, l'article 33 bis AA est supprimé et l'amendement CS113 n'a plus d'objet.

Article 33 bis AB [nouveau] : *Montant du dépôt de garantie dans le parc social*

La Commission adopte l'article 33 bis AB sans modification.

Article 33 bis AC [nouveau] : *Allégement des formalités pour les personnes morales qui se portent caution en matière de bail*

La Commission adopte l'article 33 bis AC sans modification.

Article 33 bis AD [nouveau] : *Procédures du mandat ad hoc et de l'administration provisoire applicables aux copropriétés en difficulté*

La Commission adopte l'article 33 bis AD sans modification.

Article 33 bis AE [nouveau] : *Construction et gestion des résidences universitaires par des organismes HLM*

La Commission examine, en présentation commune, les amendements CS304 et CS303 du Gouvernement.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Les sénateurs veulent intégrer dans la loi l'ordonnance prévue initialement à l'article 33 sur les résidences universitaires. Rappelons que cette ordonnance visait à étendre le dispositif institué dans le code de la construction et de l'habitation pour les résidences étudiantes qui dérogent au logement social classique : les logements sont attribués en raison de la qualité d'étudiant ; les contrats de location sont d'une durée d'un an renouvelable ; il n'y a pas de droit au maintien dans les lieux ; les logements peuvent être loués meublés ; la colocation est autorisée ; on peut mettre en place un forfait de charges.

Le but de l'ordonnance était donc de permettre aux organismes d'HLM, aux sociétés d'économie mixte, à des associations œuvrant pour les étudiants et aux immeubles déjà gérés par les centres régionaux des œuvres universitaires (CROUS) dans le cadre d'une location en

sous-location, d'entrer dans le périmètre de l'article du CCH concernant les résidences universitaires. Après de nombreux échanges, il a été acté que l'on faisait le choix de faire entrer le plus de logements possible dans ce cadre, y compris des logements de bailleurs sociaux réalisés avec un financement de logement social classique, mais qui constituent en réalité des résidences étudiantes.

Quelques chiffres permettent de résumer la situation. Les CROUS gèrent 162 000 logements dont 78 000 conventionnés à l'aide personnalisée au logement. Je rappelle que seuls les logements conventionnés à l'APL donnent droit au décompte SRU. Les bailleurs sociaux geraient en propre 20 000 logements dans des résidences étudiantes, hors cadre légal. Environ 35 000 logements seraient gérés par des associations, certaines de ces résidences étant privées. Au total, 133 000 logements seraient donc concernés par cette disposition, dont 55 000, hors CROUS, n'étaient pas prévus initialement.

Le Gouvernement a déposé deux amendements pour clarifier la rédaction issue du Sénat. L'amendement rédactionnel CS304 concerne le forfait de charges. Quant au CS303, c'est un amendement de clarification et de sécurisation juridique. En effet, les organismes d'HLM pourront réaliser et gérer en propre des résidences étudiantes. La rédaction issue du Sénat prévoit qu'ils pourront donner en gestion, sans autre précision, les résidences universitaires pour lesquelles ils auraient été maîtres d'ouvrage. Or, cela est précisé dans la suite du texte, les CROUS et les associations étudiantes pourront les gérer dans le cadre d'un dispositif de location en sous-location. Il s'agit seulement d'un changement de formulation par rapport au texte du Sénat, celui-ci laissant penser que les bailleurs sociaux pourraient donner en gestion sans cadre juridique leurs résidences universitaires, par exemple à des opérateurs privés, ce qui n'est pas le souhait du Gouvernement

En intégrant l'ordonnance relative aux résidences universitaires dans le texte, je tiens la parole que je vous avais donnée en juillet. Comme à l'époque, je vous redis qu'il n'a jamais été question de changer les critères de l'APL pour les étudiants ou de prendre d'autres mesures qui ont alimenté des débats sans rapport avec le sujet. Nous cherchons seulement à simplifier et à stabiliser le statut des résidences universitaires, qui résulte d'une politique très ancienne.

*Suivant l'avis favorable du rapporteur thématique, la Commission **adopte** successivement les amendements CS304 et CS303.*

*Puis elle **adopte** l'article 33 bis AE **modifié**.*

Article 33 bis AF [nouveau] : *Contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières*

*La Commission **adopte** l'article 33 bis AF **sans modification**.*

Article 33 bis AG [nouveau] : *Limitations apportées à la gestion, par les organismes d'HLM ayant une activité de syndic, des copropriétés issues du parc privé*

*La Commission **adopte** l'article 33 bis AG **sans modification**.*

Article 33 bis A [supprimé] : *Allégement du régime de sanctions applicables aux personnes qui nuisent délibérément à la tranquillité et au partage de l'espace commun*

La Commission examine, en discussion commune, l'amendement CS100 des rapporteurs et CS114 de M. Marcel Rogemont.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Il est proposé de rétablir les dispositions que nous avons adoptées en première lecture. Il s'agit de permettre aux forces de police de sanctionner un individu coupable des infractions visées à l'alinéa 1 de l'article L. 126-3 du CCH, en lui infligeant une amende prévue pour les contraventions de la quatrième classe. Le montant maximum de 750 euros peut être porté jusqu'à 3 000 euros en cas de récidive. Nous proposons de passer du délit à la contravention pour sanctionner les nuisances à la tranquillité et au partage de l'espace commun des immeubles. Les bailleurs ont beaucoup apprécié cette mesure lorsqu'elle a été introduite dans le texte par voie d'amendement lors de la première lecture, et ils ont regretté sa suppression par le Sénat. Il est nécessaire de la réintroduire, même si la rédaction mériterait peut-être d'être améliorée d'ici à la séance.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Avis défavorable.

Mme Audrey Linkenheld. Mon amendement est similaire à celui du rapporteur. Il peut sembler paradoxal de ne plus vouloir sanctionner ces nuisances comme des délits pour les traiter comme des infractions passibles de contraventions de quatrième classe, mais l'idée n'est pas d'adoucir la sanction. En fait, il s'agit de sanctionner plus facilement : il arrive que des regroupements dans des halls d'immeubles soient sanctionnés, mais au terme de procédures extrêmement lourdes, et donc relativement peu fréquemment. Le passage du délit à la contravention permettrait notamment de simplifier la vie des policiers municipaux qui pourraient verbaliser lors du constat des nuisances.

À l'instar du rapporteur, je pense néanmoins qu'il faudrait retravailler le dispositif. Ce n'est pas parce qu'on veut simplifier la vie des policiers municipaux qu'il faut empêcher la police nationale et la justice d'intervenir, car elles peuvent résoudre les problèmes de manière plus structurelle. En outre, la police municipale n'a pas vocation à se substituer à la police nationale. Dans ces cages d'escaliers et dans ces halls d'immeubles, les difficultés sont telles qu'elles ne pourront pas être réglées par la seule police municipale.

Notre idée est de tenir compte, de manière pragmatique, des observations effectuées par les bailleurs sur le terrain. D'ici à la séance, nous pourrions solidifier le dispositif.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Quitte à contredire ma collègue, je pense que son amendement diffère du mien sur un point important : il prévoit de laisser à un décret du Conseil d'État le soin de définir la nature de la contravention. D'ici à la séance, il faut aussi que nous précisions le rôle des polices municipales. L'idée est intéressante, mais il faut l'approfondir. Je demande donc le retrait de l'amendement du CS114 au profit de mon propre amendement.

L'amendement CS114 est retiré.

La Commission adopte l'amendement CS100.

L'article 33 bis A est ainsi rétabli.

Article 33 bis B : *Transmission au Fnal de données relatives aux aides au logement et à leurs bénéficiaires par les organismes gestionnaires*

La Commission adopte l'article 33 bis B sans modification.

Article 33 bis C [supprimé] : *Procédure de relogement des ménages bénéficiaires du DALO en Île-de-France*

La Commission examine l'amendement CS305 du Gouvernement.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. C'est un amendement dont je vous ai parlé en présentant celui concernant le rétablissement de l'article 20. Je suis obligée ici d'inscrire cette ligne sur le financement des diagnostics sociaux que nous avons décidé d'introduire.

Les diagnostics sociaux peuvent éclairer les commissions de médiation DALO sur la situation sociale du requérant dont elles doivent vérifier l'urgence du besoin de relogement, ce que le dossier ne permet pas toujours de savoir. Les commissions peuvent demander elles-mêmes la réalisation d'un tel diagnostic.

L'amendement vise à permettre le financement de ces diagnostics sociaux par le Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL). Il nous faut le préciser de manière expresse dans l'article législatif qui énonce les actions finançables.

Suivant l'avis favorable du rapporteur thématique, la Commission adopte l'amendement.

L'article 33 bis C est ainsi rétabli.

Article 33 bis D [supprimé] : *Publicité de certaines informations du registre des syndicats de copropriétaires*

La Commission est saisie de l'amendement CS316 du Gouvernement.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Cet amendement est relatif au registre national des copropriétés. Dans une délibération du 17 mars 2016, la Commission nationale de l'informatique et des libertés (CNIL) constate que la question de la publicité des données du registre d'immatriculation est un point qui n'a pas été précisé par le législateur.

Quelques semaines après la promulgation de la loi « pour une République numérique », cet amendement vise à rétablir l'article 33 bis D pour rendre publiques plus de données – notamment le nom du syndic – sur le site du registre, sans pour autant permettre de reconstituer le portefeuille de copropriétés géré par un syndic par un processus empêchant l'indexation des données.

En outre, pour faciliter l'information des acquéreurs et accélérer les mutations en fluidifiant la transmission d'informations, les notaires devraient pouvoir accéder à l'ensemble des données du registre plutôt que d'avoir un accès restreint comme prévu actuellement dans le texte d'application. Par exemple, comme la fiche de synthèse créée par la loi ALUR sera éditée gratuitement par les syndics à partir du registre d'immatriculation, les notaires doivent pouvoir accéder à cette fiche de synthèse pour la remettre rapidement à l'acquéreur.

Suivant l'avis favorable du rapporteur thématique, la Commission adopte l'amendement.

L'article 33 bis D est ainsi rétabli.

Article 33 bis EA [nouveau] : *Conditions du déclenchement de l'élaboration d'un PLU à l'échelle d'une intercommunalité ou d'une commune nouvelle*

La Commission adopte l'article 33 bis EA sans modification.

Article 33 bis EB [nouveau] : *Prorogation du délai de validité des plans d'occupation des sols au 31 décembre 2017*

La Commission est saisie de l'amendement CS101 des rapporteurs.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Les délais de validité des plans d'occupation des sols (POS) ont été modifiés à plusieurs reprises, ce qui crée une certaine confusion. Il est proposé de revenir à ce qui avait été prévu en première lecture à l'Assemblée nationale et de supprimer la disposition introduite par le Sénat.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

En conséquence, l'article 33 bis EB est supprimé.

Article 33 bis E : *Accorder un délai pour la tenue du débat sur le projet d'aménagement et de développement durable pour certains EPCI*

La Commission adopte l'article 33 bis E sans modification.

Article 33 bis FA [nouveau] : *Report de la date d'applicabilité de la loi Grenelle 2 aux PLU*

La Commission discute de l'amendement CS102 des rapporteurs.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Cet article, adopté par le Sénat en séance publique, décale du 1^{er} janvier 2017 au 1^{er} janvier 2019 la date à laquelle les PLU approuvés avant le 12 janvier 2011 et ceux approuvés ou révisés selon la procédure antérieure doivent, au plus tard, intégrer les dispositions de la loi dite Grenelle 2, ce qu'on appelle la « grenellisation ». Il est proposé de le supprimer.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Je demande le retrait de cet amendement. Autant il me semble que nous devons en finir avec les débats récurrents sur le report de la caducité des POS, autant le délai prévu ici me semble justifié.

S'agissant de l'intégration des dispositions de la loi Grenelle 2 dans les PLU, on nous signale de véritables difficultés de mise en œuvre sur le terrain, qui s'expliquent par plusieurs raisons. Tout d'abord, les critères de « grenellisation » du PLU n'ont jamais été définis. Ensuite, dans la période actuelle, nous avons du mal à trouver des bureaux d'études pour

effectuer toutes les procédures : révision des POS, élaboration de PLUI, intégration des dispositions prévues par la loi Grenelle 2. J'ai été notamment saisie par des territoires qui cumulent tout ceci avec la loi littoral ou la loi montagne. Dans certains départements bretons, par exemple, la situation est extrêmement critique, ce qui me conduit à essayer de renforcer les services de l'État en urgence. En outre, la « grenellisation » du PLU a un coût. Certaines collectivités ont approuvé leurs documents au cours des années 2010 et n'avaient pas prévu de les réviser avant dix ou douze ans. Or elles doivent le faire moins de six ans après leur entrée en vigueur.

Pourquoi le sujet est-il moins traité par les services de l'État ? Depuis un an, nous sommes très mobilisés par la fusion intercommunale et ses conséquences sur l'urbanisme. En l'état actuel des choses, nous sommes donc favorables à un report, d'autant qu'il existe un risque en matière de contentieux de l'urbanisme. Les documents qui n'auront pas intégré les dispositions de la loi Grenelle 2 seront fragilisés sur le plan juridique et pourront être la source de contentieux, même si nous n'avons pas été capables d'expliquer ce que sont les critères de « grenellisation ». Au Sénat, nous avons donc accompagné cette demande de report qui n'entraîne pas les mêmes difficultés que pour le POS. Le retard qui concerne le POS est une autre histoire. Rappelons que les communes dont le POS deviendrait caduc entrent dans le cadre du règlement national d'urbanisme (RNU).

Mme Audrey Linkenheld. Sans reprocher à Mme la ministre des choses dont elle n'est pas responsable puisqu'elles se sont passées avant son entrée en fonction, je voudrais néanmoins faire quelques remarques.

Dans la loi ALUR, nous avons fixé un délai au 1^{er} janvier 2016. En catimini, un projet de loi dit de simplification est venu rallonger ce délai au 1^{er} janvier 2017 sans que les rapporteurs de la loi ALUR – je parle sous le contrôle de Philippe Bies qui l'était tout comme moi – aient été préalablement consultés ou informés. Le 1^{er} janvier 2017 arrive et voilà que l'on propose un nouveau report de ce délai.

Je peux entendre ce que vous dites sur les difficultés d'application. Comme vous, j'ai eu l'occasion d'entendre les « PLUmés » – ceux qui sont soumis à la loi ALUR et à la loi littoral, notamment en Bretagne – et je comprends que vous ne vouliez pas alourdir encore leurs difficultés. Ce n'est pas le même sujet mais le débat montre qu'il y a des difficultés d'application dans les territoires et que l'accompagnement par les services de l'État est parfois un peu difficile. On n'est donc pas obligé de charger la barque.

Dans ce cas, pourquoi ne pas prendre une décision plus radicale ? Si nous ne savons pas aujourd'hui ce que sont les critères de « grenellisation », nous ne le saurons pas davantage demain. Supprimons l'obligation d'intégrer les dispositions de la loi Grenelle 2, d'autant que le règlement du PLU a été revu lors de l'adoption de la loi ALUR et que celle-ci est plus exigeante sur les questions environnementales et de performance énergétique. Madame la ministre, je ne doute pas de vos convictions en la matière. Si une ministre écologiste nous dit que ce n'est pas très grave de reporter la « grenellisation », je pense que nous pouvons lui faire confiance.

Cela étant, je trouverais peu satisfaisant que nous en restions là. Même si l'amendement était retiré, nous n'aurions pas réglé la difficulté. Nous devons essayer d'y retravailler d'ici à la séance pour adopter une position claire. Si l'intégration des dispositions de la loi Grenelle 2 dans les PLU est une question importante, nous devons y répondre au mieux. Si ce n'est pas le cas, disons que la « grenellisation » n'est plus obligatoire et

considérons que les règlements, tels que nous les avons revus, suffisent finalement à prendre en compte les préoccupations environnementales que nous partageons tous.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Ce sont les services de l'État, et non les législateurs, qui doivent trouver la solution. Nous avons travaillé à la rédaction de guides et nous devons poursuivre ce travail.

Il est vrai que nous sommes très pris par la situation des territoires où la loi ALUR vient s'ajouter à la loi littoral, notamment sur les secteurs de taille et de capacité limitée (STECAL). Nous devons veiller à une très bonne application de la loi, en lien avec le Conseil d'État parce que la jurisprudence invalide parfois des positions que nous pensions être celles du législateur. C'est un travail très important.

En ce qui concerne la « grenellisation », le nouveau règlement du PLU apporte des précisions qui doivent nous servir de point d'appui, mais il reste des zones de flou car cette question n'a jamais été la priorité. Nous devons la régler maintenant, sachant que nombre de territoires sont déjà engagés dans le processus et ont notamment travaillé sur la trame verte et bleue. Quoi qu'il en soit, nous ne pouvons pas exiger des communes qu'elles appliquent le texte au 1^{er} janvier 2017. Deux textes de loi ont déjà reporté l'échéance et le problème n'a pas été réglé par les services de l'État dont j'ai la charge. Nous devons donc faire des propositions plus précises et vous dire, peut-être au moment de l'examen de ce texte dans l'hémicycle, comment nous comptons accélérer le processus.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Je vais évidemment retirer cet amendement. Je suis d'accord avec les interventions précédentes, rien ne nous dit que nous serons plus avancés dans deux ans, et nous n'aurons même pas de jurisprudence. Il faut que nous parvenions, d'ici à la séance, à nous fixer un objectif partagé : soit nous donnons un contenu juridique à cette « grenellisation », soit nous abandonnons l'idée.

L'amendement est retiré.

La Commission adopte l'article 33 bis FA sans modification.

Article 33 ter : Amélioration du fonctionnement de l'ANCOLS et de la CGLLS

La Commission est saisie de l'amendement CS307 du Gouvernement.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Cet amendement a pour objet de mettre en cohérence la liste des ressources de la Caisse de garantie du logement locatif social (CGLLS) avec les mesures du projet de loi, en tenant compte de la suppression de certaines ressources en 2012.

Suivant l'avis favorable du rapporteur, la Commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'article 33 ter modifié.

Article 33 quinquies : Rattachement d'un OPH à un syndicat mixte

La Commission adopte l'article 33 quinquies sans modification.

Article 33 septies AA [nouveau] : *Participation des organismes HLM aux organismes de foncier solidaire*

La Commission examine l'amendement CS115 de M. Marcel Rogemont.

Mme Audrey Linkenheld. Cet amendement concerne les organismes de foncier solidaire (OFS) qui ont été créés par la loi ALUR il y a près de trois ans et qui commencent à prendre corps. Certains ajustements législatifs sont nécessaires pour les faire vivre. Cet amendement tend à faire en sorte que les futurs OFS puissent acquérir des logements qui appartiennent à des organismes d'HLM. La vente de logements par les organismes d'HLM est extrêmement encadrée – ceux-ci ne peuvent pas vendre à n'importe qui et sous n'importe quelles conditions. Comme les OFS n'existaient pas, ils ne peuvent pas être sur la liste des acquéreurs potentiels. L'amendement vise à élargir cette liste aux OFS en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire, document créé dans le cadre de la loi Macron, postérieure à la loi ALUR.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Avis favorable.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Avis favorable.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte ensuite l'amendement rédactionnel CS203 des rapporteurs.

Puis elle en vient à l'amendement CS116 de M. Marcel Rogemont.

Mme Audrey Linkenheld. Cet amendement tend à permettre à des organismes d'HLM d'agir comme prestataires de services pour les OFS qui auront peut-être à faire de la gestion locative, par exemple.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. À défaut du retrait de cet amendement, j'émettrais un avis défavorable. Si j'approuve l'objectif de cet amendement, son champ d'application me paraît trop large par rapport à la définition des services d'intérêt économique général (SIEG). Je suggère qu'il soit réécrit pour rester dans les contours de cette définition.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Même avis que le rapporteur. Je vous propose de retirer cet amendement et d'y retravailler d'ici à la séance.

Mme Audrey Linkenheld. Je vais le retirer. À ce stade, il n'existe encore aucun OFS, même si les créations sont imminentes dans certains territoires. Nous n'en sommes donc pas encore aux prestations de services par les organismes d'HLM. J'espère que nous aurons le temps d'y travailler, si tant est que l'avenir nous soit favorable. Cela étant, les OFS sont des structures très encadrées qui exercent des missions d'intérêt général. De ce point de vue, le risque par rapport aux SIEG me paraît relativement limité. Je reviendrai avec mon amendement en séance, quitte à le réécrire d'ici là.

L'amendement est retiré.

La Commission adopte successivement les amendements rédactionnels CS204 et CS205 des rapporteurs.

*Puis elle **adopte** l'article 33 septies AA **modifié**.*

Article 33 octies AA [nouveau] : *Application des dispositions relatives à la facturation d'eau dans les logements-foyers*

La Commission est saisie de l'amendement CS103 des rapporteurs.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Il s'agit de supprimer une disposition relative à la facturation de l'eau dans un logement-foyer, qui nous semble totalement inadaptée.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Avis favorable. La disposition introduite constitue une atteinte excessive aux contrats en cours. Il nous semble important de travailler sur ce sujet d'une manière différente de celle proposée par le Sénat.

*La Commission **adopte** l'amendement.*

*En conséquence, l'article 33 octies AA est **supprimé**.*

Article 33 octies A : *Conséquences de la détention d'une fraction du capital d'ADOMA pour les personnes morales de droit privé*

*La Commission **adopte** l'amendement rédactionnel CS206 des rapporteurs.*

*Puis elle **adopte** l'article 33 octies A **modifié**.*

Article 33 octies [supprimé] : *Application de certains délais des procédures d'expulsion locative aux « lieux habités »*

La Commission examine l'amendement CS104 des rapporteurs.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Cet amendement vise à rétablir une disposition adoptée en première lecture et relative à l'uniformisation des procédures d'expulsion d'un lieu habité.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Avis de sagesse. Il n'est pas opportun de maintenir de telles garanties pour des personnes s'étant installées illégalement sur un terrain – quelles que soient leurs conditions d'habitat – ou vivant dans des installations de fortune, car cette disposition peut retarder leur prise en charge, sachant que de telles situations engendrent des risques en termes de salubrité, de sécurité et de tranquillité publique.

*La Commission **adopte** l'amendement.*

*L'article 33 octies est **ainsi rétabli**.*

Article 33 nonies A [nouveau] : *Coordination*

*La Commission **adopte** l'article 33 nonies A **sans modification**.*

Article 33 undecies : *Inscription des besoins des gens du voyage dans les documents de planification relatifs à l'habitat – Diverses coordinations*

La Commission adopte l'amendement de coordination CS207 des rapporteurs.

Puis elle adopte l'article 33 undecies modifié.

Article 33 duodecies [supprimé] : *Qualification des aires d'accueil des gens du voyage en projet d'intérêt général*

La Commission maintient la suppression de l'article 33 duodecies.

Article 33 terdecies : *Compétence des établissements publics de coopération intercommunale pour l'accueil des gens du voyage*

La Commission adopte l'article 33 terdecies sans modification.

Article 33 quaterdecies : *Définition de la population dite des gens du voyage - Contenu et mise en œuvre du schéma départemental d'accueil de ces derniers - Procédure coercitive prévue contre les communes ne respectant pas le schéma*

La Commission examine l'amendement CS308 du Gouvernement.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. L'amendement CS308 et l'amendement CS309 qui suit – ainsi que plusieurs amendements qui vous seront présentés au titre III – visent à introduire dans le projet de loi les dispositions figurant dans la proposition de loi de M. Dominique Raimbourg relative au statut, à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage afin de faire cesser les discriminations qu'ils subissent, en supprimant notamment le livret – une mesure essentielle dans une loi sur l'égalité et la citoyenneté. Les dispositions de cette proposition de loi renforcent les obligations de construction, celles des établissements publics de coopération intercommunale mais aussi l'obligation faite aux gens du voyage eux-mêmes de respecter les lieux d'accueil.

Il y a quinze jours, j'ai participé avec certains d'entre vous à la cérémonie extrêmement importante qu'a présidée le Président de la République à Montreuil-Bellay pour rappeler l'internement des gens du voyage jusqu'en 1946 dans des camps fermés. À cette occasion, le Président a reconnu la responsabilité de l'État français. Il est désormais crucial que nous menions à son terme le travail parlementaire entamé à l'Assemblée nationale pour supprimer le livret et ainsi mettre fin à un régime dérogatoire. Je précise que nous avons élaboré avec M. Raimbourg cet amendement et ceux qui visent à intégrer les dispositions de sa proposition de loi.

Suivant l'avis favorable du rapporteur thématique, la Commission adopte l'amendement.

L'article 33 quaterdecies est ainsi rédigé.

Article 33 quindecies : *Régime d'évacuation forcée des campements illicites de gens du voyage*

Suivant l'avis favorable du rapporteur thématique, la Commission adopte l'amendement CS309 du Gouvernement.

L'article 33 quindecies est ainsi rédigé.

Article 33 sexdecies A [nouveau] : *Augmentation de la taxe sur les résidences mobiles à usage d'habitat principal*

La Commission examine l'amendement CS312 du Gouvernement.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Cet amendement vise à supprimer l'article introduit par le Sénat qui consiste à majorer de 50 % la taxe sur les résidences mobiles. Compte tenu de l'état de précarité de la population concernée, cette taxe sera d'ailleurs supprimée en loi de finances, car son rendement est trop faible, au point même qu'il est sans doute inférieur aux frais de gestion. De plus, les sommes actuellement collectées sont trop peu élevées pour pouvoir être reversées aux collectivités afin qu'elles mettent en œuvre des mesures en faveur des gens du voyage.

Suivant l'avis favorable du rapporteur thématique, la Commission adopte l'amendement.

En conséquence, l'article 33 sexdecies A est supprimé.

Article 33 sexdecies : *Cessions à l'amiable avec décote du foncier public*

La Commission est saisie de l'amendement CS120 de Mme Audrey Linkenheld.

Mme Audrey Linkenheld. Cet amendement vise à rétablir la disposition adoptée par l'Assemblée nationale concernant les cessions de foncier public.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Avis favorable.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Favorable.

La Commission adopte l'amendement.

L'article 33 sexdecies est ainsi rédigé.

Article 33 septdecies : *Dématérialisation des relations entre les acteurs de la procédure d'expulsion locative*

La Commission examine l'amendement CS311 du Gouvernement.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Cet amendement vise à rétablir les dispositions adoptées par l'Assemblée nationale afin de supprimer la dématérialisation, via l'application EXPLOC, des demandes d'octroi du concours de la force publique que les huissiers de justice présentent aux préfets dans le cadre des procédures d'expulsion locative. Il vise, par ailleurs, à rétablir le calendrier d'entrée en vigueur des dispositions relatives aux dates butoir des transmissions par les huissiers, déjà présenté en juillet.

Suivant l'avis favorable du rapporteur thématique, la Commission adopte l'amendement.

Puis elle examine l'amendement CS310 du Gouvernement.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Cet amendement, qui reprend une proposition de l'Inspection générale de l'administration, de l'Inspection générale des affaires sociales, de l'Inspection générale des services judiciaires et de la direction interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement, vise à clarifier l'articulation entre les décisions judiciaires conditionnant le maintien du locataire dans son logement au remboursement de sa dette locative et la procédure de surendettement. En effet, l'absence de dispositions légales explicitant l'impact réciproque de ces deux procédures provoque une contradiction dans leurs effets respectifs, qui nuit à l'efficacité du système judiciaire comme aux finances publiques.

La population visée par cet amendement se compose de personnes aux revenus modestes ou sortant de précarité. Il s'agit donc de préserver le bon fonctionnement simultané de ces deux procédures et, du même coup, de contribuer au désengorgement des juridictions civiles. L'amendement vise à préserver l'équité entre les intérêts du bailleur et ceux du locataire, en garantissant au bailleur le paiement de son loyer et le remboursement de sa dette locative légalement exigible ainsi que la possibilité, dans le cas contraire, de faire exécuter immédiatement l'expulsion. Il permet, dans le même temps, de soutenir le rétablissement du locataire de bonne foi en lui permettant de se maintenir dans son logement s'il respecte ses obligations locatives.

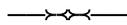
M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Avis favorable : cette mesure de simplification est à la fois efficace et juste.

La Commission adopte l'amendement.

Elle adopte enfin l'article 33 septdecies modifié.

Mme la présidente Annick Lepetit. Nous avons achevé l'examen des articles du titre II.

La séance est levée à vingt heures cinq.



Membres présents ou excusés

Commission spéciale chargée d'examiner le projet de loi « Égalité et citoyenneté »

Réunion du lundi 7 novembre 2016 à 16 heures 15

Présents. – M. Ibrahim Aboubacar, Mme Nathalie Appéré, M. Sylvain Berrios, M. Philippe Bies, Mme Brigitte Bourguignon, M. Xavier Breton, M. Jean-Louis Bricout, Mme Marie-Anne Chapdelaine, M. Pascal Demarthe, M. Razzy Hammadi, Mme Anne-Christine Lang, Mme Annick Lepetit, M. Bernard Lesterlin, Mme Audrey Linkenheld, M. Michel Piron, M. Jean-Marie Tétart, M. Pascal Thévenot, Mme Sylvie Tolmont

Excusés. – M. Yves Fromion, Mme Lucette Lousteau, M. Patrick Weiten