

ASSEMBLÉE NATIONALE

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

2^e SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2011-2012

6^e séance

Compte rendu intégral

2^e séance du lundi 24 septembre 2012

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



SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE MME LAURENCE DUMONT

1. Mobilisation du foncier public en faveur du logement et renforcement des obligations de production de logement social (*Suite*) (n° 0200) (p. 2801)

DISCUSSION GÉNÉRALE (*suite*) (p. 2801)

M. François-Michel Lambert,
 Mme Frédérique Massat,
 M. Jean-Claude Guibal,
 M. Philippe Bies,
 Mme Annie Genevard,
 Mme Jacqueline Maquet,
 M. Laurent Cathala,
 M. Michel Piron,
 Mme Kheira Bouziane,
 M. Henri Jibrayel,
 M. Christian Estrosi,
 M. Mathieu Hanotin,
 M. Jean-Marc Germain,
 M. Bernard Gérard,
 M. Gwenegau Bui,
 Mme Marie-Lou Marcel,

Mme Laure de La Raudière,

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

DISCUSSION DES ARTICLES (p. 2818)

Avant l'article 1^{er} A (p. 2818)

Amendements n^{os} 49, 50 : Mme Audrey Linkenheld, rapporteure de la commission des affaires économiques.

Amendements n^{os} 52, 53, 56, 51, 55, 54, 59, 63, 74, 57, 69, 68, 70, 72.

Amendement n° 148 : M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques.

Amendements n^{os} 58, 65, 62, 67, 71, 73.

Article 1^{er} A (p. 2831)

Amendements n° 333.

Article 1^{er} B (p. 2831)

Amendements n° 334.

Article 1^{er} C (p. 2832)

Amendements n^{os} 336, 337.

Avant l'article 1^{er} (p. 2833)

Amendements n^{os} 309, 310, 94.

2. Ordre du jour de la prochaine séance (p. 2834)

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTE DE MME LAURENCE DUMONT,

vice-présidente

Mme la présidente. La séance est ouverte.

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

1

MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT ET RENFORCEMENT DES OBLIGATIONS DE PRODUCTION DE LOGEMENT SOCIAL

Suite de la discussion d'un projet de loi

Mme la présidente. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi, adopté par le Sénat, après engagement de la procédure accélérée, relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social. (n^{os} 195, 200, 196).

DISCUSSION GÉNÉRALE *(Suite)*

Mme la présidente. Cet après-midi, l'Assemblée a commencé à entendre les orateurs inscrits dans la discussion générale.

La parole est à M. François-Michel Lambert.

M. François-Michel Lambert. Madame la présidente, madame la ministre de l'égalité des territoires et du logement, monsieur le président de la commission des affaires économiques, madame la rapporteure, mes chers collègues, le modèle français du logement de la fin des années soixante-dix ne correspond plus à la réalité d'aujourd'hui : précarité énergétique, adaptation des logements aux nouveaux formats des ménages ou au vieillissement de la population, entrée dans une société de l'après-pétrole grâce à une meilleure adéquation des transports publics ou des modes de déplacement doux.

Nous devons repenser notre politique du logement en faisant appel à tous les savoir-faire et en misant sur la simplicité des constructions pour maîtriser les coûts.

Il faut travailler au renouvellement urbain afin de favoriser les proximités, tout en instaurant une approche environnementale de l'urbanisme.

Il convient en outre de revaloriser la rémunération de la maîtrise d'œuvre pour faire du qualitatif, et de raisonner en coût global pour justifier l'investissement initial dans la qualité, dans l'environnement et dans l'intégration.

Il est également nécessaire de promouvoir la participation des habitants, de stimuler l'expérimentation, d'associer les entreprises.

Enfin, il faut penser les bâtiments comme évolutifs et réversibles pour s'adapter aux besoins futurs des usagers.

La priorité, pour mettre en œuvre ces réflexions, réside avant tout dans la capacité à mobiliser du foncier constructible. La loi sur la mobilisation du foncier public en faveur du logement constitue la première grande étape de ce processus.

Le logement social est particulièrement précieux en période de crise. Il permet à près de 11 millions de personnes à revenus modestes ou faibles de trouver ou de conserver un logement en dépit des aléas économiques.

Le logement social permet de maintenir l'emploi et une activité non délocalisable dans les territoires. Il accompagne l'implantation et le développement des entreprises en aidant les salariés à se loger, soutient le secteur du bâtiment dans son activité de production ou de réhabilitation et contribue ainsi à l'amélioration du pouvoir d'achat.

Le logement social constitue bien un investissement socialement nécessaire, qui produit de l'économie réelle pour les territoires.

Ce projet de loi est un allié précieux du Gouvernement au service d'une ambitieuse stratégie de sortie de crise, articulant politique économique, sociale et de cohésion nationale dans une vision de développement durable.

L'État doit prendre ses responsabilités. Ce texte l'engage, de même que les collectivités territoriales, dans une mobilisation générale du foncier public. Responsabiliser les élus locaux, notamment les maires, et leur faire ainsi confiance, permettra de débloquer collectivement du foncier en identifiant des parcelles disponibles. Nous pourrions ainsi aller plus loin dans la mobilisation, en particulier dans le cadre de la requalification de certains terrains et de certains quartiers.

Par ailleurs, l'État doit être en mesure de mobiliser des moyens conséquents pour aider de manière concrète les communes désirant monter des projets, mais ne disposant pas des moyens humains et techniques nécessaires.

Concernant les objectifs de construction contenus dans la loi SRU, nous démontrons, en rehaussant le taux de 20 à 25 %, que l'État et les collectivités locales s'engagent en faveur du social. Cela devrait permettre une relance de la dynamique des constructions et des politiques locales d'urbanisation tout en répondant à une demande toujours croissante de logements de la part d'une population qui ne voyage pas en yacht, ne mange pas au Fouquet's, et ne porte pas de Rolex : un logement décent leur suffirait déjà ! *(Exclamations sur les bancs du groupe UMP.)*

M. Marcel Rogemont. Il a raison !

M. Julien Aubert. C'est du réchauffé bien inutile !

M. François-Michel Lambert. Et pourtant nécessaire !

Il faut cependant tenir compte de la capacité de certaines communes à trouver les terrains disponibles et à engager la construction de logements sociaux.

Les spécificités locales doivent conduire à sanctionner les villes sans aucune volonté, tout en aidant les communes désireuses de respecter les engagements de la loi SRU.

L'exigence de 25 % de logements sociaux peut constituer un seuil brutal pour nombre de petites communes. Les élus locaux volontaristes redoutent qu'une croissance brutale de nouveaux habitants ne déstabilise l'équilibre social, culturel et économique de leurs villes, voire cause un impact environnemental non négligeable.

Ces petites et moyennes communes doivent être soutenues : nous devons leur envoyer un message fort, prenant en compte tant leurs spécificités que les contraintes de réalisation des logements sociaux.

L'objectif de mixité sociale est la pierre angulaire de l'action du Gouvernement. L'effort de logement doit aussi et surtout être équitablement réparti entre les quartiers, les rues, les immeubles.

Il en va ainsi de la loi PLM, dont l'hétérogénéité entre arrondissements n'est plus supportable. Le décompte doit se faire par arrondissement, à Paris, à Marseille et à Lyon. Il faut arrêter cette logique de zonage entre des quartiers dédiés au logement social et des secteurs privilégiés et protégés au bénéfice exclusif de quelques propriétaires.

La France moderne s'est bâtie dans les villes avec cette capacité de mixer les couches sociales par immeuble. La mixité dans les quartiers constitue une richesse, faite des différences qui composent la vie de quartier.

Notre pays doit retrouver cette capacité d'intégration des différences qui constitue l'un des fondements de notre histoire et de notre culture.

Soyons audacieux ! Je sais, madame la ministre, chers collègues, que vous saurez l'être. (*Applaudissements sur les bancs des groupes écologiste et SRC.*)

Mme la présidente. La parole est à Mme Frédérique Massat.

Mme Frédérique Massat. Madame la présidente, madame la ministre, chers collègues, l'un des grands défis des prochains mois sera de définir avec nos partenaires les fondamentaux d'une politique stable et équilibrée du logement. Celle-ci devra améliorer la gouvernance nationale et locale des politiques de l'habitat et prendre surtout en compte la diversité des territoires.

Ce texte marque une nouvelle étape dans la bataille menée par le Gouvernement et la majorité parlementaire pour répondre à la crise du logement que traverse notre pays, et pour encourager le logement social.

Il convient de rappeler que près de 26 millions de nos concitoyens n'ont pas accès au logement social sur leur territoire. En effet, 90 % des logements sociaux sont concentrés dans un peu plus de 2 000 communes, regroupant 60 % de la population.

En Ariège, territoire rural et de montagne dont je suis l'élue, 80 % de la population sont éligibles à un logement social en raison de leurs revenus. Or, de nombreuses difficultés tenant à la maîtrise foncière et au manque d'opérateurs privés et publics handicapent sérieusement l'édification de logements sociaux.

C'est pourquoi je me réjouis de l'arrivée de ce texte qui, nous l'avons bien compris, constitue la première étape d'une politique ambitieuse dont nous aurons de nouveau l'occasion de débattre en ces lieux.

Nombre de mes collègues ont souligné avant moi les avancées apportées par ce texte. Je souhaiterais cependant, madame la ministre, vous faire part de deux interrogations.

La première porte sur les logements vacants. Nous partageons tous en effet l'objectif de construction de nouveaux logements sociaux ; mais n'oublions pas que la construction de logements neufs n'est pas l'unique solution, et que nous devons aussi nous attacher à la réhabilitation de l'existant.

La France compte un peu plus de 2 millions de logements vacants : il s'agit là d'un gisement très important permettant de répondre à une demande de plus en plus forte.

De nombreuses agglomérations, la plupart du temps de petite taille, sont bien souvent les grandes oubliées des dispositifs existants. Elles comptent en leur centre des bâtiments innocués et même parfois délabrés !

M. Benoist Apparu. C'est bien vrai !

Mme Frédérique Massat. Même si elle est plus onéreuse, plus difficile à mettre en place, la réhabilitation de logements vacants peut être une solution pour répondre dans certaines villes aux problèmes de la pénurie de logements.

Cette économie de foncier n'est pas négligeable dans les zones montagneuses, où la construction de nouveaux logements est difficile en raison du relief, et où nous devons veiller à limiter l'artificialisation des sols qui s'opère le plus souvent au détriment des terres agricoles.

Je souhaiterais en second lieu appeler votre attention sur la manière dont certains opérateurs géreront le dispositif de cession du foncier bâti ou non bâti.

La cession avec décote occasionnera pour les établissements publics un manque à gagner. Dès lors, ne peut-on craindre qu'ils cherchent à freiner la cession ? Quels moyens le Gouvernement entend-il mettre en œuvre pour faire respecter la loi ?

Les sommes que rapporte chaque année le foncier aux établissements publics ne sont pas négligeables. Ainsi, RFF est le deuxième propriétaire foncier national après l'armée, avec plus de 100 000 hectares de terrain et 4,7 millions de mètres carrés de bâtiments.

Concernant les terrains répertoriés sur l'ensemble du territoire en vue de la construction de logements neufs, une centaine appartient à RFF et une cinquantaine à la SNCF, soit une surface de 500 hectares sur les 2 000 recensés par le ministère.

Chaque année, RFF tire 50 millions d'euros de la location de ses terrains, tandis que la vente des terrains délaissés lui a rapporté 156 millions d'euros en 2010 et 100 millions en 2011.

M. Benoist Apparu. Et vous voulez supprimer cette recette ?

Mme Frédérique Massat. Pour compenser ce manque à gagner, RFF augmentera-t-il les droits de péage payés par la SNCF et les conseils régionaux ? J'espère que vous pourrez nous rassurer sur ce point, car nous redoutons les conséquences d'une répercussion de cette hausse sur le prix du billet SNCF : les premières victimes en seraient les usagers.

De plus, je souhaiterais que vous puissiez nous éclairer sur la façon dont l'État procédera pour éviter que les établissements publics ne s'exonèrent de leur obligation de cession en prétext-

tant des aménagements futurs qui ne verraient jamais le jour, ou encore en multipliant des procédures pour contrer l'application de cette mesure.

Enfin, il est primordial que ce dispositif innovant et audacieux, qui apportera une bouffée d'oxygène au logement social, s'applique dans les faits sur tous les territoires, même en milieu rural.

Le texte répond à une urgence sociale et économique et suscite une grande attente parmi les acteurs de la société civile et nos concitoyens. Son inscription à l'ordre du jour de notre session extraordinaire constituait une priorité.

Je voterai donc en faveur de ce projet de loi, fruit d'une politique volontariste qui place chacun face à ses responsabilités, tout en redonnant à la solidarité nationale sa juste place dans une société ayant pour ambition de ne laisser personne sur le bord du chemin. (*Applaudissements sur les bancs des groupes SRC et écologiste.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Claude Guibal.

M. Jean-Claude Guibal. Madame la ministre, le texte que vous nous présentez, parce qu'il ne tient pas compte de la constructibilité de chaque commune et pénalise lourdement celles d'entre elles qui ne parviendraient pas à atteindre les objectifs qu'il leur impose, ne peut dans certains cas que produire des effets pervers.

Je prendrai pour illustrer mon propos l'exemple de Menton, ville dont je suis le maire, et dont vous disiez récemment au Sénat, sur la base de je ne sais quelle information, que bien que l'on y construise beaucoup, les logements sociaux n'y représentent pas 7 % des résidences principales.

Permettez-moi donc, tout d'abord, de compléter, sinon de corriger, votre information. À Menton, le pourcentage de logements sociaux n'est pas de 7 % mais de 10 %,...

M. François Pupponi. Quel exploit !

M. Jean-Claude Guibal. ...et le rythme des constructions est loin d'y être effréné. La preuve en est que sa population n'a augmenté que de 5 000 habitants en un demi-siècle, alors que dans le même temps les autres villes littorales des Alpes-Maritimes multipliaient leur propre population par trois ou quatre.

Il y a bien sûr une raison à cela : à Menton, les Alpes tombent dans la mer. De ce fait, les paysages y sont superbes, mais les risques naturels nombreux : huit au total - autant dire tous.

La constructibilité s'en ressent. Pour être précis, il n'existe quasiment plus aujourd'hui de foncier libre constructible à Menton. Des lois successives ont formalisé ce à quoi la nature invitait déjà. La ville est classée et placée, heureusement, sous le regard attentif de l'architecte des bâtiments de France. L'environnement y est protégé, lui aussi heureusement, par la loi littoral, par la directive territoriale d'aménagement et par Natura 2000 – terre et mer. Les vies humaines, elles aussi toujours heureusement, y sont protégées par le Plan de prévention des risques naturels. À titre d'exemple, il y a une dizaine d'années, l'établissement par l'État de la zone rouge du Plan y a supprimé 48 % de la constructibilité théorique prévue par un POS équilibré, élaboré en 1987 par la DDE.

M. Marcel Rogemont. Vous êtes à l'Assemblée nationale, pas dans une réunion de communauté de communes !

M. Jean-Claude Guibal. Dans le même temps, la beauté des paysages et la qualité de vie sur la Riviera française suscitent une demande de logements qui dépasse très largement l'offre.

L'équilibre entre l'une et l'autre s'est fait par une envolée des prix du foncier, dont on sait bien qu'il est évalué aujourd'hui par le service des domaines au prix du marché, sans considération de l'utilisation qui en est faite.

Menton est une petite ville centre qui dispose de toutes les fonctions urbaines et bénéficie de la convivialité d'un gros village. C'est une vraie ville. Nous voulons lui conserver cet équilibre délicat et fragile. Nous voulons préserver sa mixité sociale, loger dignement ses anciens et les familles de ses actifs.

Pour y parvenir, nous respectons autant que faire se peut les objectifs de notre PLH. Du reste, nos efforts sont reconnus et appréciés par les services de l'État. Nous avons, par ailleurs, encouragé l'accession sociale à la propriété et allons lancer très prochainement l'aménagement d'un éco-quartier de 350 logements. Nous avons aussi imposé, depuis 2004, aux promoteurs privés de réaliser 20 % de leurs programmes en logements sociaux et leur faisons verser 80 000 euros par logement manquant. Nous utilisons ces sommes pour acquérir du foncier et pour le donner en bail à construction à des bailleurs sociaux.

Nous faisons, je crois, tout ce qu'il est possible de faire pour conjuguer respect de l'environnement et du paysage urbain, mixité et convivialité de la population, vitalité et identité de la ville.

Madame la ministre, je vous dis tout cela – sûrement trop longuement – pour vous faire comprendre que si nous devons, demain, appliquer telle quelle la loi que vous nous présentez, nous nous trouverions dans une impasse.

Nous avons 1 400 logements sociaux, plus que toutes les autres communes de l'est du département des Alpes-Maritimes réunies. Et ils ne représentent que 10 % de notre parc. Il faudrait que dans les dix ans qui viennent, nous en construisions 2 100 alors que nous ne devons faire face actuellement qu'à une demande de 700 logements sociaux, ce qui est encore beaucoup je l'admets, mais qui reste très en deçà de ce que vous nous imposez.

Sauf à densifier le tissu urbain, à augmenter la hauteur des immeubles ou à détruire des immeubles patrimoniaux pour les remplacer par des HLM, comme nous n'avons pour ainsi dire plus de foncier constructible, nous aurons donc à payer des pénalités, multipliées par cinq, à des organismes qui ne seront pas tenus de nous aider à financer nos logements sociaux. Il en résultera une amputation de notre budget qui se fera au détriment de l'aide aux catégories intermédiaires, aux PLS, à l'accession sociale à la propriété et aux services à la population alors que celle-ci en aura davantage besoin. Madame la ministre, pour une commune comme celle que j'administre, mais qui n'est pas la seule dans son cas, je crains que votre loi, au lieu d'atteindre ses objectifs, ne multiplie les effets pervers.

Je la comprendrais mieux, et je pourrais même la voter moyennant quelques autres ajustements, si elle prenait en compte, pour la fixation de ses objectifs de pourcentage de logements sociaux ou de montant des pénalités, la constructibilité du territoire de chaque commune découlant de l'application d'autres dispositions législatives ou réglementaires comme celles qui concernent la protection de l'environnement et des vies humaines.

Vous comprendrez qu'en l'état, je ne puisse voter le texte. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP.*)

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

M. Philippe Bies. Madame la présidente, madame la ministre, chers collègues, j'interviendrai non pour vous présenter le programme local de l'habitat de ma commune, ainsi que vient de le faire l'orateur précédent (*Murmures sur les bancs du groupe UMP*), mais pour me réjouir, comme de nombreux collègues, de pouvoir examiner le présent projet de loi qui marque le départ de la mobilisation générale pour le logement voulue par le Président de la République et le Gouvernement.

Compte tenu d'ailleurs des politiques menées dans ce domaine depuis dix ans par l'UMP, c'est plus qu'un changement, c'est une véritable rupture...

M. Michel Piron. N'exagérons rien !

M. Philippe Bies. ...et je comprends qu'elle puisse créer quelques remous sur les bancs de l'opposition.

Je le dis avec d'autant plus d'assurance que, étant en charge sur mon territoire de la politique du logement et président de deux bailleurs sociaux, j'ai pu mesurer le désengagement sans précédent de l'État dans ce domaine : ponction de près de 340 millions d'euros sur les fonds des bailleurs sociaux, réduction drastique des aides à la pierre, spoliation du 1 %, instabilité des dispositifs destinés aux logements privés.

M. Benoist Apparu. C'est exactement ce que prévoit le projet !

M. Philippe Bies. Bref, réduction des moyens, volonté à peine cachée de privatiser progressivement le logement social, instabilité des politiques menées : tel est le résultat de dix années de politique de droite.

M. Michel Piron. Voilà un propos tout en nuances !

M. Philippe Bies. Les chiffres, derrière lesquels se cache une réalité humaine inacceptable, sont évidemment de plus en plus préoccupants. La Fondation Abbé Pierre nous les rappelait dans son dernier rapport et je me permets d'en citer les principaux : 1,2 million de ménages sont en attente d'un logement social ; 3,8 millions de ménages sont en situation de précarité énergétique ; 1 305 200 locataires ont rencontré des difficultés pour s'acquitter du paiement de leur loyer ; 565 000 ménages propriétaires ou accédants ont des difficultés à payer leurs charges ou leurs remboursements d'emprunts immobiliers, dont 70 000 se sont trouvés en situation d'impayé ; 92 233 ménages se retrouvent sans droits ni titre dans leur logement suite à une décision de justice ou d'expulsion.

Ce sont ainsi aujourd'hui près de 10 millions de nos compatriotes qui, de près ou de loin, sont touchés par les conséquences de la crise du logement dans notre pays.

M. Benoist Apparu. Et vous croyez que, grâce à vous, tout cela sera fini ?

M. Philippe Bies. S'il en était besoin, cette réalité montre l'urgence d'agir, urgence sociale bien sûr, mais aussi économique.

M. Marcel Rogemont. Très bien !

M. Philippe Bies. C'est pourquoi nous saluons l'initiative prise par le Président de la République et le Gouvernement de procéder à l'examen d'un premier texte de loi de mobilisation du foncier et de relèvement des obligations des communes pour le logement social, première étape d'un dispositif qui devra être évidemment complété.

Certes, la mobilisation du foncier ne réglera pas tout, mais tout élu local de bonne foi sait qu'il s'agit d'un préalable à toute politique de construction de logements. Dans ces condi-

tions, il me semble normal que l'État donne l'exemple, démontrant par là même qu'il est possible de conjurer le manque de foncier disponible à des prix raisonnables. Vous répondez aussi, madame la ministre, à une revendication ancienne des collectivités volontaristes en matière de développement de l'habitat et mettez enfin les autres face à leurs responsabilités.

Avec le renforcement des obligations de production de logements locatifs sociaux pour les communes, ce sont aux mêmes souvent à qui vous adressez un signal fort. Depuis le début de nos débats, je constate – mais ce n'est pas une surprise – que dans notre enceinte, comme d'ailleurs au niveau local, nous n'avons pas tous la même définition du logement social. La difficulté est que pour certains, à droite exclusivement, le logement social se résumerait au PLS et à l'accession sociale, en tout cas à pas ou peu de logement très social.

M. Michel Piron. C'est faux ! C'est un procès d'intention !

M. Philippe Bies. C'est bien pour cette raison qu'il ne nous semble pas opportun d'intégrer l'accession sociale dans la définition des obligations des communes, même si localement nous sommes nombreux à la mettre en œuvre au nom justement de la mixité sociale – qu'il ne suffit pas de déclamer à la tribune...

M. Jean-Claude Guibal. C'est pourtant ce que vous faites !

M. Philippe Bies. ...mais qu'il convient d'appliquer sur le terrain.

M. Marcel Rogemont. Très bien !

M. Philippe Bies. Vous nous l'avez confirmé, madame la ministre, une seconde loi nous sera proposée au printemps. Le travail en amont devra être réalisé en concertation avec les territoires qui ont démontré, par leur volontarisme et par leurs résultats en matière de construction de logements, qu'il était possible, malgré les contraintes, de se montrer à la hauteur des besoins de nos concitoyens, à chaque étape de leur vie.

Il en va de même des bailleurs sociaux, qui se réunissent en congrès à partir de demain à Rennes. Ils attendent beaucoup de cette loi, notamment de la mise à disposition de foncier public aux conditions les plus favorables, permettant de répondre aux exigences financières de la construction et de l'accueil social en HLM. Ils attendent aussi beaucoup du rôle des aides à la pierre, qui doivent être le fondement d'une nouvelle politique du logement social et sur lesquelles ils ont besoin de disposer d'une vision pluriannuelle. Le niveau des aides devra évidemment être porté à la hauteur des objectifs de construction que doit favoriser le présent projet de loi.

Enfin, toutes les solutions, tous les leviers devront être mobilisés avec les territoires, les bailleurs sociaux et l'ensemble des partenaires qui portent les objectifs ambitieux de construction de logements, l'État devant assurer la solidarité et l'égalité territoriale.

En votant ce projet de loi, nous répondons à l'urgence, mais nous ouvrons aussi la voie à une autre politique du logement. (*Applaudissements sur les bancs des groupes SRC et écologiste.*)

Mme la présidente. La parole est à Mme Annie Genevard.

M. Marcel Rogemont. Le discours ne sera pas le même !

M. Benoist Apparu. C'est souhaitable !

Mme Annie Genevard. Madame la ministre, vous avez déclaré, au début du mois de septembre, vouloir créer un choc foncier pour libérer des terrains publics à la production de logement social.

Je passe sur les couacs qui vous ont conduit à vendre des terrains qui ne vous appartenaient plus ou qui étaient situés dans des villes non concernées par l'application de ce dispositif, ce qui est le cas de ma commune. (*Exclamations sur les bancs du groupe SRC.*) Cela ferait sourire si cela ne traduisait la précipitation et l'effet d'annonce avec lesquels vous avez conduit cette affaire.

Mais le choc implique sans doute dans votre esprit la vitesse, qui ne s'accommode guère avec la réflexion que nécessitent pourtant ces questions complexes.

Le premier élément de complexité, c'est que si 80 % des Français estiment qu'il n'y a pas assez de logements sociaux dans notre pays, la moitié de ce même échantillon n'en veut pas chez soi. Et la loi SRU n'a pas effacé un traumatisme urbain et social dont nous voyons tous les jours les effets ravageurs. Je veux parler, bien sûr, de ces quartiers sans âme, de ces immeubles à la grande pauvreté architecturale qui balafrent nos villes et concentrent tant de problèmes.

Mme Catherine Coutelle. Ceux qui y habitent apprécieront !

Mme Annie Genevard. Nous qui sommes députés-maires et qui espérons bien le rester pour vous rappeler les vérités du terrain,...

M. Marcel Rogemont. Et que faites-vous de la limitation du cumul des mandats ?

Mme Annie Genevard. ...nous connaissons bien la recette pour que le logement social, en effet indispensable pour 65 % des Français qui y sont éligibles – ce qui en dit long au passage sur la paupérisation de la France – soit accepté : il faut qu'il soit diffus et bien intégré d'un point de vue urbanistique.

M. Laurent Cathala. Et situé dans les communes de gauche !

Mme Annie Genevard. En portant à 25 % le taux de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants, en quintuplant les pénalités des villes qui, en matière de logement, héritent d'une histoire dont il faut tenir compte, je ne pense pas que vous preniez en considération ces facteurs pourtant indispensables à la bonne intégration des logements sociaux. Vous faites peser un peu plus de contraintes sur une petite partie du territoire national, moins de 1 000 communes en France. Madame la ministre de l'égalité des territoires, ce n'est pas juste. Le texte contribuera à amplifier la spécialisation des territoires, non à la réduire.

Je voudrais également commenter les silences de la loi, et qui pourtant devraient être au cœur de nos débats.

Pourquoi, dans votre réflexion, ne pas avoir intégré les intercommunalités où se trouvent des communes assujetties ? Cela permettrait, en élargissant l'assiette des communes, de conserver le même taux et de disséminer davantage le logement social.

M. Alain Chrétien. Très bien !

Mme Annie Genevard. Le fait intercommunal s'impose partout. Pourquoi pas pour le logement ?

M. Marcel Rogemont. Alors il faut un PLU intercommunal !

Mme Annie Genevard. Pourquoi ne pas intégrer les logements en accession sociale à la propriété dans ce pourcentage de 25 % ? Il faut encourager la propriété pour les personnes aux faibles revenus, et la remise en cause du Crédit immobilier de France, spécialiste en la matière, n'est

pas une bonne nouvelle. Les attaques fatales qui sont portées à cet organisme sont incompréhensibles. Elles auront de lourdes conséquences.

M. François Brottes, *président de la commission des affaires économiques.* C'est votre bilan !

M. Marcel Rogemont. Pour le savoir, téléphonez à M. Apparu !

M. Benoist Apparu. Si vous voulez, mais je ne vous le conseille pas !

Mme Annie Genevard. Encourager l'accession sociale à la propriété, c'est aussi mieux préparer la situation des retraités modestes pour lesquels payer un loyer ou posséder son logement fait une grande différence.

Parlons aussi des modalités d'attribution des logements sociaux. Les communes qui ont pourtant fait l'effort de les construire ou de les favoriser n'ont pas assez leur mot à dire dans les commissions d'attributions.

M. Bernard Gérard. Très juste !

M. Marcel Rogemont. Pourquoi n'avez-vous pas augmenté l'APL ?

Mme Annie Genevard. Elles voient, impuissantes, des commissions éloignées de leur territoire et de leurs préoccupations, attribuer des logements au détriment de leurs propres habitants qui ont financé ces logements. Elles assistent, impuissantes, à la ghettoïsation de certains quartiers, au regroupement par nationalité, par exemple,...

M. Julien Aubert. Eh oui !

Mme Annie Genevard. ...ce qui est contraire à l'impératif de cohésion nationale. Il faut, sans tabou et calmement, pouvoir parler de ces questions-là aussi.

M. Julien Aubert. Très bien !

Mme Annie Genevard. On a par ailleurs le sentiment que, hors du public, point de salut. Pourquoi ne pas intégrer les opérateurs privés dans votre réflexion ? Ils ont un rôle important à jouer eux aussi. Pourquoi ne pas laisser aux promoteurs privés la possibilité de réaliser des opérations en accession sociale...

M. Marcel Rogemont. Tant que vous y êtes, pourquoi ne pas supprimer l'article 55 de la loi SRU ?

Mme Annie Genevard. ...dans les mêmes conditions que les bailleurs sociaux ?

Je conclurai par un point qui est rarement abordé dans une approche quantitative. Il n'est jamais question de qualitatif s'agissant du logement social, et c'est fort dommage. On peut bénéficier d'un logement social et se désespérer d'y vivre. C'est pourquoi il me paraît indispensable d'envisager conjointement ces deux notions. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP.*)

Mme la présidente. La parole est à Mme Jacqueline Maquet.

Mme Jacqueline Maquet. Madame la présidente, madame la ministre, mes chers collègues, le logement est un droit fondamental. C'est là, en effet, que se construit l'individu ainsi que son parcours de vie, professionnel et familial. C'est un droit opposable. La collectivité est dans une obligation de résultat.

Or, pour le logement accessible à tous, nous avons perdu dix ans. Jamais la crise du logement n'a été aussi prégnante.

M. Marcel Rogemont. C'est vrai !

Mme Jacqueline Maquet. Ainsi, 3,6 millions de personnes sont mal logées, dont 685 000 privées de domicile. La crise du logement touche plus de dix millions de personnes, fragilisant particulièrement cinq millions d'entre elles. De même, trois Français sur quatre rencontrent des difficultés pour se loger ; 1,2 million de ménages sont en attente d'un logement social ; 1,3 million de foyers connaissent aujourd'hui des difficultés pour payer leur loyer.

Selon les derniers rapports de la fondation Abbé Pierre, la situation est devenue dramatique, non seulement pour les ménages les plus modestes que sont les personnes isolées, les jeunes en difficulté d'insertion et les femmes seules avec enfants, mais aussi, depuis peu, pour les classes moyennes, notamment en zones tendues. La part des ressources des ménages consacrée au logement a atteint un niveau historique de 25 % en moyenne. Elle peut atteindre 50 % pour un couple avec deux enfants gagnant 1,5 SMIC.

L'État se devait de réagir après dix ans d'une politique incompréhensible. La loi Scellier n'a pas satisfait tous ces besoins. L'opposition de l'époque a pourtant été une force de proposition. Au cours de la dernière mandature, cinq propositions de loi ont été déposées par le groupe socialiste pour répondre à cette crise. Nous avons mis en garde et proposé des solutions. Mais la majorité de droite, enfermée dans son dogme et dans le slogan de la « France des propriétaires », n'en a pas tenu compte.

M. Julien Aubert. Ben voyons !

Mme Jacqueline Maquet. François Hollande s'est inspiré de ce travail et l'a repris. Il n'a pas inventé un slogan impossible à mettre en œuvre, mais a proposé des solutions à même de contrer cette crise. Aujourd'hui, il les met en œuvre avec le soutien de la majorité, respectant la parole donnée. Le premier engagement tenu a été celui de l'encadrement des loyers. Aujourd'hui, nous discutons de la mise à disposition gratuite des terrains de l'État et de la réforme de la loi SRU. Les mesures les plus urgentes, qui découlent des 22^e et 23^e propositions de François Hollande, sont en cours de réalisation. Notre réaction se devait d'être rapide et forte. D'autres textes suivront. Le logement est l'une de nos priorités, nous devons en refonder la politique.

J'insisterai sur le renforcement de la loi SRU. Le logement social doit être réparti sur l'ensemble du territoire national. C'est un principe. La mixité sociale doit être l'un des fondements de la politique du logement. Comment pourrions-nous accepter que des franges entières de notre population ne puissent plus résider à proximité de leur lieu de travail ?

Malheureusement, force est de constater que certaines collectivités ne jouent pas le jeu. Certains élus n'ont pas compris l'urgence de la situation. Il est intolérable que l'on puisse s'exonérer de l'application d'une loi. Assez tristement, le seul moyen de la faire appliquer, c'est la sanction. Nous, élus de gauche, nous l'assumerons. Désormais, les préfets pourront multiplier par cinq le prélèvement opéré sur les ressources fiscales des communes faisant l'objet d'un arrêté de carence.

En outre, la possibilité de reversement aux communes soumises à l'article 55 d'une partie des sommes issues des prélèvements versés à l'EPCI sera supprimée. Cette situation était aberrante. Mes chers collègues, connaissez-vous beaucoup d'automobilistes auxquels on rembourse leurs amendes ?

M. Marcel Rogemont. Et voilà !

Mme Jacqueline Maquet. Je me réjouis également de l'augmentation du seuil de logements sociaux à 25 % dans les zones tendues, mais il me semble fondamental que l'accès social ne soit pas incluse dans leur décompte. Je suis extrêmement favorable à l'accès, mais la loi SRU doit traiter du locatif et réserver l'accès pour les débats des prochains mois. Il faudra aussi inciter les bailleurs à vendre des logements, selon un principe directeur : un logement vendu, un logement locatif construit.

M. Benoist Apparu. Très bien ! Je ne dis pas autre chose !

Mme Jacqueline Maquet. Il ne s'agit pas seulement, monsieur Apparu, de financer le logement, mais aussi de favoriser la mixité sociale et la fidélisation dans les quartiers. En tout cas, cela permettra de développer le logement social dans des zones où il ne l'est pas, en permettant l'accès.

Au sujet de l'enrichissement de ce texte, je salue l'initiative de nos collègues sénateurs visant à transformer la SOGINORPA, qui gère 68 000 logements dans le Nord-Pas-de-Calais, en SA HLM. Il est temps ! 10 000 logements y sont encore chauffés au charbon aujourd'hui et la convention avec l'agence nationale de l'habitat (ANAH) se terminera au 31 décembre de cette année, entraînant la fin des financements pour les travaux.

M. Bernard Gérard. C'est vous qui les gérez !

Mme Jacqueline Maquet. Nous avons créé de nouvelles obligations pour les collectivités, mais l'État donne une contrepartie, un moteur puissant permettant aux communes de respecter leurs nouvelles priorités : la mise à disposition gratuite de terrains de l'État. Cela représente entre 15 et 25 % du financement du foncier. J'ai entendu dire que cette mesure est un dépouillement de l'État. Non, mes chers collègues, cette mesure est un investissement ! Un investissement économique, puisqu'elle permettra de soutenir le secteur de la construction et de l'emploi, et aussi un investissement social, parce qu'elle permettra à notre population de mieux vivre.

Quant au prélèvement exceptionnel des organismes HLM, ...

Mme la présidente. Il vous faut conclure, madame la députée.

M. Marcel Rogemont. C'est un point important ! (*Protestations sur les bancs du groupe UMP.*)

Mme Jacqueline Maquet. ...je vous remercie sincèrement madame la ministre, au nom des bailleurs sociaux et des locataires, d'avoir supprimé cette ponction injuste. (*Applaudissements sur les bancs du groupe SRC.*)

M. Jean-Luc Laurent. Très bien !

Mme la présidente. La parole est à M. Laurent Cathala.

M. Laurent Cathala. Madame la présidente, madame la ministre, mes chers collègues, la crise du logement n'a cessé de s'aggraver au cours des dernières décennies. Les chiffres du mal-logement, connus de toutes et de tous dans cet hémicycle, sont inacceptables : 1,7 million de demandes de logements sociaux sont en attente, 3,6 millions de personnes ne sont pas logées ou le sont mal et, au total, près de dix millions de nos concitoyens sont affectés par la crise du logement. La vie quotidienne de nos concitoyens est donc très fortement fragilisée par l'angoisse de ne pas accéder au logement ou, tout simplement, par la peur de se retrouver à la rue.

Or, nous savons tous que, pour réussir l'intégration de personnes en difficulté, il faut à la fois des revenus, un toit et de la reconnaissance. Aujourd'hui, ces conditions sont, le plus souvent, loin d'être réunies. Cette situation ne résulte pas de causes extérieures, mais bien de mauvais choix politiques ou, tout simplement, d'absence de volonté politique. La stratégie du « tous propriétaires » s'est soldée par un échec.

M. Julien Aubert. Et le « tous locataires » ?

M. Laurent Cathala. Par charité, M. Apparü, je ne parlerai pas de la maison à 100 000 euros de M. Borloo.

M. François Brottes, *président de la commission des affaires économiques* Elles sont faciles à compter !

M. Laurent Cathala. Il en résulte que les plus fragiles sont restés au bord du chemin. J'en veux pour preuve le désengagement financier de l'État en direction du logement.

Mme Annie Genevard. Ah ! L'argument du désengagement de l'État !

M. Laurent Cathala. Ce financement, au cours de la dernière décennie, est tombé à son niveau le plus bas depuis trente ans. Or, chacune et chacun en conviendra, le logement n'est pas un bien comme un autre. Se loger n'est pas un choix, c'est une nécessité, c'est un droit fondamental. Le mal-logement, dans toutes ses dimensions que sont l'absence de domicile, les surfaces trop exigües, les loyers élevés et l'habitat indigne, est la première des exclusions. Facteur de marginalisation, il nourrit toutes les autres et les aggrave.

La crise économique qui perdure approfondit cette situation. Nous savons, madame la ministre, que vous en êtes consciente. Le projet de loi que vous nous présentez aujourd'hui est la première étape du dispositif voulu par le Président de la République pour résorber la crise du logement. L'enjeu de la loi, c'est l'engagement de l'État et des collectivités locales au service de la cohésion nationale. Pour répondre à l'urgence, l'État mobilise le foncier public et les collectivités territoriales sont conduites à assumer leurs responsabilités. Et votre rôle, madame la ministre, est incontestablement de veiller à l'égalité de traitement des territoires.

Plusieurs écueils me semblent toutefois devoir être évités. Lors de la cession des terrains appartenant à l'État et à ses opérateurs, tous les instruments de contrôle devront être mis en œuvre pour que la décote accordée aux acquéreurs soit effectivement répercutée sur la diversification de l'offre et sur le montant des loyers. La satisfaction des besoins sociaux résultant de la construction de logements, si essentielle soit-elle, ne doit toutefois pas se limiter à des loyers modérés. Encore faut-il construire sur des terrains bien desservis et correctement équipés. La construction massive de logements ne peut ignorer l'exigence d'un cadre de vie épanouissant pour tous.

C'est pourquoi nous souhaitons que le Gouvernement tienne ses engagements pour faciliter la création des équipements publics, tels que les écoles, les crèches et les centres sociaux, dont la construction est rendue nécessaire par l'accroissement du parc de logements. Nous saluons les dispositions contraignantes et les sanctions financières alourdies au regard de la loi SRU. Elles devraient toutefois être accompagnées, à travers les dispositifs de péréquation entre communes, d'une prise en compte du nombre de logements sociaux hors dotation de solidarité urbaine (DSU).

Enfin, il nous faudra mener une véritable bataille culturelle pour réhabiliter le logement social aux yeux de nos concitoyens. Fort de mon expérience de maire d'une commune qui accueille sur son territoire plus de 48 % de logements sociaux,

je peux témoigner du fait que le logement social peut être non seulement beau d'un point de vue architectural, mais aussi et surtout facteur de cohésion sociale d'une ville.

Le logement social n'est pas et ne doit pas être synonyme de difficultés. Il est accessible à 70 % de nos concitoyens. Une politique concertée de peuplement entre bailleurs, associations et élus est garante d'harmonie, de mixité sociale et d'enrichissement culturel réciproque. Le cadre bâti peut déterminer les conditions de vie, il ne peut résoudre tous les problèmes sociaux.

Votre projet, madame la ministre, est donc un premier acte fort pour renforcer la cohésion nationale et cimenter notre pacte républicain. Notre soutien vous est acquis (*Applaudissements sur les bancs des groupes SRC et écologiste*).

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

M. Michel Piron. Madame la ministre, votre projet de loi s'inscrit évidemment dans un contexte qui résulte d'une histoire, mais qui est aussi soumis à des contraintes particulièrement fortes.

Ce contexte historique, j'en rappellerai, sans esprit polémique, quelques éléments, et d'abord le fait que l'on aura tout de même, au cours des dix dernières années, autorisé trois fois plus de logements sociaux – selon la définition qu'on en connaît – qu'auparavant, dont cinq fois plus de PLAI – cela pour répondre à quelques propos caricaturaux que j'ai entendus (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP*).

M. Julien Aubert. Très bien !

M. Michel Piron. Pour autant, avons-nous répondu à toutes les questions ? Certainement pas. Nous n'avions d'ailleurs pas cette prétention et je ne vous ferai surtout pas le reproche, qui plus est au bout de quelques mois, de ne pas avoir traité toutes les questions en suspens.

Il me semble en tout cas que votre texte – et je ne vous le reprocherai certainement pas – marque plus une inflexion qu'une rupture que je n'appelle d'ailleurs pas de mes vœux. S'il tend, comme son titre l'indique, à la mobilisation du foncier, particulièrement du foncier public, ainsi que vous l'avez précisé, il ne prétend donc pas avoir réponse à tout.

S'il pose à nouveau la question du foncier dans le prolongement de celle que nous avions nous-même énoncée au mois de janvier dernier, il renforce l'article 55 de la loi SRU selon des modalités que nous souhaiterions toutefois amender, sans remettre en quoi que ce soit en cause l'article lui-même qui constitue un acquis, ce qui, je puis en témoigner, n'allait pas toujours de soi.

M. Jean-Luc Laurent. Dites le donc au maire de Versailles ou à celui de Saint-Maur-des-Fossés !

M. Michel Piron. Le texte s'inscrit dans le cadre d'un objectif extraordinairement ambitieux visant à construire 150 000 nouveaux logements sociaux par an dans le cadre d'une production globale de 500 000 logements. Quelle perspective ! Certes, elle est très séduisante, mais comment parvenir à un tel résultat ? Dans le contexte qui est le nôtre il s'agit bien d'ambitions extrêmement élevées.

En matière de foncier, je me contenterai à ce stade de souligner deux points.

Le premier est qu'il est parfaitement possible d'alléger la charge foncière des constructeurs, plus particulièrement celle des bailleurs sociaux, en mettant à leur disposition des terrains sous forme de bail administratif emphytéotique. Cette

solution présenterait au moins deux avantages. D'une part, il serait possible de diminuer la charge foncière comme on le fait avec une décote en cession.

M. Bernard Gérard. Très bien !

M. Michel Piron. D'autre part et surtout, cette solution permettrait de ne pas appauvrir le bilan de l'État ou des organismes concernés. En face des emprunts que ces derniers peuvent être amenés à contracter – je pense par exemple à RFF –, ces biens pourraient constituer en haut de bilan des valeurs utiles. Il faut conserver ces valeurs dans les bilans ; il ne faut pas appauvrir l'État ! D'autant que, quand on connaît la résistance exercée en la matière depuis de nombreuses années par certains des ministères ou organismes concernés, l'incitation proposée devrait sans doute faire place à des mesures coercitives que malheureusement nous n'arrivons pas à mettre en œuvre.

M. Marcel Rogemont. Nous sommes d'accord !

M. Michel Piron. J'en viens au second point. Vous souhaitez relever le seuil minimal de logements sociaux prévu par l'article 55 de la loi SRU de 20 à 25 % dans les zones tendues. Je comprends parfaitement que dans de telles zones, l'exigence de logements à bas loyers puisse constituer une nécessité absolue et requérir une telle mesure. Afin de favoriser la mixité de l'habitat social, j'estime cependant que pour toutes les communes qui aujourd'hui accomplissent leur devoir et remplissent l'obligation des 20 % énoncée par la loi SRU, l'accession sociale à la propriété devrait pouvoir être prise en compte dans le passage au 25 %.

M. Bernard Gérard. Très bien !

M. Michel Piron. J'ai souligné l'ambition extrême de la mission qui vous a été confiée, madame la ministre. J'ai tout de même quelque peine à croire que vous puissiez la mener à bien. Dans les circonstances actuelles, il me semble peu réaliste de parvenir à produire 500 000 logements alors que nous risquons de terminer l'année avec un bilan de 315 000 logements. Je ne suis vraiment pas certain que, l'an prochain, nous puissions faire beaucoup mieux dans le meilleur des cas. Il en est de même de l'objectif des 150 000 logements sociaux. Nous savons que nous parvenons à en construire 90 000. Tout cela me semble assez peu réaliste, même si l'on joue sur la VEFA.

Au final, n'est-il pas imprudent de faire des annonces qui, demain, pourraient susciter des déceptions, quels que soient les efforts que vous essaieriez de faire – et je ne doute pas que vous en ferez ?

La question foncière requerra très vite non seulement la mobilisation du foncier public, mais aussi celle du foncier privé. C'est la raison pour laquelle je déposerai à nouveau un amendement afin d'instaurer une fiscalité progressive et inversée sur les terrains pour lutter contre la rétention foncière.

M. Marcel Rogemont. Tout à fait d'accord !

M. Michel Piron. J'ai déjà obtenu gain de cause sur la possibilité de fiscaliser beaucoup plus lourdement les terrains non mis à disposition en doublant le supplément de la taxe sur le foncier. Les communes peuvent d'ores et déjà se saisir de cet outil. Désormais, il faut aller plus loin. Vous ne pourrez pas produire le nombre de logements que vous souhaitez si vous ne mobilisez pas aussi le foncier privé par une inversion de la fiscalité.

Mme la présidente. Monsieur Piron, je vous demande de bien vouloir conclure car votre temps de parole est épuisé.

M. Michel Piron. En conclusion, la question du logement est indissociable de celle de l'emploi et de celle des transports. Il s'agit donc aussi fondamentalement d'une question d'aménagement du territoire. En effet, nous ne pouvons plus répondre à la question du logement devant la « mégalopolisation » des emplois qui génère une demande de logements que nous ne savons plus satisfaire dans les métropoles. Sans une vision de l'aménagement du territoire liant emploi, logement et transport, je doute fort que l'on réussisse à remédier aux effets faute d'avoir réussi à traiter des causes. (*Applaudissements sur les bancs du groupe SRC.*)

Mme la présidente. Mes chers collègues, je vous prie de respecter le temps de parole qui vous est imparti.

M. Marcel Rogemont. L'intervention de M. Piron n'était pas inintéressante.

Mme la présidente. La parole est à Mme Kheira Bouziane.

Mme Kheira Bouziane. Madame la présidente, madame la ministre, mes chers collègues, « le territoire français est le patrimoine commun de la nation ».

J'ai souhaité ouvrir mon propos en citant l'article L.110 du code de l'urbanisme car il trouve tout son sens aujourd'hui alors que nous avons à nous prononcer sur le projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement.

La crise du logement est chaque jour plus profonde et plus grave sur l'ensemble des territoires de la République. J'ai à ce sujet une pensée particulière pour les territoires ultramarins que nous avons tendance à ne pas citer dans nos débats.

Aujourd'hui, l'offre de logements adaptés aux besoins et aux moyens de nos concitoyens reste insuffisante, les délais d'attente insupportables et les conditions de vie indignes de notre pays.

Le logement pèse de plus en plus lourd dans le budget des ménages : 33 % de nos concitoyens estiment consacrer une part excessive de leurs revenus au logement et 82 % jugent difficile de trouver un logement ce qui est d'autant plus difficile, et devient même un parcours du combattant, lorsque vous cumulez les « handicaps » qu'ils soient économiques, sociaux, liés aux origines, et j'en passe.

Il ne suffit pas de proclamer un droit au logement pour résoudre le problème ; je pense notamment à la loi DALO qui vous estampille « plus social que social ». Avoir limité son application au logement social constitue d'ailleurs une injustice faite aux communes qui font des efforts en la matière.

De nombreuses lois ont tenté d'encourager l'offre, d'encadrer le marché du logement de le réguler, mais force est de constater que cela ne suffit toujours pas.

La solution à la crise passe par une mobilisation collective, celle de l'État, mais aussi celle des collectivités locales, des bailleurs sociaux et des acteurs privés. Je pense, par exemple, aux petits propriétaires. Il faut que nous incitions ces derniers à louer en mettant en place des dispositifs qui les assurent contre les aléas, notamment en permettant l'accélération des procédures juridiques lorsqu'ils ont affaire à des locataires indécents.

Tous les acteurs sont concernés et un partenariat se révèle indispensable.

Agir dans un contexte de crise est une exigence sociale et morale, et fait montre d'un courage politique et d'une ferme volonté de réussir. Aujourd'hui, nous sommes dans le temps de l'urgence sociale et économique.

Avec le projet de loi, nous mettons en œuvre deux promesses fortes du Président de la République, François Hollande.

La cession du foncier public devrait ainsi faciliter la construction de logements à des coûts maîtrisés et respectant les normes environnementales. Je suis surprise que sur ces bancs, certains ne comprennent pas pourquoi une décote pouvant aller jusqu'à 100 % devrait s'appliquer? Ce n'est pourtant pas compliqué: le coût du foncier a un impact sur le loyer qui sera appliqué et nous voulons permettre la construction de logement dont les loyers devront être supportables par nos concitoyens.

J'ai une expérience de terrain de plus de vingt ans dans le domaine: je peux vous assurer que les nouveaux logements sociaux, s'ils ne sont pas estampillés très sociaux, sont inaccessibles et inabordables pour ceux de nos concitoyens qui se battent pour survivre. Je pense à ces jeunes femmes, parfois en charge de famille, qui travaillent à temps partiel subi; à ces jeunes qui « galèrent », comme ils disent, allant de petits contrats en périodes de chômage; à ces retraités dont les moyens d'existence se réduisent du fait des hausses des cotisations de leur mutuelle, des remboursements de médicaments ou de l'augmentation des prix.

Nous avons besoin de logement de qualité et à des prix abordables pour tous. Car, chers collègues, tous ces ménages aux revenus précaires et modestes se retrouvent parfois dans les logements les plus anciens, les moins bien isolés, parce qu'ils ne sont pas chers. Ils cumulent ainsi des problématiques sociales. Dans ces conditions et parce qu'ils ont le sentiment d'être des oubliés, comment ne pas nourrir des frustrations et en vouloir à la société entière? Comment ne pas écouter les sirènes qui attisent les rancœurs et sèment le mal-vivre ensemble?

Cela d'ailleurs m'amène à évoquer le deuxième volet de ce projet de loi, qui concerne le renforcement des dispositions de l'article 55 de la loi SRU. Je salue la proposition du renforcement des obligations faites aux collectivités fixant le seuil de logements sociaux à 25 %.

Je vais vous faire une confidence: j'en suis sûre, cette loi va aider certains de nos élus locaux à faire progresser le logement social dans leur commune. Elle leur permettra en effet de ne plus subir le courroux de leurs administrés qui les menacent de ne pas les réélire s'ils font ce choix, ce qui les conduit parfois à céder au chantage de ceux qui refusent le logement social. (*Applaudissements sur les bancs du groupe SRC.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Henri Jibrayel.

M. Henri Jibrayel. Madame la présidente, madame la ministre, mes chers collègues, aujourd'hui, en France, quasiment 2 millions de foyers attendent un logement social et, selon le dernier rapport de la fondation Abbé Pierre, plus de 10 millions de personnes seraient touchées par la crise du logement.

Les « mal-logés », comme on les appelle, ne sont pas seulement les SDF qui doivent immédiatement se voir offrir un hébergement permanent et durable en vue d'obtenir un logement. Les mal-logés, ce sont aussi toutes celles et ceux qui vivent dans un habitat insalubre, qui sont entassés dans des logements trop exigus ou qui subissent une cohabitation forcée.

J'ai encore en tête l'abominable incendie de l'été 2005, boulevard Vincent Auriol à Paris: dix-sept personnes dont quatorze enfants avaient péri. À droite comme à gauche, l'ensemble de la classe politique était alors unanime pour

faire du mal-logement, une priorité nationale. Hélas! les annonces faites par le gouvernement Villepin n'ont jamais été suivies d'effet.

Aujourd'hui, plus que jamais, il y a urgence, car les dix ans de politique de droite, auxquelles il faut ajouter les effets de la crise que nous endurons depuis de nombreuses années, n'ont fait qu'affaiblir les plus fragiles d'entre nous.

La pénurie de logements, conjuguée à la baisse du pouvoir d'achat des ménages, aggrave les effets de la forte augmentation des prix. Entre 2000 et 2010, les prix des logements anciens ont augmenté en moyenne de 110 % sur le plan national: 120 % en région Rhône-Alpes, 135 % en Île-de-France et 140 % en Provence-Alpes-Côte-d'Azur. Sur la même période, les prix des logements ont progressé de 86 % pour les maisons et de 94 % pour les appartements.

Que l'on ne s'y trompe pas, le problème du mal-logement ne se règlera qu'au prix d'importants moyens dévolus par l'État.

À Marseille, par exemple, il faudrait investir de 30 à 40 milliards d'euros pour remettre en ordre le parc social dans les quartiers nord – je sais de quoi je parle: j'en suis l'élu. La vétusté des logements y est inacceptable. On ne peut pas laisser des familles entières vivre dans ces conditions.

Le candidat Hollande avait bien compris que pour faciliter l'accès au logement pour tous, il fallait une politique ambitieuse. Le Président de la République tient parole puisque le projet de loi élaboré par Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement propose notamment le relèvement du seuil minimal de logements sociaux prévu dans la loi SRU, et la décote des terrains de l'État ou d'établissement publics au profit du seul logement social. Cette décote, qui pourra atteindre 100 %, sera fixée en fonction de la catégorie à laquelle appartiennent les logements car il s'agit de privilégier ceux accessibles au PLAI, dont les bénéficiaires sont les populations les moins favorisées, par rapport à d'autres types de logements tels ceux financés à l'aide d'un prêt locatif social (*PLS*). Elle pourra également varier selon les circonstances locales. Il sera ainsi tenu compte du comportement des collectivités concernées.

Vous l'aurez compris, l'ensemble de ces mesures visent à contrer l'inflation des prix et à remédier à l'insuffisance de l'offre de logements, en particulier dans le parc locatif social.

Le projet de loi a un triple objectif: améliorer les conditions de vie des Français, développer l'offre foncière et favoriser la mixité sociale. Concrètement, il s'agit de construire chaque année 500 000 logements, dont 150 000 logements sociaux.

Tout à l'heure, j'ai été étonné d'entendre les réticences d'un certain nombre de nos collègues de l'opposition. Pardonnez-moi d'évoquer ma ville. Il est vrai que la situation y est très complexe: il y a de la délinquance, des assassinats. Mais j'aimerais que les plus réticents d'entre vous viennent un jour visiter Marseille et constater l'état du parc social, construit dans les années 1960. Certains bailleurs jouent le jeu, mais 90 % d'entre eux ont, hélas! démissionné.

Il faut savoir les conditions dans lesquelles vivent ces familles abandonnées: le parc HLM est entièrement concentré dans cinq arrondissements, les quartiers nord, alors que le sud de la ville est nanti. Dans une cité comme la Castellane, où vivent 8 000 habitants, vous n'avez pas 1 millimètre carré – je n'exagère pas – de pelouse ni infrastructures sportives ou éducatives. Comment voulez-vous – même si cela n'excuse rien – que les jeunes ne s'adonnent pas à la délinquance? C'est un terreau fertile.

Ce soir, le logement devient un droit pour tous. C'est pourquoi je vous invite, mes chers collègues, à voter ce texte avec force. (*Applaudissements sur les bancs des groupes SRC et écologiste.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Christian Estrosi.

M. François Brottes, *président de la commission des affaires économiques.* Des quartiers nord de Nice! (*Sourires.*)

M. Christian Estrosi. Madame la présidente, madame la ministre, qui, dans cet hémicycle, pourrait prétendre que le logement n'est pas une priorité?

M. Michel Pouzol. Que n'en avez-vous construit pendant dix ans!

M. Christian Estrosi. Il est inutile de faire de ce débat un débat idéologique. À ceux qui prétendent que, depuis dix ans, on aurait fait moins que par le passé, j'oppose la réalité des chiffres, qui est incontournable.

M. Marcel Rogemont. Celle de la crise actuelle du logement!

M. Christian Estrosi. Au cours de la dernière décennie, on a fait trois fois plus que pendant les années précédentes, ainsi que l'a rappelé Michel Piron.

Mais je ne souhaite pas polémique sur ce sujet. (*Exclamations sur les bancs du groupe SRC.*)

M. Marcel Rogemont. Mais vous le faites quand même!

M. Christian Estrosi. Depuis le vote de la loi SRU et son article 55, je crois pouvoir dire que toutes les collectivités, de gauche comme de droite, ont fait des efforts importants en matière de logement social.

M. Marcel Rogemont. Surtout celles de gauche!

M. Christian Estrosi. Celles de droite en ont peut-être fait plus que celles de gauche, mon cher collègue. (*Rires et exclamations sur les bancs des groupes SRC et écologiste.*)

M. Pierre Lellouche. Compte tenu des sondages, vous devriez être moins arrogants, chers collègues de la majorité. Un peu de modestie!

M. Christian Estrosi. Il est important que nous nous respections et que nous nous écoutions.

Regardons les choses de près. Les collectivités dont le marché immobilier est très tendu ont dû relever un véritable défi, qui consistait à maintenir l'attractivité de leur territoire tout en permettant à chaque citoyen de se loger dignement. Je pense tout d'abord aux plus modestes, bien entendu, mais aussi aux actifs qui travaillent dans les administrations ou qui sont salariés d'entreprises dont les investissements sont importants pour la cohésion économique et sociale d'une ville. Qui, sur ces bancs, peut prétendre que nous n'avons pas besoin, les uns et les autres, d'élargir notre parc de logement social pour répondre à l'ensemble de ces besoins? Chacun s'est battu, avec sa vision des choses, pour obtenir des résultats. C'était, pour nous, un devoir...

M. Bruno Le Roux. Un devoir de vacances!

M. Christian Estrosi. ...et une tâche extrêmement difficile.

Cette question importante mérite réflexion et travail; c'est ce dont vous nous avez privés, madame la ministre, avec ce projet de loi inabouti et déposé à la va-vite.

C'est en effet l'amateurisme qui a guidé la rédaction de ce texte. Par exemple, même si j'apprécie l'idée de pouvoir disposer gratuitement de terrains pour y réaliser du logement social, quelle déception j'ai eu à la lecture de la

liste que vous avez publiée! La plupart des terrains appartiennent en fait à Réseau ferré de France et sont souvent sous hypothèque.

M. Pierre Lellouche. Comme le traité européen, madame la ministre!

M. Christian Estrosi. Pour la ville dont je suis maire, qui a besoin de logements sociaux, vous ne proposez aucun terrain. Et dans la métropole que je préside, vous en proposez un seul et il a malheureusement déjà été vendu par RFF pour réaliser 44 logements, dont seulement 14 sociaux. Cette imprécision, cet empressement et cet irréalisme se ressentent très clairement dans le texte que vous nous soumettez et conduisent sur l'échafaud un grand nombre de collectivités. (*Exclamations sur les bancs des groupes SRC et écologiste.*)

Cette réforme est tout simplement irréaliste. Elle l'est sur le volet foncier. Aucun des territoires de France – que ce soit en métropole ou outre-mer – n'a la même configuration. Dans certaines villes, on est confronté à la fois à la loi montagne, à la loi littoral et à des plans de prévention des risques qui rendent des terrains difficilement constructibles en raison de la crue de fleuves qui dépendent du domaine de l'État, lequel, depuis un siècle, n'a pas agi pour remédier à ces problèmes. Comment pouvez-vous nous proposer un texte qui s'appliquerait de manière uniforme à l'ensemble des territoires de France? Et que dire de la configuration particulière des terrains, qui nécessitent parfois des terrassements lourds, l'aménagement de voirie ou de réseaux d'assainissement ou empêchent de construire des parkings au-delà d'un seul sous-sol? Ce seront autant de difficultés supplémentaires que rencontreront les collectivités pour appliquer votre texte.

Madame la ministre, alors que la ville de Nice et la métropole Nice-Côte d'Azur, dans leur plan local d'urbanisme et leur programme local de l'habitat, mettent en place les trames bleue et verte du Grenelle de l'environnement, protègent les terres agricoles, les espaces collinaires et la biodiversité, vous souhaitez, vous qui, je le rappelle, êtes écologiste, nous obliger à bétonner toutes ces zones. Vous n'êtes cohérente que dans l'incohérence: après le traité européen que vous refusez, c'est maintenant le bétonnage des villes que vous demandez.

M. Pierre Lellouche. C'est vrai!

M. Henri Jibrayel. Ce n'est pas le sujet!

M. Christian Estrosi. Ce texte est également irréaliste sur le plan financier. Sur le territoire de ma métropole et dans la ville que je dirige, il manquait un grand nombre de logements sociaux. Dès 2008, nous avons doublé leur production et nous produisons plus de 1 000 logements par an. La fondation Abbé Pierre nous a même adressé un *satisfecit* dans son rapport sur le logement.

Grâce à ce volontarisme, nous construisons en quantité des logements sociaux de qualité pour apporter de la dignité à chacun. Nous pouvions réfléchir à une urbanisation cohérente sans devoir faire du chiffre. Nous avons réussi à respecter les critères de la loi, de sorte que, depuis trois exercices, nous évitons au contribuable et à la collectivité de payer des pénalités. Il en est de même pour une grande majorité des douze communes de ma métropole soumises à la loi SRU. À cause de l'idéologie et du dogmatisme qui guident votre façon de gouverner, le contribuable devra assumer plus de 12 millions d'euros de pénalités.

Ce faisant, vous allez, en outre, gâcher des opportunités sociales, puisque, privés de ces 12 millions, nous allons devoir rendre des arbitrages: devons-nous construire moins de crèches, moins d'écoles?

M. Michel Pouzol. La priorité, c'est le logement.

M. Christian Estrosi. Devrons-nous diminuer les budgets alloués aux politiques de prévention ou aux établissements pour personnes âgées ?

M. Marcel Rogemont. Arrêtez, vous allez nous faire pleurer !

M. Christian Estrosi. Pour trouver un équilibre financier, il faut tenir compte de toutes ces réponses sociales. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP.*) Quant aux plans de rénovation urbaine, dans lesquels nous investissons 500 millions d'euros sur trois territoires, nous devons les ralentir, car nous sommes, là encore, obligés de réfléchir à de futurs arbitrages.

M. Marcel Rogemont. Vous avez oublié le CCAS !

M. Christian Estrosi. Par ailleurs, je vous pose une question, madame la ministre : l'État, qui accompagne systématiquement le financement des logements sociaux, aura-t-il, dès le projet de budget pour 2013, les moyens d'augmenter son budget ? J'ai fait mon petit calcul. Avec ce nouveau texte, je vais devoir produire 3 053 logements par an au lieu des 1 000 que je produisais jusqu'à présent. La métropole, qui investissait 8 millions d'euros, va devoir tripler son budget,...

M. Marcel Rogemont. Et alors ?

M. Christian Estrosi. ...et l'État, qui investissait également 8 millions d'euros, devra faire de même. Nous garantissons vous que le ministre des finances annoncera, vendredi, un triplement de votre budget ?

Entre les ressources dont vous privez l'État en mettant son foncier gratuitement à la disposition des collectivités et le triplement de votre budget, comment allez-vous faire pour tenir l'objectif d'un déficit à 4,5 % à 3 % l'année prochaine, si ce n'est en décidant quelques milliards d'impôts supplémentaires en plus des 30 milliards d'euros de prélèvements que vous avez annoncés ? Des dépenses, toujours des dépenses, rien que des dépenses ! En plus de démotiver les collectivités qui investissent dans les logements sociaux, vous allez les ruiner au profit d'un nouveau fonds spécial contrôlé par le Gouvernement.

Allez-vous exercer des pressions sur France Domaine, qui impose aux collectivités de racheter son foncier à des prix excessifs ? (« *Oui !* » sur plusieurs bancs du groupe SRC.)

Enfin, cette réforme est irréaliste sur le plan humain. Vous avez toujours décrié l'empilage des logements, la création de barres d'immeubles dans les cités, le manque d'intégration, mais ce projet de loi implique plus de bétonnage, donc moins d'intégration. Je regrette que rien, dans ce texte, ne concerne la réhabilitation du logement de ceux qui vivent dans des conditions indignes et doivent emprunter la cage d'escalier en baissant les yeux pour ne pas croiser le regard de ceux qui les attendent le soir pour les menacer lorsqu'ils rentrent d'une journée de boulot.

M. Henri Jibrayel et M. Marcel Rogemont. Qu'avez-vous fait en dix ans ?

M. Christian Estrosi. Je ne vois rien sur la mixité sociale, ni sur le parcours résidentiel et l'accession sociale à la propriété.

Madame la ministre, plusieurs maires socialistes ont essayé de vous expliquer, au Sénat, que ce projet manquait de réalisme. Je partage avec eux, au sein de l'Assemblée des communautés urbaines de France, des convictions qui dépassent les clivages politiques ; j'ai donc déposé sur ce texte les mêmes amendements que ceux qu'ils ont déposés au Sénat. Du reste, ce projet de loi démontre à quel point il serait stupide d'imposer le non-cumul des mandats (*Exclamations*

sur les bancs des groupes SRC et écologiste), car on ne peut que se féliciter que les maires de France puissent encore défendre leurs collectivités au Parlement. Si, demain, des parlementaires qui n'ont aucun lien avec les territoires de France devaient nous imposer de tels textes, nous serions confrontés à des aberrations encore plus grandes.

M. Bernard Gérard. Très juste !

M. Christian Estrosi. Ce texte est une véritable stigmatisation des maires de France, qu'ils soient de gauche ou de droite.

M. Jean-Marc Germain. Vous l'avez mal lu !

M. Christian Estrosi. Pour toutes ces raisons, je vous demande d'alléger et d'assouplir les dispositifs que vous nous proposez afin d'aboutir à une version pragmatique et réaliste du projet de loi. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Mathieu Hanotin.

M. Mathieu Hanotin. Madame la présidente, madame la ministre, mes chers collègues, voilà deux semaines, l'incendie dramatique qui a fait trois morts dans un immeuble insalubre de Saint-Denis nous a cruellement rappelé les conséquences de la crise du logement. Le manque de logements sociaux a eu pour effet d'éloigner les populations les plus précaires de l'accès à un logement décent. Travailleurs pauvres, familles monoparentales, chômeurs, étrangers, notamment, sont contraints d'accepter n'importe quelles conditions pour se loger. Ces populations représentent une aubaine pour des marchands de sommeil qui s'enrichissent de la précarité.

Logés dans des conditions inacceptables à des tarifs exorbitants, mettant en danger leur santé et même leur vie, ces locataires sont dans l'impossibilité de faire valoir leurs droits face à ces propriétaires délinquants.

Pour lutter contre les marchands de sommeil, il existe déjà des dispositifs. La loi actuelle, qui vise à contraindre les propriétaires à réaliser des travaux et à reloger leurs locataires, est-elle bien appliquée ? Manifestement non. Le dispositif législatif actuel est-il suffisant ? Je ne le pense pas et il devra être complété. Est-il normal que le droit de propriété soit supérieur au droit à la sécurité des personnes ? Je ne le crois pas et cela ne devrait pas être le cas. Nous aurons à travailler dans ce sens, afin qu'on ne tolère plus dans notre pays des logements dangereux. Tel est l'objectif de l'amendement que j'ai déposé avec mes collègues du groupe socialiste pour demander au Gouvernement un rapport sur le permis de louer.

Quand coexistent, à quelques kilomètres de distance, des taudis vendus pour une bouchée de pain à des marchands de sommeil et des appartements de grand luxe vendus plusieurs millions d'euros ; quand se loger convenablement relève du parcours du combattant ; quand on laisse faire la spéculation ; quand on laisse la loi du marché sans entrave, c'est l'équilibre même de notre société qui est menacé.

Les politiques du logement de ces dernières années ont été tournées vers la satisfaction des intérêts de quelques-uns, en oubliant les besoins essentiels du plus grand nombre. En France, un million de personnes vivent dans un logement indigne, 3,6 millions sont mal logées, et 800 000 habitent dans un logement surpeuplé. Cela ne peut plus durer. Le nombre de logements construits ces dernières années a été insuffisant, en particulier dans le logement social, et il faudra y remédier.

La discussion que nous avons aujourd'hui porte sur la construction de logements sociaux. Tant qu'il y aura pénurie, il y aura opportunité pour des individus peu scrupuleux d'en profiter. L'engagement de l'État à mettre des terrains à disposition pour construire ainsi que le renforcement des obligations des communes sont des mesures de justice absolument nécessaires et urgentes à mettre en œuvre.

Construire des logements sociaux partout, c'est une mesure d'égalité territoriale. La spécialisation des territoires met à mal l'égalité républicaine. Lorsque certaines communes refusent l'implantation sur leur territoire de populations défavorisées, celles-ci sont reléguées dans des quartiers et des villes où les difficultés sociales s'accumulent. La mixité sociale doit se faire dans les deux sens. C'est la cohésion républicaine qui est en jeu.

Les communes qui refusent de satisfaire à leurs obligations, qui considèrent qu'elles n'ont pas à participer à l'effort de solidarité nationale pour le logement? Eh bien, mes chers collègues, avec cette loi, elles se soumettront à la loi ou elles paieront!

M. Bruno Le Roux. Très bien!

M. Mathieu Hanotin. Ce projet de loi permet de multiplier par cinq les sanctions financières contre les communes récalcitrantes, mais on pourrait aller plus loin. Pourquoi, demain, ne pas imaginer un bonus pour les communes vertueuses, qui construisent largement plus que leur part de logements sociaux et doivent faire face à des dépenses lourdes, notamment en termes d'entretien des bâtiments? La solidarité nationale doit agir pour leur permettre de faire face à ces dépenses, et garantir ainsi aux personnes qui vivent dans des logements sociaux un cadre de vie agréable.

Je me félicite du débat que nous avons aujourd'hui. L'engagement que nous avons pris de faire du logement une priorité est respecté. Cela démontre notre réactivité, notre capacité à agir et à prendre en compte les besoins de nos concitoyens. Nous voulons en finir avec la crise du logement. Nous voulons garantir à chacun un logement décent, quels que soient ses revenus et sa situation. Nous voulons favoriser la mixité sociale et l'égalité territoriale. Ce projet de loi est la première pierre pour faire du droit au logement une réalité. (*Applaudissements sur les bancs du groupe SRC.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Marc Germain.

M. Jean-Marc Germain. Madame la présidente, madame la ministre, mes chers collègues, notre précédente séance était consacrée à l'emploi, et nous débattons aujourd'hui du logement. Finalement, c'est le même débat : celui de l'accès aux droits les plus fondamentaux. Comme l'a montré avec talent notre excellente rapporteure Audrey Linkenheld, les deux sont liés.

Comment ne pas vous parler de cette femme rencontrée hier dans ma circonscription : 56 ans, auxiliaire de vie dans une maison de retraite, usée physiquement par son travail, quatre enfants de 18 ans, 24 ans, 27 ans et 30 ans – dont trois au chômage! Elle me disait l'angoisse de la prochaine retraite de son mari : avec 300 euros de moins, comment payer son loyer? Elle me disait : « comment voulez-vous que mes enfants puissent faire leur vie sans emploi ni logement? » Et encore : « À quoi bon vivre, si c'est pour passer sa vie à survivre? »

Trois millions de chômeurs, 3,6 millions de mal-logés, voilà les deux urgences du pays, qui constituent les deux priorités du Gouvernement. Il y a quinze jours, j'ai parlé, à propos de la

politique de l'emploi, d'un véritable changement d'échelle, en évoquant les 650 000 emplois d'avenir et contrats de générations, venant s'ajouter aux 400 000 emplois existants.

C'est la même ambition qui nous anime en matière de logement : nous ne voulons pas simplement changer de politique, nous voulons changer la donne! À cet effet, le cap fixé par le Président de la République est clair : construire plus, construire plus durable, construire plus social.

Tout d'abord, construire plus. À 500 000 logements par an, l'ambition est haute, elle est essentielle. Le nerf de la guerre pour y parvenir, c'est le foncier. Je veux saluer l'audace qu'a eue François Hollande lorsqu'il a promis une libération sans précédent du foncier, allant jusqu'à la gratuité du foncier public. Et je me réjouis que trois mois après son élection, un engagement de plus soit tenu, grâce au texte que nous examinons.

Ensuite, construire plus durable. Là encore, prenons la mesure de ce qui est proposé : un million de logements isolés par an, c'est cinq fois plus qu'actuellement. Nous développerons aussi le solaire, l'éolien, les matériaux et les techniques de construction écologiques. L'enjeu, c'est la mutation de nos modes de production et de consommation, c'est aussi un vivier considérable d'emplois pour l'avenir.

Enfin, construire plus social constitue la troisième pierre angulaire – c'est le cas de le dire, quand nous parlons de construction – de notre politique du logement. J'ai entendu tout à l'heure les leçons du professeur Daubresse. Notre collègue a une très grande qualité, il parle très bien de lui. Mais il a aussi un défaut : il ne parle que de lui! (*Protestations sur les bancs du groupe UMP.*)

M. Christian Estrosi. Allons, pas d'attaques personnelles!

M. Jean-Marc Germain. La reprise du logement social n'est en rien due à sa politique, mais à celle d'un de ses prédécesseurs, un grand ministre du logement, Louis Besson. Oui, c'est la loi SRU qui a permis les progrès du logement social dans notre pays ces dernières années, et c'est pourquoi nous vous proposons aujourd'hui de porter de 20 à 25 % la proportion de logements sociaux dans chaque commune de notre pays, et de renforcer les sanctions pour celles qui ne le feraient pas.

Je voudrais conclure en insistant sur une question qui me paraît fondamentale, celle de la mixité sociale. (« Ah! » *sur les bancs du groupe UMP.*) Certains l'ont dit avant moi, notre société s'est profondément ghettoisée, au point qu'aujourd'hui, la carte des inégalités se confond avec la carte du pays : le lieu où l'on vit, la façon dont on vit, la réussite scolaire, le travail, la santé et l'espérance de vie déterminent ce que l'on est.

Ma conviction est que nous ne réduirons durablement la fracture sociale que si nous sommes capables de réduire en même temps la fracture territoriale. Pour cela, il faut développer la mixité sociale à toutes les échelles : entre les villes et les banlieues et, à l'intérieur des villes, au sein de chaque quartier et de chaque îlot de logement.

C'est le sens de l'amendement que j'avais déposé pour mettre en application la règle des trois tiers bâtis : un tiers de logements sociaux, un tiers de logements intermédiaires et un tiers de logements libres dans chaque programme de logements d'une certaine taille. (*Rires et exclamations sur les bancs du groupe UMP.*)

M. Jean-François Lamour. Bien sûr! Pourquoi pas!

M. Jean-Marc Germain. Mon amendement n'a malheureusement pas franchi l'obstacle de l'article 40...

M. Jean-François Lamour. Quel dommage, c'était pourtant une bonne idée ! Nous la soumettrons à qui de droit ! (*Rires sur les bancs du groupe UMP.*)

M. Jean-Marc Germain. ...mais notre rapporteure, avec qui nous défendons ensemble ce principe depuis longtemps, a eu plus de succès que moi, et je me réjouis de l'accueil positif que vous lui avez réservé, madame la ministre.

L'Abbé Pierre a dit : « Quand il n'y a plus de toit, il n'y a plus de droit ! ». Mes chers collègues, rétablissons ensemble la République dans tous nos territoires et dans tous ses droits fondamentaux : le droit au logement, le droit à l'emploi, le droit à la santé et le droit à la sécurité ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe SRC.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Bernard Gérard.

M. Bernard Gérard. Madame la présidente, madame la ministre, mes chers collègues, après avoir plombé le contrat d'apprentissage avec la création des contrats sans avenir il y a quinze jours,...

M. Julien Aubert. Excellent !

M. Bernard Gérard. ...le Gouvernement affiche aujourd'hui de nouvelles ambitions en matière de logement social, puisqu'il prévoit le financement de 150 000 logements sociaux par an et fixe l'objectif général de 500 000 logements construits par an.

M. Marcel Rogemont. Jaloux !

M. Bernard Gérard. Le dernier gouvernement socialiste ne nous avait pas habitués à de telles ambitions puisque, entre 1997 et 2001, ce sont seulement 265 000 logements sociaux qui ont été construits – alors que durant la dernière mandature, nous avons construit trois fois plus de logements sociaux, quatre fois plus de logements en accession sociale à la propriété et cinq fois plus de PLAI !

M. Marcel Rogemont. Les PLAI ne sont pas pour les familles !

M. Bernard Gérard. La problématique du logement, qui préoccupe chacun de nous, sur tous les bancs, nécessite une vision globale et adaptée aux territoires, et non un dispositif idéologique et coercitif. Ce n'est pas une politique de petit comptable qu'il nous faut, mais une politique d'urbanisme, comme dans toute politique d'aménagement du territoire.

En matière de mobilisation du foncier, tout d'abord, il est proposé que l'État et les établissements publics cèdent leurs terrains avec une décote pouvant aller jusqu'à 100 %. En période de restriction budgétaire, on ne peut que rester pantois devant une telle disposition : le Gouvernement fait le choix de se priver de recettes potentielles à même de réduire les déficits et de conduire une politique efficace en faveur du logement. De même pour les établissements publics : certains auraient pu, par la vente de leurs terrains inutilisés, trouver une solution pour augmenter leur budget ou pour réduire leur endettement. La méthode choisie pour libérer du foncier n'est donc pas la bonne.

Et que dire, madame la ministre, de cette idée saugrenue d'abroger, en juillet dernier, la loi du 20 mars 2012 visant à majorer les droits à construire, qui apportait une solution simple et gratuite aux problèmes se posant en zones urbaines tendues ? Cette solution était précieuse aux familles recomposées, ainsi qu'aux familles confrontées aux problèmes du vieillissement et de la dépendance, auxquelles elle permettait d'adapter leur logement – comme cela avait été le cas pour

les personnes handicapées dans le cadre de la loi MOLLE. Pourquoi avoir supprimé cette loi qui apportait une réponse simple, concrète et efficace aux personnes concernées ?

Aujourd'hui, madame la ministre, voilà que vous nous proposez le relèvement de 20 à 25 % des exigences en matière de logements sociaux dans le cadre de la loi SRU. Le Gouvernement fait preuve, sur ce point, d'une vision purement idéologique qui ne tient aucun compte des spécificités territoriales. Les communes ayant peu de foncier disponible devront, pour répondre aux nouvelles exigences et pour éviter les lourdes sanctions encourues en cas de leur non-respect, procéder à des programmes « 100 % social » venant par là même remettre en cause la mixité sociale à laquelle nous tenons.

M. Marcel Rogemont. Cela les changera !

M. Bernard Gérard. En outre, en augmentant les pénalités au moyen de ce que l'on appelle déjà « la taxe Hollande », et qui inquiète une grande majorité des maires de France, le Gouvernement risque d'affaiblir les finances locales déjà largement mises à mal par la crise et, par un effet de cascade, de pénaliser nos concitoyens par un alourdissement de la fiscalité locale.

La vision politique du logement mérite un angle plus large que celui proposé par ce texte, qui exclut de son champ d'intervention tout le pan de l'accession sociale à la propriété et du soutien aux logements intermédiaires, pourtant essentiels et devant être encouragés. Rien n'est prévu à cet effet, madame la ministre : par ce texte, vous vous concentrez sur le stock de logements sociaux, alors que celui-ci ne doit pas être dissocié des flux et des parcours résidentiels.

Pour ce qui est du financement, parlons-en ! Devant une situation de plus en plus difficile sur le plan économique, le Gouvernement a annoncé son intention de ponctionner Action logement dans des proportions invraisemblables et d'asphyxier le Crédit immobilier de France, menaçant ainsi les 2 300 salariés (*Exclamations sur les bancs du groupe SRC.*)...

M. Marcel Rogemont. Soyons sérieux !

M. Bernard Gérard. ... d'une société qui disposait pourtant de 3,5 milliards d'euros de fonds propres – rien qui puisse justifier le garrottage que vous lui imposez aujourd'hui.

Enfin, la question du financement des ambitions affichées suscite, elle aussi, des inquiétudes.

L'ensemble des points que je viens d'énoncer montre que les réponses que le Gouvernement nous propose pour s'attaquer au problème du logement ne sont pas réalistes et n'apportent pas les solutions nécessaires pour conduire une politique efficace en matière de logement, bien au contraire. C'est pourquoi nous voterons contre ce texte. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Gwenegau Bui.

M. Gwenegau Bui. Madame la présidente, madame la ministre, mes chers collègues, je tiens, en premier lieu, à souligner que c'est une réelle satisfaction que d'aborder l'examen de ce projet de loi tant l'urgence est grande. La crise du logement que nous traversons – ou plutôt la double crise : celle des prix et celle du manque de logements – appelle des réponses rapides de notre part.

La question du foncier est au cœur de nos préoccupations, c'est l'évidence, puisque l'acquisition foncière représente aujourd'hui, en moyenne, entre 14 % et 24 % du coût de revient d'une opération de logement social, et que celui-ci conditionne en grande partie le montant des loyers *in fine*.

Or, ce poste de dépense dans la construction de logements ne cesse d'augmenter. Je ne donnerai qu'un seul exemple frappant : en Bretagne, littorale comme intérieure, dans les métropoles comme dans les villes moyennes, le prix du terrain à bâtir a augmenté de près de 130 % entre 1996 et 2006 ! Aucun salarié n'a connu une telle augmentation de salaire dans la même période.

La maîtrise du foncier est donc un levier majeur sur lequel nous devons agir au maximum. Dans un objectif de régulation des prix, bien sûr, mais également en raison de l'étalement urbain. Nous le savons : les pouvoirs publics se doivent d'intervenir sur le foncier. Dans un contexte où le mythe de l'autorégulation, une fois encore, a fait faillite, l'État stratège reprend ici tout son sens.

Permettez-moi de rappeler que la spéculation immobilière et foncière est mère de toutes les spéculations. Nous savons tous que c'est la défaillance massive des *subprimes*, début 2007, qui est le point de départ de la crise économique mondiale. La spéculation immobilière entraîne des risques macroéconomiques certains, et c'est à nous, législateurs, de la réguler, de l'encadrer, de la contrôler.

En France, et même si elle n'est pas à un stade aussi avancé qu'elle a pu l'être aux États-Unis ou en Espagne, la spéculation immobilière se nourrit pour une grande part de la sous-production de logements qui dure depuis vingt ans. À force de refuser de maîtriser le prix et la disponibilité du foncier, la puissance publique a laissé s'installer une crise durable du logement.

Il y a quelque chose d'indécent à voir tant de non et mal-logés, en zone urbaine comme en zone rurale, alors que le marché immobilier est particulièrement lucratif. Il nous faut donc sortir de cette vision uniquement marchande de la politique du logement. Le logement est un bien de toute première nécessité.

M. Jean-Luc Laurent. Excellente analyse !

M Gwenegan Bui. L'offre foncière est identifiée comme l'un des facteurs limitants de la chaîne de production de logements. En permettant une décote pouvant aller jusqu'à 100 %, le projet de loi apporte un premier élément de réponse au déficit de l'offre que nous connaissons.

M. Gérald Darmanin. Ce n'est pas clair.

M Gwenegan Bui. Écoutez et vous comprendrez !

Ce dispositif est pertinent pour au moins deux raisons majeures.

Premièrement, parce qu'il accroîtra l'offre foncière disponible et donc l'offre de logement, notamment dans les zones tendues.

Deuxièmement, parce qu'il réduira le coût de revient des opérations réalisées, ce qui aura une double conséquence : d'une part, une augmentation de la capacité de financement de logements des organismes constructeurs, qui seront en effet capables d'engager plus d'opérations ; d'autre part, une diminution du montant des loyers – j'espère que vous avez suivi ! (*Sourires.*)

À certains collègues de l'opposition qui parlent de spoliation de l'État, je leur réponds que l'État assure déjà un gros volume d'aide à la pierre pour équilibrer les opérations lorsque le prix du foncier est très élevé. En choisissant de passer directement par une aide au foncier, l'État gagne du temps et de l'argent. Espérons simplement que ses services, notamment France Domaine, n'oublie pas de recenser des terrains d'État

connus de tous, comme ceux situés au cœur de la ville de Brest ou, plus généralement, à proximité de gares, absents à ce jour du recensement de terrains utiles à la gratuité.

Bien sûr, l'accélération de la mise à disposition du foncier public ne sera pas suffisante à elle seule pour endiguer durablement la crise du logement. Il faudra mobiliser tous les terrains disponibles.

M. Gérald Darmanin. Dites plutôt spolier !

M Gwenegan Bui. Ceux des particuliers devront également participer à cet effort de libération du foncier. Nous devons nécessairement aller vers une modification de la fiscalité actuelle qui, je le rappelle, valorise la rétention de terrains plutôt que d'encourager leur mise à disposition. Ce sera là l'un des enjeux du texte dont nous serons saisis au printemps.

Ce projet de loi engage un autre combat, celui contre l'étalement urbain.

En favorisant la construction au sein des zones denses, nous affirmons avec force notre refus de sacrifier une nouvelle fois les terres agricoles de manière aveugle. Nous devons sans cesse garder à l'esprit que le foncier est une ressource non renouvelable.

La terre reste le facteur premier de production agricole. La préservation de la capacité agricole française passe donc par des extensions urbaines plus limitées. Il faudra donc changer de pied en privilégiant le renouvellement urbain par rapport à tout étalement nouveau et en mobilisant les moyens juridiques et financiers en place pour induire des changements de comportement.

À cet égard, et sur un plan plus opérationnel, la mise en œuvre d'établissements publics fonciers régionaux devra devenir de droit, afin de mutualiser les acquisitions foncières publiques à l'échelle régionale – mais nous en reparlerons sûrement au printemps.

Madame la ministre, mes chers collègues, le problème du foncier a trop longtemps été dépolitisé. En insistant sur ce thème, j'ai voulu mettre en évidence la profondeur du changement de modèle que nous proposons. Ce n'est qu'une première étape, mais une étape essentielle. (*Applaudissements sur les bancs des groupes SRC et écologiste.*)

M. le président. La parole est à Mme Marie-Lou Marcel.

Mme Marie-Lou Marcel. Madame la présidente, madame la ministre, madame la rapporteure, chers collègues, nous n'aurions probablement pas à débattre du projet de loi sur la mobilisation du foncier public si, depuis dix ans d'une politique conduite par la droite, notre pays n'avait connu ce que certains ont appelé une décennie noire.

M. Philippe Meunier. C'est la meilleure de la soirée !

Mme Marie-Lou Marcel. En effet, les chiffres sont particulièrement éloquents : il y a seulement, ou plutôt il y a déjà dix ans, notre pays comptait 4 millions de logements sociaux. Aujourd'hui, il y en a 4,45 millions, ce qui représente 45 000 constructions par an, autrement dit une goutte d'eau dans un océan.

M. Philippe Meunier. Et M. Jospin, combien de logements a-t-il construits ?

Mme Marie-Lou Marcel. Il faut dire que l'ancienne majorité – ce fut particulièrement vrai sous la présidence Sarkozy et les ministères Fillon – n'a eu de cesse de se faire le chantre de la France des propriétaires.

M. Gérald Darmanin. Vous pourriez changer de discours, maintenant que vous êtes au pouvoir !

Mme Marie-Lou Marcel. Si la majorité des Français aspire à la propriété, beaucoup n'en ont pas ou n'en ont plus les moyens car, en faisant de l'accession à la propriété son principal cheval de bataille en matière de politique du logement, la droite a mené une politique inflationniste. Cette politique a profité non pas aux aspirants à la propriété, mais aux spéculateurs de tout poil et de tout crin.

Cette politique aberrante a été menée alors même que la précarité des ménages augmentait. C'est un fait établi : la part dévolue aux dépenses de logement n'a cessé d'augmenter pour représenter aujourd'hui un quart du budget des ménages, contre 18 % en 1984. Dans certaines villes, le loyer peut même représenter jusqu'à la moitié du budget de nos concitoyens.

M. Philippe Meunier. Que font donc les maires socialistes ?

Mme Marie-Lou Marcel. Aujourd'hui, plus de 1 million de ménages est inscrit sur des listes d'attente pour l'attribution d'un logement social. Comme cela a déjà été dit, il y a 3 millions de mal-logés officiels, mais en réalité 9 millions de personnes sont en situation de précarité s'agissant du logement.

En dix ans, rien n'a été fait. Les choix budgétaires de l'ancienne majorité sont éloquentes. Depuis 2009, plus un euro n'est versé par l'État pour la lutte contre l'habitat indigne et pour la réhabilitation de logements sociaux. Toutes les subventions qui touchent de près ou de loin au logement social ont diminué drastiquement et dramatiquement.

Bien sûr, la droite a dit qu'il n'en était rien et qu'elle luttait pour le logement en proposant des dispositifs aussi baroques que la maison à 15 euros par jour de Mme Boutin ou celle à 100 000 euros de M. Borloo. Et que dire de la majoration du droit à construire de 30 % ?

L'ancienne majorité a également mis en place des mesures de défiscalisation ruineuses pour nos finances publiques comme les dispositifs Robien, Borloo et Scellier, qui coûtent pour la seule année 2012 plus de 1 milliard d'euros et ne profitent qu'aux plus fortunés.

Elle s'est aussi affranchie de la bonne application des lois de 1990 et 2000, voulues par des gouvernements de gauche (*Exclamations sur les bancs du groupe UMP*) et votées par des assemblées de gauche.

M. Marcel Rogemont. Cela vous embête que l'on vous le rappelle, n'est-ce pas ?

M. Christian Jacob. Combien de logements avez-vous construits ?

Mme Marie-Lou Marcel. La première visait à mettre en œuvre le droit au logement ; la seconde tendait à permettre la solidarité et le renouvellement urbain – c'est la fameuse loi SRU, avec son article 55, dont certains maires s'affranchissent en se soustrayant aux obligations de la loi.

Sous l'ancienne majorité, on fermait les yeux devant de telles infractions. Eh bien, il est temps de faire respecter la loi partout et par tous.

M. Marcel Rogemont. Eh oui, monsieur Jacob !

M. Christian Jacob. Il y a 43 % de logements sociaux à Provins, alors ne venez pas me faire la leçon !

Mme la présidente. Mes chers collègues, Mme Marcel a seule la parole.

Mme Marie-Lou Marcel. Voilà pourquoi le projet de loi que vous présentez aujourd'hui, madame la ministre, est un texte ambitieux, qui permettra de redonner de l'espoir à ces centaines de milliers de Français qui espèrent un logement social.

L'application d'un programme de construction de 500 000 logements par an, dont 150 000 logements sociaux, est une nécessité. Il faut, à cet effet, non pas de belles paroles, comme cela a été trop souvent le cas – vous continuez encore aujourd'hui –, mais une politique volontariste.

M. Gérald Darmanin. Un décret !

Mme Marie-Lou Marcel. Comme le rappelle l'exposé des motifs du projet de loi, le potentiel de construction de logements sur du foncier public, compte tenu des terrains déjà identifiés, est estimé à 110 000 logements sur la période allant de 2012 à 2016, soit un doublement du rythme observé sur la période 2008-2012.

Enfin, le texte augmente l'obligation pour les communes, inscrite dans la loi SRU, de posséder un parc à loyers modérés, en faisant passer la proportion de 20 % à 25 %.

Par ce texte, et conformément aux engagements du Président de la République, le Gouvernement est actif et mobilisé pour le changement, lequel prend aujourd'hui la forme d'un projet de loi d'égalité et de solidarité – un projet de loi républicain. Pour toutes ces raisons, chers collègues, il devrait faire l'unanimité au sein de notre assemblée. (*Applaudissements sur les bancs du groupe SRC.*)

M. Gérald Darmanin. Il y a du boulot !

M. le président. La parole est à Mme Laure de La Raudière.

Mme Laure de La Raudière. Madame la présidente, madame la ministre, mes chers collègues, le logement est l'un des besoins fondamentaux de tout homme. Ne pas y répondre collectivement, c'est compromettre la dignité humaine ; c'est favoriser l'exclusion ; c'est remettre en cause les fondements mêmes de notre pacte social.

Comment résoudre la crise du logement, qui s'aggravera si l'ensemble des forces vives de ce pays, au-delà des clivages politiques, économiques ou sociaux, ne se mobilise pas pour faire du logement une priorité effective, non pas seulement à l'échelon national, mais aussi dans chaque commune ? C'est une question de solidarité nationale.

C'est bien de cette question de solidarité que je veux vous parler dans le cadre de l'examen de ce texte. La majorité a généralement recours à ce beau mot, avec celui de justice, inclus dans toutes les phrases, mais elle oublie que, en politique comme en amour, les paroles doivent être concrétisées par des actes.

M. Marcel Rogemont. Justement, nous vous en proposons un !

Mme Laure de La Raudière. Alors, chers collègues de la majorité et de l'opposition, je veux vous proposer de réfléchir ensemble à un sujet de solidarité qui concerne le logement social et qui n'est pas prévu dans ce texte.

Je veux vous proposer de réfléchir...

M. Marcel Rogemont. Pour vous, cela va être difficile !

Mme Laure de La Raudière. ...à un sujet de justice sociale qui concerne le logement et qui n'est pas prévu dans le texte du Gouvernement. Je veux vous parler de la mobilité dans le logement social.

M. Jean-Marc Germain. Avant de penser à mettre les gens dehors, il faudrait les mettre dedans !

Mme Laure de La Raudière. À l'origine, le logement social s'adresse à des ménages à faibles revenus. Si l'on se réfère aux normes de l'INSEE, il s'agit des ménages percevant des revenus annuels de l'ordre de 14 000 euros nets par an, ce qui représente 20 % des ménages. Or il y a un écart entre cette définition théorique et la réalité, puisque, compte tenu des plafonds et revenus fixés pour prétendre à un logement social, aujourd'hui 60 % de la population entrent dans ces critères.

M. Laurent Cathala. 70 % !

Mme Laure de La Raudière. L'ensemble des mesures prises par le précédent gouvernement a été dans le sens du renforcement de l'aide que l'État peut apporter à ceux qui ne trouvent pas à se loger dans le parc privé. Il est intéressant de constater parallèlement que le taux de rotation dans le parc locatif public connaît une baisse significative.

M. Marcel Rogemont. C'est la faute au chômage !

Mme Laure de La Raudière. Je vais y venir, mon cher collègue. Je vais même vous proposer des solutions !

Un rapport de 2006 de la Cour des comptes estimait que plus de la moitié des occupants actuels d'un logement social ne devrait pas en bénéficier. Nous savons tous que, dans beaucoup d'agglomérations, la liste d'attente pour accéder à un logement social est très longue.

Aussi, au vu de la situation de crise du logement dans certains territoires, il est urgent de prendre des dispositions favorables à la mobilité dans le logement social, afin que les logements construits avec l'agent public servent réellement à ceux qui en ont le plus besoin.

Je voudrais évoquer avec vous les situations que nous rencontrons tous sur le terrain, par exemple celle d'une famille nombreuse qui ne trouve pas de logement social disponible de grande taille, parce que ceux-ci sont occupés par un couple dont les enfants sont grands depuis longtemps et sont partis du foyer.

Il en est de même pour les personnes handicapées, pour lesquelles il existe des logements adaptés, conçus par les bailleurs sociaux, mais qui sont régulièrement attribués à des personnes sans handicap particulier.

Oui, il me semble important, dans de tels cas, de favoriser la mobilité dans le logement social. C'est une question de solidarité et de justice.

M. Marcel Rogemont. Mais enfin, cela se fait ! Vous réinventez le fil à couper le beurre !

Mme Laure de La Raudière. Je suis donc certaine que vous soutiendrez mes propositions visant à pouvoir libérer ces logements plus facilement qu'aujourd'hui.

Mais je voudrais évoquer aussi avec vous le cas bien particulier des personnes aux revenus non modestes logés dans le parc social.

M. Marcel Rogemont. Cela représente 0,1 % des cas !

Mme Laure de La Raudière. Oui, cela existe, vous le savez ; vous avez même eu un exemple parmi les membres du Gouvernement ! (*Exclamations sur les bancs du groupe SRC.*) Cette situation a, à juste titre, défrayé la chronique, et c'est bien normal, car il est proprement scandaleux que des personnes qui ont manifestement les moyens de se loger dans le privé bénéficient d'un logement dans le parc social, même si elles payent un surloyer.

M. Michel Pouzol. Ce qui est scandaleux, c'est qu'il y ait autant de personnes dans la rue !

Mme Laure de La Raudière. Personnellement, la situation me choque – et j'espère que c'est aussi votre cas aujourd'hui – car, comme vous, je connais des personnes en difficultés qui sont sur liste d'attente pour un logement social, alors que d'autres, installés depuis longtemps, ont vu leur situation financière personnelle s'améliorer, sans pour autant qu'ils soient obligés de déménager.

Dois-je rappeler ici l'objectif des logements sociaux ? (*Exclamations sur les bancs du groupe SRC.*) La loi prévoit que, lorsque les ressources d'un locataire d'un logement social sont deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ces logements, et ce pendant deux années consécutives, celui-ci n'a pas le droit de rester dans ce logement à l'issue d'un délai de trois ans. Or il est bien évident qu'avec de tels revenus ces locataires peuvent trouver un logement dans le parc locatif privé, et ce dans un délai relativement bref.

Je vous soumettrai donc des amendements – et j'espère que je serai soutenue, autant par mes collègues de la majorité que par ceux de l'opposition – visant à faciliter le déménagement des locataires de logements sociaux ayant manifestement des revenus leur permettant de se loger dans le privé. Je suis certaine, chers collègues, que vous approuverez ces amendements. C'est une question de solidarité et de justice sociale. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP.*)

Mme la présidente. La discussion générale est close.

La parole est à Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement.

Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement. Je veux d'abord remercier M. Hanotin d'avoir rappelé que derrière les débats de cette assemblée, il y a des noms, des visages : les trois personnes mortes dans l'incendie il y a deux semaines à Saint-Denis sont les victimes du problème auquel nous essayons de nous attaquer. C'est là une réalité, profondément humaine, elle concerne tous les habitants de ce pays. (*Applaudissements sur les bancs des groupes SRC et écologiste.*)

MM. Dupont-Aignan, Guibal et Fromentin ont brossé le tableau de ces pauvres maires d'une parfaite bonne foi, victimes d'une loi scandaleuse qui ne leur permettrait pas de répondre à leurs obligations. Ce n'est pas vrai, et pour une raison bien simple : la loi prévoit de constater les situations des communes et, le cas échéant, de lever les obligations de prélèvement induites par le constat de carence. Cela a été le cas à dix-huit reprises l'année dernière.

J'aurai l'occasion de revenir ainsi sur un certain nombre de faux arguments, tel celui dont vous venez d'user, madame de la Raudière : expliquer qu'il y a, dans le parc social, des familles qui ne devraient pas s'y trouver, cela revient à dire, pour résumer, que si elle n'y étaient pas, on n'aurait pas besoin de construire des logements sociaux.

Mme Laure de La Raudière. J'ai seulement dit qu'elles devaient déménager !

Mme Cécile Duflot, ministre. De combien de familles parlez-vous, madame de la Raudière ? Elles représentent 0,4 % des habitants du parc HLM !

M. Christophe Guilloteau. Et les ministres, vous les comptez ?

Mme la présidente. Monsieur Guilloteau, laissez parler Mme la ministre !

Mme Cécile Duflot, ministre. Le vrai sujet d'inquiétude, pour la ministre du logement que je suis et, je l'espère, pour l'ensemble de la représentation nationale, c'est la paupérisation des habitants du parc social. La réalité, c'est que la crise frappe en premier lieu les personnes les plus modestes, à commencer par celles qui vivent dans le parc HLM. (*Applaudissements sur les bancs des groupes SRC et écologiste.*)

La position de M. Plagnol me semble extrêmement délicate. Je regrette de m'adresser à un fantôme, mais sans doute son absence s'explique-t-elle, car son cas est un bon exemple.

M. Julien Aubert. C'est scandaleux !

Mme Cécile Duflot, ministre. La réalité, c'est qu'il a refusé que des logements sociaux soient construits sur des terrains de l'État, alors que, dans le même temps, dans sa commune de Saint-Maur où le foncier est soi-disant très difficile à construire, plusieurs opérations immobilières se déroulaient – je vous invite à le vérifier sur les sites de vente d'immobilier neuf : vous saurez ainsi où est la bonne foi et la mauvaise foi. (*Applaudissements sur les bancs des groupes SRC et écologiste.*)

Une fois les termes du débat soient posés, on peut débattre d'un choix politique qui peut déplaire, monsieur Gérard. M. Meunier a parlé d'idéologie et de dogmatisme. Je lui répondrai simplement que l'idéologie et le dogmatisme dont il a fait preuve font peur.

M. Christophe Guilloteau. Parlez-en à vos électeurs !

Mme Cécile Duflot, ministre. Ce choix politique, c'est de répondre aux millions de Français – plus de 60 % des habitants de ce pays remplissent les conditions pour accéder au parc social – et de s'en donner les moyens.

Quelques questions ont été légitimement posées. M. Folliot a ainsi posé le problème des zones rurales et les zones détenues. Dans ces dernières, le relèvement du plancher de 25 % ne s'appliquera pas. Nous avons élaboré un projet de loi équilibré, longuement discuté en commission, et qui répond à un besoin. Mais également un texte qui assume son orientation politique, celle d'une majorité qui a décidé de ne pas faire des phrases ou des effets d'annonce autour de la crise du logement, mais d'agir.

MM. Lambert et Jibrayel ont parlé de la répartition par quartiers.

Mme Sandrine Mazetier. Très bien !

Mme Cécile Duflot, ministre. Je suis bien consciente que cette question de l'égalité des territoires, au sein même des communes, se pose. Des amendements ont été déposés en ce sens. Mais cela relève aujourd'hui de la responsabilité des communes, et non des arrondissements. Cette question, très pertinente, pourra peut-être trouver réponse dans le cadre du PLH, mais certainement pas dans le dispositif d'organisation communale actuel, fût-ce dans le cadre de la loi PLM.

Mme Bonneton s'est interrogée sur le rôle du fonds national de développement d'une offre de logement locatifs sociaux. Je me félicite de la mise en place de cet outil, pour une raison très simple : aujourd'hui, le prélèvement sur les ressources fiscales des communes qui ne remplissent pas les obligations de l'article 55 de la loi SRU peut se reverser sur le territoire même de ces communes pour aider à la construction de logements sociaux. En revanche, les pénalités – désormais quintuplées – qui s'appliqueront aux communes ayant fait l'objet d'un constat de carence et qui n'ont aucune raison de s'exonérer de cette obligation seront désormais versées à un fonds qui sera réellement destiné, je vous le garantis, à la construction de logements très sociaux au bénéfice des

personnes les plus défavorisées. Les communes qui font des efforts dans ce domaine pourront ainsi bénéficier de fonds supplémentaires.

M. François-Michel Lambert. Voilà une bonne démarche !

Mme Cécile Duflot, ministre. Mme Genevard a relevé, de façon assez curieuse, qu'il existait des terrains publics sur des territoires où la loi ne s'applique pas. Mais ce n'est pas parce que la loi ne s'applique pas aux communes de moins de 3 500 habitants, par exemple, qu'il n'est pas utile d'y construire du logement social !

Certains d'ailleurs s'interrogent sur la possibilité ou la nécessité d'abaisser le seuil d'application de la loi. Le choix a été fait de conserver la robustesse de la loi SRU en renforçant simplement ses exigences et en trouvant un dispositif qui empêchera les récalcitrants – parfois les plus prompts à donner des leçons de respect républicain – de s'exonérer de leurs obligations en jouant des facilités qui leur étaient jusqu'alors accordées.

M. Julien Aubert. Si seulement vous aviez eu la même fermeté à l'égard des délinquants !

Mme Cécile Duflot, ministre. M. de Mazières a parlé de « brader le capital public », et Mme Massat s'est inquiétée, sans doute à juste raison, de la perte de recettes qui pourrait en découler pour des opérateurs comme la SNCF et RFF – et de ses incidences sur le prix du billet, selon vous, serait bradé. Mais faire payer à l'État des subventions de surcharge foncière après avoir vendu des terrains à un prix qu'il aurait pu baisser, c'est tout simplement aller à l'inverse de la logique, alors que cet apport en nature de l'État à la construction de logements sociaux répond à une priorité qui a été fixée et procède d'un bon usage des deniers publics.

Cela dit, je tiens à vous répondre très précisément, madame Massat : les cessions ont rapporté à la SNCF et à RFF 156 millions d'euros en 2010 et 100 millions d'euros en 2011. Sachant que les recettes annuelles de la SNCF s'élèvent à 30 milliards d'euros, vous conviendrez que la mise en place d'un dispositif de cession beaucoup plus intéressant pour les opérations de logement social n'aura pas un impact très fort sur l'équilibre budgétaire de ces deux opérateurs.

Monsieur Cathala, vous avez eu raison de poser la question de la vérification de la décote, question longuement évoquée au Sénat et ici, en commission. Le Gouvernement proposera un amendement instituant un dispositif de vérification au niveau régional et une instance de vérification nationale. Un rapport annuel, portant à la fois sur l'application de l'article 55 de la loi SRU et sur la mobilisation du foncier public, sera remis au Parlement. Comme vous, je suis parfaitement sensibilisée aux difficultés de nature peut-être historiques, qui pourraient se faire jour. Il reviendra à la représentation nationale de vérifier la bonne application de cette loi.

M. Piron a présenté plusieurs observations dont certaines sont très intéressantes. J'y reviendrai, car elles ont vocation à être insérées dans de futurs projets de loi. Il est d'ores et déjà tout à fait possible de signer des baux emphytéotiques avec une redevance égale à un euro symbolique – la loi n'encadrant pas le niveau des redevances – si les co-contractants le souhaitent. En revanche, dans un certain nombre d'opérations mixtes intervenant sur de grands terrains, la cession, y compris lorsque des opérateurs privés sont concernés, est un dispositif bien plus efficace. Voilà pourquoi nous la rendons possible, avec une décote pouvant aller jusqu'à la gratuité.

Mme Bouziane a évoqué la question des outre-mer. Si ce projet de loi concerne la France métropolitaine, nous travaillons avec Victorin Lurel à des dispositifs qui seront parfaitement adaptés à l'outre-mer. La question posée par un parlementaire de Nouvelle-Calédonie sur l'application de la loi du 6 juillet 1989 relative aux relations entre bailleurs et locataires sera prise en compte, soit dans la future loi concernant les questions de développement économique outre-mer, soit dans au printemps prochain, dans le texte qui refondera la loi de 1989.

Mme Maquet a souligné à juste titre l'importance du dispositif, intégré par le Sénat, visant à transformer la SOGINORPA. Le fait que cet amendement ait été porté de manière identique sur la quasi-totalité des bancs de la Haute assemblée est bien le signe qu'il existe une volonté commune de faire évoluer le statut de cet organisme qui, dans ses 50 000 logements, accueille quasi-exclusivement des familles qui seraient du ressort des logements les plus sociaux.

Un certain nombre de points que vous avez évoqués sont d'ores et déjà pris en compte. La question de la fiscalité inversée, messieurs Piron et Bui, sera intégrée au projet de loi de finances, afin notamment d'éviter la rétention foncière et de favoriser un double choc d'offres, à la fois sur le foncier public et sur le foncier des particuliers.

La question des logements vacants et de leur taxation sera également évoquée à l'occasion du projet de loi de finances, madame Dubie. Comme cela a été le cas dans un certain nombre d'agglomérations, cette taxe devra avoir un effet suffisamment incitatif et être accompagnée d'un dispositif d'aide et de sécurisation des propriétaires, afin que ceux-ci puissent mettre leur logement en location dans des conditions de sécurité les plus favorables possible.

Enfin, monsieur Chassaigne, la future loi du printemps, qui portera à la fois sur les questions d'urbanisme et sur les questions de logement, traitera de la question de l'application du DALO, de la prévention des expulsions et de nombreux autres sujets.

Ce texte, monsieur Krabal, portera évidemment sur la question des marchands de sommeil, source de situations dramatiques auxquelles doivent faire face beaucoup d'élus dans leurs communes. Malheureusement, aucune qualification légale ne permet de poursuivre qui que ce soit pour de tels faits : l'arsenal juridique français n'autorise que des interventions à la marge. Nous ferons un travail législatif approfondi afin que les collectivités locales qui ne se résignent pas à voir les escrocs prospérer sur la misère puissent disposer des meilleurs outils possibles.

Mme Maquet a soulevé la question du prélèvement, que j'ai évoquée dans ma réponse à M. Apparu, dont l'idée de recréer une sorte de péréquation basée sur les loyers doit provenir d'une révélation que je ne m'explique pas, car elle n'est à l'étude dans aucun des services du ministère.

En revanche, le rôle des opérateurs HLM sera essentiel. Je souhaite le rappeler, alors que le congrès de l'USH s'ouvrira demain à Rennes, en présence du Premier ministre. La mobilisation de l'ensemble des acteurs, opérateurs HLM et collectivités locales, sera déterminante pour la réussite et le succès de ce mouvement en faveur du logement social.

M. Pupponi a salué la présence de M. Lamy. Je remercie à mon tour le ministre chargé de la ville de participer au travail sur ce texte. La question du logement social n'est pas seulement celle des quartiers. Viser l'accès au logement pour tous

les habitants de notre pays suppose de prendre en compte à la fois les zones rurales et les zones urbaines et de conduire une véritable politique d'égalité des territoires.

Je voudrais remercier François de Rugy pour ses encouragements chaleureux. Comme Annick Lepetit, j'estime que le travail en commission a été extrêmement utile.

Mme Sandrine Mazetier. Bravo !

Mme Cécile Duflot, ministre. Ce texte a vocation à s'enrichir encore du débat parlementaire.

Le Gouvernement a choisi de reprendre une loi existante. Je veux à ce propos saluer Louis Besson, qui l'a portée à bout de bras pendant dix ans avant de la voir adoptée, dans des circonstances où les interventions des uns et des autres aujourd'hui sembleraient presque choquantes. Sans lui, les choses seraient bien différentes aujourd'hui. Je sais que Louis Besson accorde beaucoup d'attention à vos travaux. Je le remercie d'avoir créé cette loi qu'il nous est donné aujourd'hui de faire évoluer.

Je remercie très chaleureusement la rapporteure, qui, dans les conditions que vous avez pu relever, a travaillé d'arrache-pied (*Applaudissements sur les bancs du groupe SRC*), ainsi que le président de la commission des affaires économiques, qui a pris à bras-le-corps ce projet de loi dans des circonstances assez difficiles.

Je vous souhaite et je nous souhaite un bon travail parlementaire. Nous avons plusieurs dizaines, sinon plusieurs centaines d'amendements à examiner : nous aurons donc l'occasion d'aller ensemble au fond des choses. Ce projet de loi est très attendu à l'extérieur de cet hémicycle : les sujets qu'il aborde et les questions qu'il pose, qui touchent au droit pour tous de se loger dignement, concernent l'ensemble des habitants de ce pays. (*Applaudissements sur les bancs du groupe SRC.*)

DISCUSSION DES ARTICLES

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

Avant l'article 1^{er} A

Mme la présidente. Je suis saisie d'une série d'amendements portant articles additionnels avant l'article 1^{er} A

La parole est à M. Jean-François Lamour, pour défendre les amendements n^{os} 49 et 50.

M. Jean-François Lamour. Après ce moment d'autocongratulation, il va vous falloir, madame la ministre, remettre les pieds sur terre. (*Exclamations sur les bancs du groupe SRC.*)

M. Henri Jibrayel. Quelle élégance !

M. Jean-Marc Germain. Il est jaloux !

M. Jean-François Lamour. Car ce projet de loi est non seulement très précipité, mais totalement incomplet. Il laisse de côté des pans entiers de la vie quotidienne dans les parcs de logements sociaux. Je pense notamment à la sécurité, comme si cette question ne devait pas figurer dans votre projet de loi. C'est pourtant l'une des causes du mal-vivre dans ces quartiers, comme l'ont souligné plusieurs interventions, y compris sur les bancs de la gauche ; malheureusement, vous ne proposez rien, ou quasiment rien, dans votre texte.

Nos amendements ont pour but permettre aux bailleurs sociaux, aux maires des communes – ou des arrondissements, pour Paris, Lyon et Marseille – ainsi qu’aux forces de police de travailler ensemble. Ils proposent que, quand cela est nécessaire, le bailleur social puisse écarter une famille qui pourrait une cage d’escalier par son comportement délictueux et ses incivilités. Car c’est à cause de ces familles, madame la ministre, que les gens baissent la tête quand ils rentrent chez eux le soir, ou qu’ils repartent le lendemain matin.

M. Marcel Rogemont. Et qu’est-ce que vous avez fait sous Sarkozy ?

M. Jean-François Lamour. Il faut donc prendre des décisions courageuses : instaurer par exemple une clause de résiliation du bail, mettre en place des outils comme la vidéoprotection ou permettre aux forces de police de pénétrer à tout moment dans le parc social grâce à une autorisation permanente. Il faut également travailler en amont, convoquer les familles lorsque cela est nécessaire, sous l’autorité des maires afin de les prévenir qu’elles se comportent mal et, le cas échéant, prévoir leur expulsion. Ces familles ont la chance d’habiter un logement social ; elles n’ont pas le droit de pourrir la vie des voisins, des riverains, de toute une colonne d’ascenseur par des faits délictueux, souvent liés d’ailleurs au trafic de drogue.

Le dispositif que nous proposons dans les amendements n^{os} 49 et 50 et très complet et assez simple à mettre en place. Je vous demande donc, madame la ministre, de compléter votre projet de développement du parc social, pour assurer partout en France sa sécurité et sa tranquillité. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP.*)

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

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure de la commission des affaires économiques. Ces amendements vise à créer un nouveau chapitre X dans le code de la construction et de l’habitation, relatif aux dispositions applicables aux immeubles sociaux.

Loin de mettre de côté un certain nombre de sujets, notre projet de loi s’inscrit sur une feuille de route qui nous a été très clairement précisée par Mme la ministre dans son propos liminaire et dans sa conclusion. Il ne s’agit que d’une première étape ; viendront ensuite le PLF et un projet de loi en 2013, et c’est plutôt dans ce cadre-là que devrait éventuellement se discuter la question des rapports locatifs, de la responsabilité du bailleur et du locataire, voire du demandeur de logement.

Pour cette raison mais également pour des raisons de fond, la commission a émis un avis défavorable. En effet, beaucoup de vos demandes, monsieur Lamour, sont déjà satisfaites : d’ores et déjà, un bailleur peut parfaitement mettre fin à un bail pour trouble de jouissance et non utilisation de la chose louée en bon père de famille.

M. Jean-François Lamour. Faux ! Il ne le fait jamais !

Mme Annie Genevard. C’est très difficile !

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. C’est peut-être difficile, madame, mais c’est possible, vous le reconnaissez vous-même. De la même manière, la vidéoprotection dans les cages d’escalier est possible – et vous êtes bien placé pour le savoir, monsieur Lamour, puisque vous êtes à l’origine de la loi qui l’a permis.

Enfin, les groupes de liaison dont vous parlez et qui réuniraient le maire, la police, la justice et les bailleurs se pratiquent déjà dans certaines communes, comme celle où je suis élue, sous la forme de cellules de veille.

Vous introduisez enfin une confusion entre le rôle du propriétaire, qu’il s’agisse d’un bailleur social ou d’un propriétaire privé, et le rôle de la police et de la gendarmerie. Plutôt que de voter de tels amendements, nous préférons créer des postes supplémentaires de policiers et de gendarmes. (*Applaudissements sur les bancs du groupe SRC.*)

M. Henri Jibrayel. C’est ce qu’on appelle un zéro pointé !

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Mme la rapporteure a été très claire : certaines dispositions existent déjà, et il ne s’agit pas de confier aux bailleurs des responsabilités qui ne leur incombent pas. Les bailleurs n’ont pas pour fonction d’exercer des missions qui sont quasiment des missions de police, ainsi que le préconisent l’ensemble de vos amendements. Le Gouvernement a donc émis un avis défavorable.

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

M. Philippe Folliot. Les amendements de Jean-François Lamour méritent autre chose que la caricature qu’en a faite Mme la rapporteure. Ils posent un problème de fond, qui touche nombre de nos concitoyens dans les grandes métropoles, mais également dans nos villes moyennes : chacun connaît le cas de ces familles qui créent des difficultés dans les immeubles en usant de manière intempestive et abusive des parties communes.

Or les moyens juridiques dont disposent les bailleurs sociaux face à de telles situations ne sont pas adaptés. J’en veux pour preuve le fait que certains s’interrogent sur la nécessité de faire appel à des sociétés privées pour assurer des missions de surveillance et de contrôle. Il serait plus adapté de donner à la puissance publique tous les moyens d’agir.

Vous m’avez semblé, madame la rapporteure, avoir sur ces solutions un *a priori* plutôt positif, avant de partir dans d’autres considérations. Mais il est important de légiférer immédiatement au lieu de reporter à plus tard, car ce sont des préoccupations quotidiennes pour nombre de nos concitoyens. Le groupe UDI soutiendra donc ces amendements.

Mme la présidente. La parole est à M. Julien Aubert.

M. Julien Aubert. Je soutiens les excellents amendements de notre collègue, car je ne suis pas d’accord avec l’argument selon lequel, la ministre ayant fixé une feuille de route, le Parlement ne pourrait pas l’enrichir. Jusqu’à preuve du contraire, c’est au Parlement, qui incarne la souveraineté populaire, de décider comment les lois doivent être votées.

Je ne suis pas non plus d’accord avec l’argument selon lequel ont donnerait des pouvoirs exorbitants de police, puisque c’est le maire qui est chargé de convoquer les auteurs de trouble ; or le maire dispose de pouvoirs de police. En conséquence, je ne vois pas en quoi la chose est impossible.

Sur le fond enfin, on parle de détresse sociale et de logements sociaux, mais il faudrait aussi songer aux victimes. Dans les logements sociaux, on trouve des gens qui gagnent peu, qui essaient de travailler quelques heures par jour mais se trouvent dans l’impossibilité de vivre dans

leur logement à cause de voisins qui, eux, ne travaillent pas et qui leur pourrissent la vie. (*Exclamations sur les bancs du groupe SRC.*)

Dans l'état actuel du droit, on peut sans doute nous expliquer que tous les instruments existent ; ce que je vois, moi, c'est que ces gens viennent nous trouver pour nous expliquer qu'ils n'osent plus rentrer chez eux ou qu'ils ont été obligés de déménager.

M. Henri Jibrayel. Et qu'avez-vous fait ?

Mme Elisabeth Pochon. Il va nous faire pleurer !

M. Marcel Rogemont. Quel bilan !

M. Julien Aubert. Ce sont des gens qui sont au SMIC, au RSA, qui ne votent pas forcément à droite et qui souffrent ! (*Exclamations sur les bancs du groupe SRC.*)

M. Philippe Meunier. C'est ça, la réalité !

Mme la présidente. Laissez M. Aubert terminer, s'il vous plaît !

M. Julien Aubert. Il ne faut donc pas dans cette affaire regarder un seul camp. Il est temps d'en finir avec l'hémiplégie législative et de se concentrer sur les véritables problèmes ! (*Mêmes mouvements.*) La solution n'est pas seulement quantitative, elle est aussi qualitative : la qualité de vie doit revenir dans les logements à loyer modéré. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-François Lamour.

M. Jean-François Lamour. Madame la ministre, votre réponse était effectivement assez caricaturale, en évacuant d'un revers de main une situation que nous rencontrons tous, vous ne pouvez pas dire le contraire.

Mme Elisabeth Pochon. Et alors ?

M. Jean-François Lamour. Et alors, vous ne faites rien, chère madame ? Vous laissez les choses aller de mal en pis dans ces quartiers. Nous, nous souhaitons y remédier.

M. Michel Pouzol. Qu'est-ce que vous avez fait pendant dix ans ?

M. Jean-François Lamour. J'y vois également une contradiction avec les propos de la rapporteure, qui laisse entendre que l'on discutera de tout cela dans un an. Mais c'est aujourd'hui qu'il faut en discuter, puisque vous voulez augmenter de 20 à 25 % le taux de logement social de la loi SRU. Vous allez encore empiler des problèmes sociaux les uns sur les autres, greffer de nouveaux foyers de crise dans des quartiers qui ont déjà beaucoup de mal à vivre correctement.

Au lieu de les critiquer, lisez nos amendements : nous vous proposons simplement un dispositif d'alerte. Puisque les cellules de veille existent déjà, dites-vous, inscrivez-les dans la loi. Ce n'est pas compliqué ! Si vous le refusez, c'est tout simplement que ce sont des sujets que vous ne maîtrisez pas (*Exclamations sur les bancs du groupe SRC.*) Vous êtes en train de créer des bombes à retardement et des ghettos !

M. Philippe Meunier. C'est le dogmatisme de la gauche !

M. Jean-François Lamour. J'entends M. Germain me bassiner avec la mixité sociale mais, non loin de chez lui, des quartiers subissent en permanence ce genre de problèmes. Vous feriez donc bien de voter ces amendements. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP.*)

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

M. François Pupponi. On ne peut pas tout laisser dire ! Nous étions un certain nombre, mon cher collègue, à avoir tenté de vous convaincre, lors de la précédente législature, que pour lutter contre l'occupation illicite des cages d'escalier, vous n'en faisiez pas assez.

M. Philippe Meunier. Vous en faites encore moins !

M. François Pupponi. Le Président de la République l'avait promis, mais vous avez échoué ! Vous nous parlez des jeunes qui squattent les escaliers, mais vous avez échoué !

M. Jean-François Lamour. Je n'ai pas parlé de jeunes mais de familles !

M. François Pupponi. Ayez au moins la décence, après dix ans d'échecs en matière de sécurité, de nous laisser arriver, et faire ce qu'il faut (*Applaudissements sur les bancs du groupe SRC.*) et laissez le ministre de l'intérieur, Manuel Valls, mettre en œuvre la nouvelle politique gouvernementale. Rendez-vous dans quelques mois et quelques années pour en faire le bilan.

M. Philippe Meunier. Vous en parlerez avec Mme Taubira !

(*Les amendements n^{os} 49 et 50, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Goujon, pour défendre les amendements n^{os} 52 et 53.

M. Philippe Goujon. Le logement social est évidemment une priorité, partagée par tous. Certains cependant la pratiquent plus que d'autres : il n'est qu'à comparer le bilan du gouvernement précédent et celui de M. Jospin pour être rapidement édifié... On verra si vous faites mieux !

Il ne s'agit pas non plus d'accumuler du logement social pour faire du chiffre. Ce n'est pas suffisant ; il faut considérer la qualité de vie des habitants de ces logements sociaux. Or, chacun le sait, même si des efforts considérables – M. Pupponi l'a rappelé, mais de façon incomplète – ont été faits pour améliorer la sécurité dans les ensembles immobiliers sociaux sensibles, il reste encore à faire dans la mesure où il y a eu des dégradations : chacun connaît cela dans son arrondissement ou sa circonscription.

On ne peut pas, comme le proposait Mme la rapporteure, reporter aux calendes grecques des dispositions ayant pour but d'améliorer la tranquillité dans ces ensembles sociaux. C'est la raison pour laquelle je reprends deux dispositions figurant dans l'amendement n^o 49, que vous avez rejeté. Nous vous laissons une deuxième chance d'améliorer la sécurité de nos concitoyens...

L'amendement n^o 52 prévoit de donner de façon plus systématique la possibilité aux forces de l'ordre, gendarmerie, police nationale, et, le cas échéant, à la police municipale l'autorisation de pénétrer dans les immeubles en question. Quant à l'amendement n^o 53, il traite de la vidéoprotection dans les immeubles. Beaucoup d'efforts ont été faits en matière de vidéoprotection grâce aux LOPPSI 1 et 2. Des

systèmes de vidéoprotection perfectionnés peuvent être installés dans les parties communes des bailleurs sociaux comme des bailleurs privés...

M. Marcel Rogemont. Ça existe déjà!

M. Philippe Goujon. Certes. Encore faut-il les développer davantage; cela n'existe pas à Paris, par exemple.

M. Pascal Cherki. Mais si!

M. Philippe Goujon. Je suis maire d'un arrondissement parisien, je sais de quoi je parle! La préfecture de police a développé un dispositif de vidéoprotection dans Paris sur la voie publique, mais il n'y a absolument rien, à l'heure actuelle, dans les logements sociaux. Et Paris n'est pas la seule concernée.

C'est la raison pour laquelle nous proposons le développement de la vidéoprotection chez les bailleurs sociaux.

M. Marcel Rogemont. Cela n'a jamais été interdit!

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

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Je suis au regret de vous annoncer que, malgré la deuxième chance que vous avez bien voulu m'accorder, l'avis de la commission reste défavorable!

Ajoutons qu'il n'est pas, me semble-t-il, dans l'esprit de la commission de considérer que, parce que quelques locataires, ici ou là, peuvent poser problème, il faut pour autant en faire un alibi pour ne pas construire le logement social dont les Français ont besoin. (« Bravo! » et applaudissements sur les bancs du groupe SRC.)

M. Philippe Goujon. Personne n'a dit cela! Ça n'a rien à voir! C'est une réponse dilatoire!

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Je ressens une petite surprise, disons un vague étonnement...

M. Jean-François Lamour. Vous allez vous en remettre!

Mme Cécile Duflot, ministre. Cela ne fait aucun doute, monsieur Lamour! Je vous rassure pour le cas où vous seriez inquiet...

Vous qui aviez la main si lourde sur les dispositifs sécuritaires pendant les cinq ans qui viennent de s'écouler, pourquoi n'avez-vous pas trouvé le moyen d'introduire cette disposition qui, pour une part de ce qu'elle propose, est inconstitutionnelle, dans l'ensemble de vos dispositifs? Comme l'ont dit la rapporteure et plusieurs intervenants, l'action dans ce domaine est plus importante que la volonté d'affichage. (Applaudissements sur les bancs du groupe SRC.) Avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. Julien Aubert.

M. Julien Aubert. Je ne comprends pas pourquoi, alors que nous examinons ce texte en procédure accélérée, on scinde en deux parties des éléments qui pourraient être aisément votés aujourd'hui.

Je comprends l'argument consistant à dire que nous examinons une partie cette semaine, l'autre partie dans six mois. Mais puisque nous sommes dans le cadre d'un examen en urgence, autant profiter du traitement particulier octroyé à la

représentation nationale sur ce dossier, c'est-à-dire la logique de la guillotine, pour aller plus vite et parler de ces éléments touchant à la qualité de vie!

À un moment où notre pays est malheureusement confronté à une série de problèmes, notamment dans ce que l'on appelle pudiquement les quartiers, je ne vois pas pourquoi le Gouvernement, qui a promis d'agir sur ce dossier, ne profiterait pas de cette magnifique opportunité offerte par l'opposition, pour enrichir son projet en installant des systèmes de vidéosurveillance, dont on sait qu'ils ont une action régulière sur la baisse de la délinquance, même si certains maires de gauche hésitent encore aujourd'hui à s'en doter. (*Exclamations sur les bancs du groupe SRC.*)

M. Marcel Rogemont. Ça n'a jamais été interdit!

M. Henri Jibrayel. C'est n'importe quoi!

M. Julien Aubert. Du reste, je ne vois pas en quoi le fait de permettre aux forces de police de venir dans les immeubles de logements sociaux choque la majorité, à moins de vouloir créer une zone de non-droit. (*Nouvelles exclamations sur les bancs du groupe SRC.*) Au contraire, il faut mettre l'accent, et montrer que la République est partout. Nous savons qu'il y a des problèmes de sécurité dans ces immeubles. C'est le moment de montrer que la République est à la reconquête de ces immeubles qui sont aujourd'hui abandonnés par les forces de police. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe UMP.*)

M. Henri Jibrayel. C'est vraiment n'importe quoi!

(*Les amendements n° 52 et 53, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-François Lamour, pour soutenir l'amendement n° 56.

Pourriez-vous, monsieur le député, défendre en même temps l'amendement n° 55?

M. Jean-François Lamour. Si vous me le permettez, madame la présidente, je préférerais défendre en même temps mon amendement n° 51, même si le service de la séance a de le placer après l'amendement n° 55. Il y a une cohérence entre les amendements n° 56 et 51.

Mme la présidente. Soit.

M. Jean-François Lamour. L'amendement n° 56 prévoit que l'organisme HLM mette en oeuvre une clause résolutoire que l'amendement n° 51 propose d'intégrer dans le bail signé entre le bailleur social et le locataire.

M. Marcel Rogemont. Cela existe déjà!

M. Jean-François Lamour. Non, la clause résolutoire n'existe pas, et c'est bien ce qui met le bailleur en grande difficulté. Malgré des actes d'incivilité répétés, voire des peines prononcées en justice, le bailleur ne peut en aucune façon faire expulser ses locataires.

Si la clause résolutoire existe déjà, inscrivez-la dans la loi! Cela permettra de la mettre en oeuvre, voire de saisir le juge aux fins de résiliation du bail, si le locataire persiste dans son comportement malgré tous les signaux d'alerte qui lui auront été envoyés.

C'est un système très simple. Je le répète, inscrivez-le dans la loi ! Nous permettrons ainsi aux bailleurs d'être beaucoup plus responsables en expulsant ce genre de familles, et surtout aux locataires voisins de ces familles de se sentir un peu plus en sécurité.

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

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. J'ai déjà exposé les raisons qui vont m'amener encore une fois à annoncer que la commission des affaires économiques émet un avis défavorable.

M. Jean-François Lamour. Je le regrette !

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. La notion de trouble à la jouissance existe d'ores et déjà, y compris sur le plan juridique. Je ne vois pas la nécessité de la réaffirmer juridiquement.

M. Jean-François Lamour. Ça ne marche pas, vous ne pouvez pas dire le contraire !

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Soyons précis. L'article 7b de la loi de 1989 qui s'applique aux baux HLM en vertu de l'article 40 de la même loi prévoit qu'il faut user paisiblement des locaux loués suivant la destination qui leur a été donnée par le contrat de location et que, dans le cas contraire, c'est une clause résolutoire de bail.

M. Jean-François Lamour. Non.

Mme Cécile Duflot, ministre. Votre amendement est déjà satisfait. C'est pourquoi l'avis du Gouvernement est défavorable. (*Applaudissements sur les bancs du groupe SRC.*)

M. Laurent Cathala. M. Lamour n'a jamais vu un logement social !

Mme la présidente. La parole est à M. Julien Aubert.

M. Julien Aubert. Madame la ministre, ce n'est pas parce qu'il y a un code de la route qu'il n'y a pas des gens qui l'enfreignent. (*Exclamations sur les bancs du groupe SRC.*)

M. Jean-Yves Cautlet. Et il faudrait le réécrire ?

M. Michel Pouzol. Il en faudrait un deuxième ?

M. Julien Aubert. En l'occurrence, votre article de loi n'est pas appliqué et il appartient au Gouvernement de faire qu'il le soit.

Vous pouvez me citer tous les textes du monde : moi, ce que je constate sur le terrain, c'est que les locataires sont dépourvus de protection. Lorsqu'ils viennent voir la police en leur disant qu'ils ont des problèmes avec leurs voisins, personne ne fait rien pour eux. Pour ce qui me concerne, je ne me vois pas leur répondre : « Il y a un article 7b de la loi de 1989 qui dit que... ». La réalité, c'est que ce texte n'est pas appliqué. En tout cas, le Gouvernement ne prend pas les mesures nécessaires pour cela.

M. Daniel Goldberg. Qu'avez-vous fait pendant dix ans ?

M. Jean-Yves Cautlet. Cela veut dire que vous avez été incapables de faire respecter la loi !

M. Julien Aubert. Nous pouvons voter par défaut un autre amendement permettant d'améliorer le dispositif législatif existant. Ou alors, il faudrait que le ministre de l'intérieur fasse son travail ! (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe UMP.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Jérôme Lambert.

M. Jérôme Lambert. Je voudrais simplement demander à mes amis de la droite – si je puis dire ! – s'ils vont travailler à produire du logement, car pour l'instant, je n'entends parler que d'expulsions de gens qui n'ont pas encore de logement. (*Exclamations sur les bancs du groupe UMP.*) Il faudrait peut-être revenir au texte afin de permettre la construction de ces logements qu'attendent les Français. Cela fait une demi-heure que l'on nous parle d'expulsions, alors que nous sommes ici pour construire 500 000 logements par an attendus par des millions de personnes ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe SRC.*)

Mme la présidente. La parole est à Mme Chantal Guittet.

Mme Chantal Guittet. Force est de reconnaître que le débat pour l'instant n'a pas grand-chose à voir avec le projet de loi soumis à notre examen, qui vise à loger les gens, non à les expulser.

Vous n'arrêtez pas de parler de gens qui sont au RSA et qui font du bruit dans les couloirs des HLM.

M. Philippe Meunier. On n'a jamais dit cela !

Mme Chantal Guittet. Les gens qui sont au RSA aimeraient avoir du travail et ont le droit d'être logés comme les autres.

Vous pensez que les élus n'agissent pas. Je suis désolée, mais nous avons des commissions avec les bailleurs et les CCAS, qui se réunissent régulièrement. Elles arrivent, par la conciliation, à résoudre les problèmes de troubles de voisinage. Il n'y a pas besoin d'appeler la police qui, bien souvent, ne fait qu'empirer les choses, en stigmatisant les gens. (*Vives exclamations sur les bancs du groupe UMP.*)

M. Alain Chrétien. On se croirait chez les Bisounours !

Mme la présidente. Mme Guittet a seule la parole.

Mme Chantal Guittet. La démocratie implique que l'on sache s'écouter. (*Applaudissements sur les bancs du groupe SRC.*)

Mme la présidente. La parole est à Mme Annie Genevard.

Mme Annie Genevard. Personne, sur nos bancs, n'a fait de corrélation entre les attitudes délictueuses ou d'incivilité, et le niveau de revenu ou la situation sociale. (« Très bien ! » et *applaudissements sur les bancs du groupe UMP.*) C'est une manipulation insupportable. Cela n'a jamais été dit sur nos bancs !

M. Philippe Meunier. C'est honteux !

Mme Annie Genevard. Madame la ministre, vous dites que la loi a déjà pourvu aux cas que nous avons évoqués, à savoir la difficulté pour un bailleur social d'expulser un locataire qui ne se comporte pas bien. Peut-être la loi l'a-t-elle prévu, mais son application, je peux vous le dire, est quasiment impossible sur le terrain.

M. Jean-Yves Cautlet. Qu'avez-vous fait depuis dix ans ?

Mme Annie Genevard. Interrogez les bailleurs sociaux de vos territoires, ayez l'honnêteté de reconnaître qu'il est extrêmement difficile d'éloigner des occupants qui pourrissent la vie de locataires paisibles! C'est une réalité sur laquelle vous avez peut-être choisi de fermer les yeux, mais qui n'en reste pas moins une réalité. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP.*)

M. Michel Pouzol. Qu'avez-vous fait pendant toutes ces années?

M. Marcel Rogemont. Cela fait dix ans que vous fermez les yeux!

M. Jean-Yves Caullet. Douze ans! Douze ans de laxisme!
(*Les amendements n^{os} 56 et 51, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Goujon, pour soutenir l'amendement n^o 55.

M. Philippe Goujon. Je ne vois pas ce qui peut gêner nos collègues lorsque nous proposons des mesures de bon sens visant à renforcer la tranquillité dans les logements sociaux. Vous êtes complètement à côté de la plaque! Ce sont des mesures concrètes et précises, qui peuvent apporter une réelle amélioration dans ces logements.

L'amendement n^o 55 est la prolongation des deux amendements qui viennent d'être défendus, puisqu'il prévoit de permettre au maire de la commune, et à Paris, Lyon et Marseille, aux maires d'arrondissement, de convoquer le locataire en question et toute personne occupant son logement, en présence d'un fonctionnaire de police et d'un représentant de l'organisme de HLM, pour lui rappeler simplement ses responsabilités – c'est vraiment de la prévention sociale – avant que le bailleur ne mette en œuvre la clause résolutoire que vous avez évoquée ou saisisse le juge aux fins de résiliation du bail.

L'amendement prévoit aussi de pérenniser le dispositif expérimenté avec succès à Paris – pourquoi ne pas s'inspirer des expériences quand elles fonctionnent? –, selon lequel le maire d'arrondissement peut instituer pour les immeubles sociaux implantés sur le territoire où il est compétent, un groupe de liaison chargé de faciliter la transmission des informations relatives à la tranquillité et à la sécurité entre les différents acteurs de la chaîne: police, justice, bailleur, maire. Cette disposition est déjà appliquée dans un certain nombre de villes: il suffit de la systématiser dans la loi. Nous disposerons ainsi d'un outil supplémentaire pour assurer une tranquillité qui, pour le moment, n'existe pas dans ces ensembles immobiliers sociaux.

Mme la présidente. Je suis saisie d'un amendement n^o 54. Puis-je considérer, cher collègue, que vous venez de le défendre par la même occasion?

M. Philippe Goujon. Oui, madame la présidente.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur les amendements n^{os} 55 et 54?

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. La commission, dans sa grande constance et sa grande cohérence, a émis un avis défavorable.

Puisque vous nous avez parlé tout à l'heure, monsieur Aubert, de reconquête des zones de non-droit, je voudrais quand même vous rappeler que c'est le gouvernement de

M. Ayrault qui a mis en place les zones de sécurité prioritaires (*Applaudissements sur les bancs des groupes SRC, écologiste et RRDP*), dont la plupart couvrent ces quartiers d'habitat social et ces immeubles dont vous nous parlez.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Sur le fond – mais je pense que vous ne pensiez pas sérieusement à mettre en place par la voie législative un dispositif de ce type –, je vous répondrai, monsieur Goujon, que certaines collectivités locales travaillent avec les bailleurs pour affronter des situations difficiles. Mais cela ne se fait pas du tout dans un esprit d'atteinte aux libertés publiques et de contrôle extrêmement intrusif, tel que le dispositif que vous imaginez. L'avis du Gouvernement est évidemment défavorable.

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

M. Gérard Darmanin. Je vous remercie de me donner la parole, madame la présidente. Comme vous ne l'avez pas fait lors de la discussion sur l'amendement précédent,...

Mme la présidente. Ce n'est pas que je ne vous ai pas donné la parole, monsieur Darmanin. C'est que vous me l'avez demandée alors que le vote était déjà commencé. Poursuivez.

M. Gérard Darmanin. Je levais la main depuis déjà un petit moment, madame la présidente. Mais votre vision droite est plus étroite que votre vision gauche, manifestement. (*Exclamations sur les bancs des groupes SRC, écologiste et RRDP.*)

M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques. Ne mettez pas en cause la présidence!

M. Gérard Darmanin. Je voulais simplement, et brièvement, relever les propos de Mme Guittet. Notre collègue Pupponi disait tout à l'heure que « l'on ne pouvait pas tout laisser dire dans cet hémicycle ». Permettez-moi de reprendre son expression pour réagir à un terme qui me paraît particulièrement choquant venant de la part d'une élue du peuple et de la République. Tous les députés, sans exception, devraient considérer que les policiers et les gendarmes font un travail admirable, dans des conditions toujours difficiles.

Mme Chantal Guittet. On n'a jamais dit le contraire!

M. Gérard Darmanin. Comment peut-on dire, madame Guittet, que la police de la République...

M. Marcel Rogemont. Manque d'effectifs? Oui!

M. Gérard Darmanin. ...empire les situations avant de les résoudre? Je pense qu'il sera bien heureux que ces propos figurent au Journal officiel, car il sera bien heureux que les policiers sachent qui les défend et qui les insulte. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP.*)

M. Bernard Roman. Darmanin, c'est l'inspecteur Gadget!
(*Les amendements n^{os} 55 et 54, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-François Lamour, pour soutenir l'amendement n^o 59.

M. Jean-François Lamour. Nous partageons tous le souci de remédier au manque de logements sociaux dans notre pays. Mais un problème de production de logements se pose également en ce qui concerne le logement étudiant. Il est trop peu

développé. À Paris, par exemple, seuls 2 % des étudiants ont accès à un logement spécifique, et le paiement du loyer représente en moyenne 82 % de leur budget.

M. François Brottes, *président de la commission des affaires économiques*. Quel bilan !

M. Jean-François Lamour. Des efforts ont évidemment été faits par le précédent gouvernement, comme Benoist Apparu, après d'autres, le rappelait il y a quelques instants. Mais il faut poursuivre cet effort. À cet égard, il me semble important, aujourd'hui, de fléchir ces logements étudiants dans le cadre de ce projet de loi.

Nous vous proposons donc une disposition prévoyant que tout programme de logement locatif doit comporter au moins 10 % de logements réservés à l'usage des étudiants. Cela permettrait de renforcer la mixité sociale – souci que vous avez maintes et maintes fois réaffirmé –, ainsi que la mixité intergénérationnelle. Cela permettrait surtout à des étudiants de trouver de quoi se loger dans des conditions acceptables.

M. Marcel Rogemont. Toutes les communes ne sont pas dans la même situation que Paris.

M. Jean-François Lamour. Vous en conviendrez, le chiffre de 10 % constitue un objectif largement atteignable à travers un projet de loi comme le vôtre.

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

Mme Audrey Linkenheld, *rapporteuse*. La commission a émis un avis défavorable, pour différentes raisons.

D'abord, il est peut-être un peu difficile d'aborder cette question-là en cet endroit du texte. Il y a d'autres dispositions dans ce projet de loi qui font référence à la mixité sociale et territoriale évoquée dans cet amendement. On a le sentiment qu'il est peut-être mal placé.

Au-delà de cet aspect des choses, la commission a émis un avis défavorable parce qu'elle n'a pas souhaité, tout au long de ces travaux – d'autres amendements portaient également sur ce même thème –, faire du Scellier la référence, mais bien garder, qu'il s'agisse des logements sociaux, étudiants, ou autres, les références correspondant aux périmètres de la loi SRU.

Enfin, nous n'avons pas souhaité envisager la question du logement étudiant séparément de celle du logement en général. Pour nous, la mixité, qu'elle soit sociale ou territoriale, doit s'appliquer de la même manière aux logements familiaux comme aux logements étudiants, précisément pour des raisons qui tiennent à la mixité générationnelle, dont vous avez vous-même souligné l'importance, monsieur Lamour.

J'ajoute que, s'agissant du logement étudiant, le Gouvernement a pris un certain nombre d'initiatives, que Mme la ministre, sans doute, voudra bien nous rappeler.

M. Daniel Goldberg. Excellent !

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

Mme Cécile Duflot, *ministre*. Nous partageons un objectif, celui de la réalisation de logements étudiants. C'est effectivement indispensable.

Deux remarques. D'abord, il ne s'agit pas forcément des zones A et B. D'ailleurs, l'observatoire que nous allons mettre en place permettra que l'application de la politique de ce

gouvernement – comme, je l'espère, de ceux qui lui succéderont – en matière de logement soit extrêmement adaptée à la réalité du territoire. On sait d'ores et déjà que certaines communes qui ne sont pas dans les zones considérées n'ont pas les mêmes problématiques et ne mériteraient pas des politiques identiques.

Ensuite, ce n'est pas forcément en fixant une proportion obligatoire de logements étudiants que l'on peut résoudre le problème, et ce notamment parce qu'il est utile, comme chacun a pu le constater, que ces logements fassent l'objet d'une gestion locative adaptée, avec une présence humaine sur place, qui permet, pour le coup, une occupation plus paisible de ces locaux.

Je partage l'objectif de votre amendement, monsieur Lamour, mais je pense que le moyen que vous avez choisi n'est pas le meilleur pour l'atteindre. Je serai amenée à vous exposer, avec Geneviève Fioraso, les dispositifs que nous mettons en œuvre pour soutenir la construction de logements étudiants. C'est pourquoi je vous demande de bien vouloir retirer l'amendement, à défaut de quoi mon avis sera défavorable.

M. Jean-François Lamour. Je maintiens mon amendement.

Mme la présidente. La parole est à M. Julien Aubert.

M. Julien Aubert. Je ne comprends pas pourquoi ce qui est vertu pour le logement social – c'est-à-dire une loi qui s'applique uniformément dans l'ensemble du pays, quelles que soient les situations, en zone inondable, en zone rurale, en zone rurale, à Marseille, au sud, au nord, à l'est, à l'ouest –, pourquoi cette règle, qui est au cœur même du projet de loi, deviendrait un vice quand on propose de l'appliquer aux logements étudiants. Mme la ministre vient de nous expliquer que, en réalité, étant donné les zones qui ont été définies, il était très difficile d'appliquer une règle commune, parce qu'il fallait s'adapter aux situations locales. Il faut pourtant choisir une méthode : soit on adopte une méthode générale, auquel cas ce qui s'applique aux logements sociaux doit s'appliquer aux étudiants ; soit on adopte une méthode *ad hoc*, cas par cas – qui serait, selon moi, très intelligente –, auquel cas il faut retirer l'ensemble du projet de loi.

Deuxièmement, on nous explique que les programmes de logements étudiants exigent une présence humaine et une gestion plus adaptée. Mais, madame la ministre, que lorsque l'on fait des programmes de logements sociaux, on devrait aussi prévoir une présence humaine et un accompagnement personnalisé, afin de ne pas en faire de vastes ensembles sans âme et inhumains, dans lesquels on a ensuite beaucoup de mal à reconstituer du lien social.

Le logement étudiant est un vrai problème. On le sait, il y a dans les grandes villes des petites superficies qui sont mises en location à la semaine parce que cela engendre des revenus plus importants – de l'ordre de 700 à 800 euros par semaine. Les étudiants sont chassés de ces petites structures. En outre, le coût de la vie augmente. Il est temps d'avoir une logique beaucoup plus ambitieuse,...

M. Bernard Roman. Au bout de dix ans, il est temps, en effet !

M. Julien Aubert. ...et cet amendement, à mon avis, permettra de commencer, au-delà de l'idéologie, à avoir une approche très pragmatique du sujet.

Mme la présidente. La parole est à Mme Sandrine Mazetier.

Mme Sandrine Mazetier. Je voudrais appeler nos collègues, sur les bancs d'en face, à un peu plus de modestie, et en particulier quand ils parlent du logement étudiant.

Pour illustrer la détermination du Gouvernement et la mobilisation de l'ensemble de la majorité parlementaire sur ce texte, qui est très important en matière de pouvoir d'achat comme en ce qui concerne le droit élémentaire qu'ont les Français à pouvoir se loger, le Premier ministre est venu – et vous étiez à ses côtés, madame la ministre – à la caserne de Reuilly, dans ma circonscription. Cette caserne est vide depuis dix ans !

M. Bernard Roman. Qui était au pouvoir ?

Mme Sandrine Mazetier. Cela fait dix ans que la ville de Paris demande désespérément à l'État de devenir acquéreur de cette emprise, ce qui permettrait de créer des logements de toutes catégories, de mettre en place des équipements publics, et de répondre à la cherté des loyers et du foncier à Paris. Eh bien, figurez-vous que Mme Pécresse, quand elle était chargée de l'université et de la vie étudiante, avait proposé d'y réaliser des logements étudiants, et ce après que la ministre de la défense avait proposé d'y loger des militaires. D'autres projets gouvernementaux – de droite – avaient affiché beaucoup de bonnes intentions, mais sans qu'on se soit décidé à agir. Maintenant, nous y sommes. Le changement, c'est maintenant. L'action, c'est maintenant. C'est vrai pour les étudiants, comme pour tous les Français. (*Applaudissements sur les bancs des groupes SRC, écologiste et RRD.*)

Mme la présidente. La parole est à Mme Isabelle Attard.

Mme Isabelle Attard. Chers collègues de l'opposition, je vous invite à nous rejoindre, demain, au quatrième bureau, pour des auditions de présidents d'universités et d'observateurs de la vie scolaire et étudiante. La majorité s'occupe pleinement du problème du logement étudiant. Il fait partie des questions qui seront traitées dans le rapport que rédigera la commission des affaires culturelles et de l'éducation. Oui, le logement étudiant est une préoccupation. Oui, il est abordé à l'alinéa 31 de l'article 1^{er}, que nous examinerons un peu plus tard. Oui, il y a des rénovations et des programmes en cours. Vous ne l'avez pas fait, et nous le ferons. C'est au programme. Je vous invite donc demain matin. (*Applaudissements sur les bancs des groupes écologiste, SRC et RRD.*)

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

M. Philippe Goujon. Je ne veux pas reproduire ici les débats du Conseil de Paris, mais c'est l'intervention de Mme Mazetier qui m'amène à lui répliquer.

Mme Sandrine Mazetier. Dix ans d'inertie coupable !

M. Philippe Goujon. D'abord, si cette caserne de Reuilly est aujourd'hui libre, c'est aussi parce que le gouvernement précédent a décidé de construire un ministère de la défense à Balard, décision d'ailleurs confirmée par l'actuel gouvernement.

Deuxièmement, madame Mazetier, je vous cite un contre-exemple dans le XV^e arrondissement : les locaux du Laboratoire central des ponts et chaussées ont été mis à la disposition de la Ville de Paris par le gouvernement précédent. Nous avons proposé qu'y soient construits des logements étudiants. Le maire de Paris a refusé. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP.*)

(*L'amendement n° 59 n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-François Lamour, pour soutenir l'amendement n° 63.

M. Jean-François Lamour. Nous ne nous sommes pas entendus sur les étudiants. Nous allons peut-être le faire sur la petite enfance, madame la ministre et madame la rapporteure.

À partir du moment où l'on construit des logements sociaux de manière dynamique, comme vous le proposez, il faut que l'intendance puisse suivre, vous en serez d'accord. Je pense aux équipements publics, qui peuvent être sportifs ou culturels, qui peuvent être des écoles, mais qui peuvent être aussi des crèches. Je ne dis pas qu'il n'y a pas eu d'efforts de faits dans les zones urbaines denses, en matière de crèches, notamment municipales. Mais il reste que nous sommes encore dans une situation de pénurie.

C'est pourquoi je vous propose un dispositif plutôt habile, si je puis dire, puisqu'il s'agit tout simplement – écoutez bien, chers collègues, ce n'est pas une obligation qui est ici proposée – de procéder à une étude sur la faisabilité de la création d'une micro-crèche au pied des immeubles des bailleurs sociaux, et ce, bien sûr, en fonction de la taille de ces immeubles. C'est un décret qui déterminera à partir de quel seuil cette étude de faisabilité devra être effectuée.

M. Marcel Rogemont. Ce n'est pas aux offices HLM, mais aux maires, qu'il appartient de construire des crèches.

M. Jean-François Lamour. Cette mesure paraît plutôt de bon sens, et devrait faire consensus au sein de cet hémicycle.

Le maire garde la main, si je puis dire, en travaillant à la faisabilité de l'installation d'une micro-crèche. Je rappelle qu'une micro-crèche, ce sont trois assistances maternelles et dix enfants gardés, dans un local d'une superficie de quatre-vingts mètres carrés. Franchement, c'est raisonnable.

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

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Nous pouvons nous entendre sur le fait que la construction de logements sociaux suscite certains besoins liés aux services publics, comme les crèches. La commission a néanmoins émis un avis défavorable sur l'amendement. Nous pourrions revenir sur ce point quand nous examinerons la question de la décote puisque nous envisageons, éventuellement, d'instaurer des décotes sur les équipements collectifs.

M. Jean-François Lamour. Franchement, madame la rapporteure, vous n'allez pas vous en sortir comme ça !

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. La commission a considéré qu'il était difficile de demander à des organismes HLM dont ce n'est pas le métier premier d'imposer l'obligation de réaliser des études de faisabilité pour construire des crèches alors que, j'y insiste, ce n'est pas leur qualification.

M. Marcel Rogemont. C'est évident !

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

M. Jean-François Lamour. Franchement, madame la ministre !

Mme Cécile Duflot, ministre. J'ai bien compris que l'idée consistait à démontrer que le pourcentage minimal n'avait pas de sens. Reste que l'établissement d'une micro-crèche dans une zone où ce sont les personnes âgées qui sont visées par la

construction de logements sociaux ne présente guère d'intérêt, pas plus que de construire des logements pour les étudiants dans une zone dépourvue d'université.

M. Julien Aubert. N'importe quoi !

Mme Cécile Duflot, ministre. En revanche, la mobilisation et l'aide à la construction de ces équipements, la prise en compte de la nécessité d'équipements dans l'équilibre général d'une opération, c'est un travail que mène le Gouvernement. Avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à Mme Annie Genevard.

Mme Annie Genevard. Il y a une grande différence entre les immeubles dépourvus d'activité en pied d'immeuble et les autres. Si vous allez en Italie, vous observerez que les quartiers de grands ensembles présentent en pied d'immeuble des petits commerces, des services, et cela change tout.

Pour en revenir à la sécurité et à l'harmonie de la vie dans les immeubles de logements sociaux, l'installation d'activités en pied d'immeuble, qu'il s'agisse de services marchands ou non marchands, est une piste qu'il faudrait suivre. La rejeter aussi facilement que vous l'avez fait revient à se priver d'une source de réflexion tout à fait intéressante.

M. Daniel Goldberg. Il ne s'agit pas ici de faire des réflexions, mais de faire la loi !

Mme la présidente. La parole est à M. Julien Aubert.

M. Julien Aubert. Tout d'abord, contrairement à ce que Mme la ministre a soutenu, l'amendement ne crée pas pour les bailleurs sociaux une obligation de créer une crèche mais prévoit bien une étude de faisabilité.

M. Jean-François Lamour. Exactement !

M. Julien Aubert. Ensuite, j'ai été quelque peu surpris par l'argumentation selon laquelle, si l'on construisait des logements sociaux pour les plus âgés, il serait dangereux de mettre des enfants à leur contact.

Mme Cécile Duflot, ministre. Pardon ?

M. Julien Aubert. Vous m'aurez compris, madame la ministre.

M. Marcel Rogemont. Non, pas du tout ! Nous ne comprenons pas !

M. Julien Aubert. Si vous fabriquez des logements sociaux pour des retraités, je vous encourage vivement, pour créer cette fameuse mixité sociale dont vous nous rebattez les oreilles, d'installer une crèche au pied de l'immeuble : cela permettra un dialogue intergénérationnel intéressant. (*Exclamations sur les bancs du groupe SRC.*)

Enfin, je suis stupéfait de constater que la commission rejette ce type d'amendement. Je veux bien l'admettre en ce qui concerne la police, puisque vous semblez ne pas l'aimer. (*Mêmes mouvements.*) Quant aux étudiants, j'ai compris que vous vous en occuperiez plus tard...

M. Henri Jibrayel. Il s'écoute parler !

Mme la présidente. Monsieur le député, je vous suggère de vous en tenir à l'amendement n° 63.

M. Julien Aubert. C'est bien le cas, madame la présidente !

Je ne comprends donc pas votre position, chers collègues de la majorité, car c'est une régression sociale énorme (*Protestations sur les bancs du groupe SRC*)...

M. Marcel Rogemont. C'est une provocation !

M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques. Et le sens de la nuance, monsieur Aubert ?

M. Julien Aubert. ...que de vouloir créer des logements sociaux sans crèches.

M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques. Relisez donc le texte !

M. Julien Aubert. Souvenez-vous que les projets de cité idéale de Le Corbusier, dans les années soixante, prévoient la création d'éléments d'activité complémentaires. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP.*)

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

M. François Pupponi. Je rappellerai, notamment à nos jeunes et nouveaux collègues (*Sourires*),...

M. Gérald Darmanin. Cela vous fait mal ?

M. François Pupponi. ...que la loi oblige d'ores et déjà les bailleurs à prévoir des locaux sociaux mis à disposition des associations, des municipalités. Il s'agit d'une loi ancienne.

M. Marcel Rogemont. Elle date de 1965 !

M. François Pupponi. Il y a donc bien longtemps que les municipalités et les associations ont créé des crèches en pied d'immeuble. Votre amendement prévoit des dispositions déjà en vigueur.

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

Mme Annick Lepetit. Ce que proposent les amendements de l'opposition existe déjà. On a déjà la possibilité, à chaque fois qu'on lance un programme de construction de logements sociaux, de faire faire une étude sur le fait de savoir s'il faut installer une crèche ou autre.

M. Alexis Bachelay, rapporteur pour avis. Bien sûr !

Mme Annick Lepetit. Je ne comprends par conséquent pas pourquoi vous voulez absolument ajouter au texte des dispositions qui existent déjà par ailleurs et qui donc ici ne serviraient à rien.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-François Lamour, pour une dernière intervention.

M. Jean-François Lamour. Vous ne comprenez pas, madame Lepetit ? Deux mille demandes de places en crèche ne sont pas pourvues dans le XV^e arrondissement.

M. Laurent Cathala. Et alors ?

M. Jean-François Lamour. Or on construit sans arrêt des logements sociaux sans presque jamais prévoir de crèches. Vous voyez donc bien que l'on a besoin d'insister sur ce sujet, ne serait-ce que pour en étudier la faisabilité – mon amendement ne dit pas autre chose, contrairement à ce que laisse entendre Mme la ministre. Encore une fois, il ne s'agit pas d'être contraignant, mais incitatif.

M. Laurent Cathala. Vous vous ridiculisez, cher collègue !

M. Jean-François Lamour. Nous estimons que dans les zones tendues les places de crèche manquent malgré, j'en conviens, les efforts consentis par la municipalité.

Pourquoi, madame Lepetit, balayer d'un revers de main des propositions qui vont dans le bon sens, qui diversifient l'offre et permettraient d'employer des pieds d'immeubles qui d'ailleurs ne sont le plus souvent pas utilisés, sinon par quelques associations, rarement des commerces? Or nous voulons offrir la possibilité d'installer des micro-crèches. Je vous rappelle qu'il s'agit d'un dispositif très simple à mettre en place. Vous soutenez qu'il existe déjà, madame Lepetit, mais à Paris, cela ne se fait jamais.

M. Marcel Rogemont. Arrêtez! Il n'y a pas que des Parisiens ici!

M. Laurent Cathala. Nous ne sommes pas au Conseil de Paris, monsieur Lamour!

M. Jean-François Lamour. Je dis bien: jamais. Il n'y a aucune micro-crèche au pied des immeubles sociaux et vous le savez très bien. La loi doit inciter les bailleurs, les collectivités à les prévoir. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP.*)

(*L'amendement n° 63 n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-François Lamour, pour soutenir l'amendement n° 74.

M. Jean-François Lamour. L'établissement du niveau de ressources pour occuper un logement PLAI, PLUS ou PLS, se fonde sur le revenu fiscal de référence: c'est la règle et elle s'applique à tous. Mais vous conviendrez qu'il existe des situations plutôt paradoxales, certes limitées, mais qui posent problème, comme ces familles dont les membres connaissent malheureusement le chômage ou sont près de prendre leur retraite. Puisqu'elles ne peuvent faire valoir que leur revenu de référence et que l'on ne tient donc pas compte, en tout cas en temps réel, de leurs feuilles de paie, elles n'ont quasiment pas accès à des logements en adéquation à leurs revenus réels.

Mon amendement n° 74 vise à ajouter des critères de sélection pour les commissions d'attribution, afin qu'elle disposent d'autres paramètres que le seul revenu de référence pour juger de la situation réelle des familles qui souhaitent un logement social.

J'insiste sur le fait que ce n'est aujourd'hui pas possible, contrairement à ce va sans doute me répondre Mme la rapporteure. Vous devez pourtant vous-même rencontrer dans votre permanence ces familles en grande difficulté, réduites à présenter leur seul revenu fiscal de référence alors que leur revenu réel a fortement diminué, et qui se retrouvent à ne pas pouvoir prétendre à un logement social.

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

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Je n'ai pas la prétention de connaître par cœur le code de la construction et de l'habitation. Reste que la commission émet un avis défavorable, considérant que votre préoccupation, certes légitime au regard de l'insécurité économique et sociale que vivent certains de nos concitoyens, vous l'avez rappelé, semble prise en compte dans la deuxième phrase de l'article L441-1 dudit code, précisant qu'« il est tenu compte (...) du niveau de ressources et des conditions de logement actuelles du ménage ».

Pour le vivre non seulement dans ma permanence mais également dans un certain nombre de commissions d'attribution auxquelles j'ai eu le plaisir d'assister, je puis vous assurer que les bailleurs prennent effectivement en compte ces situations au jour où elles sont examinées car on sait bien que c'est avec l'argent dont ils disposent à ce moment précis que les demandeurs payeront leur loyer. Donc avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Je compléterai l'avis de la rapporteure en rappelant l'arrêté du 29 juillet 1987, précisant l'article cité du code, qui ouvre la possibilité de prendre en compte les revenus imposables de la dernière année civile – voilà qui répond à votre préoccupation – ou, le cas échéant, des douze derniers mois, au lieu des revenus de référence n-2, afin de tenir compte d'une éventuelle diminution des ressources du ménage. Pour que le bailleur prenne en compte cette diminution, il suffit que les revenus soient inférieurs d'au moins 10 % par rapport aux derniers revenus fiscaux de référence. Le ménage requérant est simplement tenu d'apporter les justificatifs nécessaires à l'organisme bailleur.

Votre amendement me paraît donc parfaitement satisfait. Aussi vous demanderai-je de le retirer, faute de quoi le Gouvernement émettrait un avis défavorable.

(*L'amendement n° 74 n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-François Lamour, pour soutenir l'amendement n° 57.

M. Jean-François Lamour. Il est défendu.

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

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. La commission émet un avis défavorable, considérant que l'amendement vise à bouleverser les plafonds de ressources en vigueur en les liant à la question des loyers qui a elle-même déjà fait l'objet d'un encadrement par décret et qui doit définitivement être réglée par le projet de loi qui sera examiné début 2013.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

(*L'amendement n° 57 n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements, n°s 69 et 68, qui peuvent faire l'objet d'une présentation commune.

La parole est à M. Philippe Goujon.

M. Philippe Goujon. Maintenant que l'institution des maires d'arrondissement à Paris, Lyon et Marseille est bien établie et reconnue, il convient de faire évoluer la loi PLM en matière d'attribution de logements sociaux. C'est la raison d'être de ces deux amendements.

L'amendement n° 69 vise à permettre aux maires des arrondissements de participer avec voie délibérative aux commissions d'attribution tenues par les bailleurs sociaux alors qu'à présent seul le maire de la commune a voix délibérative – et même prépondérante. Or les maires des arrondissements représentent l'échelon le plus proche du terrain.

Quant à l'amendement n° 68, il vise à confier au maire d'arrondissement l'attribution des logements sociaux situés sur son territoire. Cette disposition répond au principe de pertinence territoriale. Elle vient d'ailleurs d'être approuvée dans un rapport réalisé par la mairie de Paris, dont le conseil a débattu ce matin, et qui propose de modifier les méthodes d'attribution des logements sociaux à Paris.

M. Marcel Rogemont. Encore Paris ! Mais nous ne sommes pas au Conseil de Paris !

M. Philippe Goujon. Ces amendements visent Paris, Lyon et Marseille.

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

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Avis défavorable. La commission considère que cette question relève de l'organisation territoriale ; cela a également été évoqué au cours de la discussion générale. On sait que la construction des logements sociaux ne peut pas s'apprécier au niveau des arrondissements même si le prélèvement reste communal. Nous suggérons par conséquent de laisser la réforme territoriale suivre son cours jusqu'à son terme pour revenir ensuite sur le sujet.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. La question des attributions, qui fera l'objet d'une large concertation avec, notamment, l'ensemble des représentants des élus locaux et des organismes HLM, sera examinée au moment de la discussion du texte qui devrait vous être soumis au printemps. Avis défavorable.

(Les amendements n° 69 et 68, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-François Lamour, pour soutenir l'amendement n° 70.

M. Jean-François Lamour. Il s'agit de réduire de moitié les délais de traitement des dossiers prévus par la loi DALO, en particulier quand le demandeur est dépourvu de logement. On sait la situation très difficile de ceux qui font valoir leur droit au logement quand ils occupent des logements insalubres. Mais c'est surtout quand ces familles sont sans logement que le problème du relogement est le plus criant – nous en voyons des exemples très régulièrement dans nos permanences.

Je propose donc, par le biais de cet amendement, que le délai de traitement des dossiers par la commission de médiation puisse être réduit de moitié.

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

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. L'avis de la commission est défavorable, puisqu'elle considère, comme cela a été rappelé, qu'il est préférable de tenir le débat sur les attributions du droit au logement opposable au cours du printemps 2013.

Je me permets par ailleurs de préciser que ce n'est pas tant en diminuant le délai de réponse qu'en construisant des logements sociaux que l'on accélérera l'accès des demandeurs DALO à un logement. C'est bien là l'objet de ce projet de loi. *(Quelques applaudissements sur les bancs du groupe SRC.)*

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

Mme Cécile Duflot, ministre. L'avis du Gouvernement est en accord avec celui de la rapporteure : il est défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. Julien Aubert.

M. Julien Aubert. S'agissant d'un délai administratif, à quoi correspondent ces six mois ? Beaucoup de commissions existent au sein de l'État. Je rappelle que la jurisprudence administrative prévoit qu'au-delà d'un délai de deux mois l'absence de réponse de l'administration équivaut à un accord – sauf dans certains cas où la règle inverse prévaut. Je ne vois pas pourquoi l'État, ou cette commission, prendrait six mois pour se décider, alors que cette question est importante. Il s'agit quand même de personnes qui n'ont pas de logement et sont dans une situation flottante !

On nous expliquera qu'on peut remettre cette décision aux calendes grecques : à l'automne ou au printemps de l'année 2014. Je me suis peut-être trompé de séance ; j'aurais dû venir dans six mois ! Mais, là encore, s'agissant de cas DALO, peut-on nier qu'il y ait urgence ?

Il y a, à mon avis, urgence à agir : faisons-le donc maintenant, d'autant que cet amendement va dans le sens d'un meilleur fonctionnement de l'administration d'une manière générale, puisqu'il obligera à revoir les procédures et à améliorer l'efficacité administrative. Il améliorera les droits ouverts, de manière à ce que le droit au logement opposable soit un droit pratique et pas un droit théorique. Pour cela, il faut que les demandeurs puissent bénéficier d'une réponse dans un délai restreint. On ne peut se contenter de leur dire qu'ils auront peut-être un jour un logement, mais qu'en attendant, pendant la moitié d'une année, ils devront se débrouiller seuls – alors qu'ils sont peut-être dans la rue !

Voilà pourquoi, madame la présidente, je suis favorable à cet amendement.

(L'amendement n° 70 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Goujon, pour soutenir l'amendement n° 72.

M. Philippe Goujon. Madame la présidente, les familles concernées par le DALO sont évidemment en situation de très grande fragilité sociale, et en très graves difficultés d'insertion. Il est donc nécessaire qu'elles puissent bénéficier de l'accompagnement social de proximité le plus fort possible.

C'est la raison pour laquelle, afin d'éviter de bouleverser davantage la vie de ces personnes et de ces familles, nous proposons, par cet amendement, que leur soit offerte, lorsque c'est possible en tout cas, une solution de relogement à proximité de leur ancien domicile. Elles seraient relogées dans la même commune ou au sein du même arrondissement pour les communes de Paris, Lyon et Marseille. Cela permettrait de maintenir les liens sociaux que ces personnes ont déjà tissés.

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

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Pour ce qui concerne la question du DALO, l'avis de la commission est le même que tout à l'heure. Il est défavorable.

J'ajouterai que, comme vous le savez, beaucoup de demandeurs DALO sont issus des centres d'hébergement d'urgence qui, pour beaucoup, sont concentrés dans un nombre limité de villes. Reloger ces demandeurs dans ces mêmes villes aboutirait à aggraver le phénomène de concentration alors même que nous essayons de développer la mixité sociale et territoriale. Je ne suis pas certaine que cet amendement soit totalement pavé de bonnes intentions !

M. Philippe Goujon. Vous avez tort ! Vous faites un procès d'intention !

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

Mme Cécile Duflot, ministre. L'avis du Gouvernement est identique à celui de la commission : il est défavorable.

(L'amendement n° 72 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Annie Genevard, pour soutenir l'amendement n° 148.

Mme Annie Genevard. On me demande de défendre cet amendement sans que je m'y sois vraiment préparée ! Je vais cependant me lancer.

M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques. Contentez-vous de dire qu'il est défendu !

Mme Annie Genevard. Non, je regrette, mais je ne m'en contenterai pas !

Nous proposons, par cet amendement, d'introduire par dérogation l'élément suivant dans le code général de la propriété des personnes publiques : « les bois et forêts de l'État d'une contenance inférieure à 150 hectares peuvent également être cédés aux collectivités territoriales », afin d'aménager des logements sociaux.

Il est vrai qu'on ne songe pas souvent à la possibilité de mobiliser du foncier occupé par des forêts. Cela peut être une opportunité intéressante. Il s'agit là d'augmenter les possibilités de construction de logement social.

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

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. L'avis de la commission est défavorable. Il ne m'a pas semblé, pour ma part, que cet amendement visait à permettre la construction de logement social sur les terrains occupés par lesdits bois et forêts, fort heureusement !

M. Marcel Rogemont. On va faire des cabanes dans les bois !

M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques. On va déforester la France !

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Il est par principe interdit d'aliéner les bois et forêts. Je ne suis pas sûre que ce projet de loi soit l'occasion de mettre un terme à cette interdiction.

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

M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques. Ne cédez pas, madame la ministre ! *(Sourires.)*

Mme Cécile Duflot, ministre. L'avis du Gouvernement est défavorable, d'autant que le projet de loi n'empêche absolument pas la cession de bois et forêts. La question de la cession du foncier de l'État n'est pas directement corrélée à la construction de logements. C'est la décote qui y est corrélée.

Mme la présidente. La parole est à M. Julien Aubert.

M. Julien Aubert. Madame la ministre, je considère que cet amendement est capital. *(Sourires.)*

M. Daniel Goldberg. Le capital, ça vous connaît !

Mme la présidente. Je pense que l'essentiel est dit !

M. Julien Aubert. Il est capital, parce que le plus grave, dans le dossier des logements sociaux, réside dans le fait que de nombreuses communes ne peuvent étendre leurs zones constructibles compte tenu du zonage de leur territoire. Entre les plans de prévention des risques d'inondation, les zones de prévention des incendies, les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager, les zones agricoles réservées, les zones naturelles Natura 2000, les zones d'activité, les aires d'accueil des gens du voyage, les restrictions pour assainissement de la police préfectorale *(Exclamations sur les bancs du groupe SRC)*, la multiplication des zonages restreint l'espace disponible. Certains espaces boisés ne sont pas utilisés par l'État, et parfois même ne servent à rien. Il convient donc de desserrer la contrainte qui pèse sur les communes, d'autant plus que celle-ci va s'accroître, puisqu'on leur demande d'augmenter le volume de logements sociaux ! Cet amendement permet de mettre en lumière la nécessité d'une réflexion plus globale sur les zones constructibles, en s'interrogeant sur la multiplication des zonages, et peut-être en les restreignant. Cet amendement constituerait à cet égard un premier pas, puisqu'il permettrait de libérer du terrain constructible.

Mme la présidente. La parole est à M. François-Michel Lambert.

M. François-Michel Lambert. J'en reste sans voix ! Dire que les espaces boisés ne servent à rien, et sont même parfois nuisibles, voilà qui est inquiétant. Surtout la part d'un élu du Vaucluse, où nous avons précisément des difficultés ! Nous devons préserver les espaces naturels, et vous voulez y construire des logements ! Au moment où l'on sait que la biodiversité est un enjeu mondial – le Président de la République l'a encore affirmé l'autre jour – vous voulez détruire des espaces naturels sous prétexte qu'ils ne servent à rien.

Cet amendement a plus pour objectif de nous empêcher d'avancer qu'autre chose. Il faut vraiment le rejeter ! Protéger ce bien public mondial qu'est la biodiversité exige de ne pas entrer dans cette logique. J'en perds mes mots !

Mme la présidente. La parole est à M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques.

M. François Brottes, président de la commission des affaires économiques. Peut-être cet amendement a-t-il vocation à corriger un méfait du passé : l'aliénation de la forêt de Compiègne, sans accord de l'État, pour des investissements immobiliers qui n'avaient rien à voir avec le logement social ! *(Applaudissements sur les bancs du groupe SRC.)* Cela dit, quand bien même ce serait une séance de rattrapage, il n'est pas convenable de le faire à cette heure et à cet endroit.

M. Benoist Apparu. C'est votre rapprochement qui n'est pas convenable, monsieur le président !

(L'amendement n° 148 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-François Lamour, pour soutenir l'amendement n° 58.

M. Jean-François Lamour. On reconnaît bien là l'élégance légendaire de M. Brottes. Il nous a habitués à ces procédés : nous n'en sommes donc pas étonnés.

Cet amendement permet d'évaluer l'impact que peut avoir la construction de logements sociaux dans un quartier en matière d'équipements publics. Nous proposons que le bailleur réalise cette étude d'impact avant le dépôt du

permis de construire, afin de déterminer, par exemple, le nombre de places nécessaires dans les crèches, les écoles primaires et les collèges, ainsi que l'offre commerciale de proximité correspondante.

Ne me dites pas que cela existe déjà! Cela n'existe pas, puisque l'on se rend souvent compte, après le dépôt du permis de construire, qu'il manque effectivement des places dans les crèches et les écoles primaires – raison pour laquelle je vous proposais l'installation de micro-crèches – et que les commerces ne sont pas adaptés. Souvent des locaux commerciaux restent vides de nombreux mois, voire des années. Ce dispositif d'étude d'impact permet d'éviter ces erreurs quand on construit un ensemble de logements d'une certaine ampleur, à savoir plus de vingt logements sociaux.

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

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. La commission n'est pas opposée à l'idée de construire de manière concomitante des logements et des crèches: cela existe et, vous avez raison sur ce point, c'est une très bonne chose quand cela répond à des besoins locaux. En revanche, la commission est opposée à l'idée de systématiser l'exigence pour les organismes HLM de mener des études sur des questions relatives à la petite enfance, alors que ce n'est pas leur objet premier.

M. Philippe Goujon. On reste sans voix!

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

Mme Cécile Duflot, ministre. L'avis du Gouvernement est défavorable.

(L'amendement n° 58 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-François Lamour, pour soutenir l'amendement n° 65.

M. Jean-François Lamour. Il est défendu.

(L'amendement n° 65, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Goujon, pour soutenir l'amendement n° 62.

M. Philippe Goujon. Défendu.

(L'amendement n° 62, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Goujon, pour soutenir l'amendement n° 67.

M. Philippe Goujon. Plusieurs réservataires se partagent la possibilité de désigner des candidats pour l'attribution des logements sociaux: le préfet, les communes, les bailleurs, etc.

On constate souvent que cette multiplicité des intervenants nuit à la lisibilité de l'action publique, et ne permet pas d'assurer de manière équilibrée la répartition des demandeurs sur un territoire. C'est pourquoi l'amendement n° 67 ouvre une réflexion sur la possibilité de permettre à une société d'économie mixte, constituée au niveau de l'intercommunalité, de désigner les candidats à l'attribution d'un logement social, pour la partie du contingent non mise à la disposition des communes – ou, à Paris, Lyon et Marseille, à la disposition des arrondissements.

M. Marcel Rogemont. C'est n'importe quoi!

M. Jean-François Lamour. Pourquoi n'importe quoi?

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

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. La commission a émis un avis défavorable. J'ai déjà répondu tout à l'heure à la question des attributions. Au demeurant, la rédaction peu précise de cet amendement ne nous permet pas d'avoir un véritable débat à son sujet.

Il serait par ailleurs utile, comme l'a indiqué tout à l'heure M. Apparu, d'avoir un débat sur les fichiers partagés, les fichiers intercommunaux. Cela se pratique à Nantes, Rennes, Lyon et ailleurs. Cette question sera comprise dans le projet de loi dont Mme la ministre nous a promis qu'il sera examiné au cours du premier semestre 2013.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Cela fera effectivement partie du débat sur le projet de loi à venir. La question des attributions et des méthodes sera incluse dans ce projet. En attendant, l'avis du Gouvernement est défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-François Lamour.

M. Jean-François Lamour. J'ai entendu des « n'importe quoi! » sur les bancs de la gauche. Il est tout de même bizarre que vous parliez ainsi du maire de Paris, car c'est exactement ce qu'il vient de faire ce matin au Conseil de Paris, en proposant une mission d'information et d'évaluation. Ne dites donc pas que c'est n'importe quoi, vous voyez bien que c'est une piste.

M. Marcel Rogemont. Et alors? Nous ne sommes pas au Conseil de Paris!

M. Jean-François Lamour. Nous sommes spécifiquement concernés – je ne sais pas combien vous avez de demandeurs de logements dans votre circonscription, mais à Paris, nous en avons 110 000. Je dis bien 110 000. Cela ne vous parle pas? Alors effectivement, nous avons un problème particulier à Paris. Nous ne sommes pas d'accord sur la façon de le faire, mais nous essayons de le régler.

Il est donc proposé de créer une SEM, et de réaliser un travail de métropolisation de l'offre.

M. Marcel Rogemont. C'est déjà fait!

M. Jean-François Lamour. C'est un dispositif qui mérite d'être creusé. Vous prétendez que c'est absurde, mais nous venons d'entendre que la ministre et la rapporteure étaient plutôt favorables, si ce n'est à cette idée – nous verrons ce qu'il en adviendra dans les semaines à venir – mais au moins à son étude. Évitez donc de dire que c'est absurde, nous ne nous en porterons pas plus mal. *(Applaudissements sur les bancs du groupe UMP.)*

(L'amendement n° 67 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-François Lamour, pour soutenir l'amendement n° 71.

M. Jean-François Lamour. Je me permets d'insister sur le droit au logement opposable.

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Il demande un rapport.

M. Jean-François Lamour. Effectivement, madame la rapporteure, je demande un rapport sur la possibilité de réduire de moitié le délai d'instruction par la commission de médiation de ces dossiers.

M. Marcel Rogemont. Pour les DALO, ce qu'il faut, ce n'est pas un rapport, c'est construire des logements !

M. Jean-François Lamour. Nous sommes tous d'accord pour construire des logements, mais cela ne résout pas le problème du délai d'instruction des dossiers DALO, surtout lorsqu'il s'agit d'un public très spécifique : celui des familles sans logement, ou menacées d'expulsion.

Je pense que pour ces deux types de situation, il y a un travail à faire. Vous en conviendrez : six mois, c'est une éternité pour ces familles. Même si vous n'avez pas accepté la mesure telle quelle il y a quelques instants, vous pourrez au moins accepter de réaliser un rapport afin d'étudier avec la commission de médiation s'il est possible, dans certains cas, de réduire de moitié le délai d'instruction de ces dossiers.

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

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. La commission des affaires économiques a examiné à plusieurs reprises des propositions visant à demander des rapports au Gouvernement. Je vais laisser le Gouvernement répondre sur cette question.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. L'application de la loi DALO est une question importante. J'ai répondu à M. Chassaigne, lors de la discussion générale, que cette question serait abordée dans le cadre du projet de loi présenté au printemps. Les éléments qui existent déjà sur le bilan de la loi DALO figurent dans l'étude d'impact du projet de loi. Je vous demande donc de retirer votre amendement, sinon mon avis sera défavorable. Mais cette discussion aura lieu, et je comprends vos arguments, effectivement pertinents, sur la question du délai.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-François Lamour.

M. Jean-François Lamour. Je retire l'amendement.

(L'amendement n° 71 est retiré.)

Mme la présidente. Monsieur Lamour, retirez-vous également l'amendement n° 73 ?

M. Jean-François Lamour. Oui, madame la présidente.

(L'amendement n° 73 est retiré.)

Article 1^{er} A

Mme la présidente. La parole est à M. François de Mazières, pour soutenir l'amendement n° 333.

M. François de Mazières. L'article 1^{er} A est un peu étonnant. En gros, c'est la remise en cause des méthodes d'évaluation des domaines, et son écriture est particulièrement complexe. Il est en tout cas révélateur de la précipitation dans laquelle a été élaboré ce projet de loi, puisqu'il nous est dit que l'on va rédiger, dans un an, un rapport indiquant comment on aurait dû calculer la valeur des biens de l'État !

Je propose simplement d'apporter une précision, car tout cela est un peu flou, en précisant qu'il s'agit bien de la valeur du foncier public. Il me semble qu'il manque au moins cette précision.

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

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. La commission a émis un avis défavorable. S'il est vrai que ce projet de loi porte d'abord sur le foncier public, le calcul de la valeur foncière répond aux mêmes règles, que le terrain évalué soit public ou privé. Je rappelle d'ailleurs que France Domaine est régulièrement amené à évaluer des terrains privés, y compris dans le cadre d'opérations publiques conduites par des collectivités, je pense par exemple au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés qui nous amène à faire cela très régulièrement.

Il est donc vraiment nécessaire de maintenir dans la rédaction initiale la référence générale, et de ne pas la circonscrire au seul foncier public.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Cette disposition est issue d'un amendement porté par les sénateurs. Sans vouloir présumer de leur état d'esprit, je pense que l'objet de ce rapport était de travailler sur l'ensemble de la valeur foncière, afin de maîtriser cet élément qui a un impact pouvant aller jusqu'à 40 % du prix final de la construction des logements. Je pense donc que l'idée était de s'intéresser à l'ensemble du foncier, et c'est pourquoi je vous demande de retirer cet amendement ; à défaut, l'avis du Gouvernement sera défavorable.

(L'amendement n° 333 n'est pas adopté.)

(L'article 1^{er} A est adopté.)

Article 1^{er} B

Mme la présidente. La parole est à M. François de Mazières, pour soutenir l'amendement n° 334.

M. François de Mazières. L'article 1^{er} B propose à nouveau de demander un rapport au Gouvernement, cette fois sur les modalités de mise en œuvre de la règle dite des « trois tiers bâtis » consistant à favoriser, dans les opérations de construction de logements, un tiers de logements sociaux, un tiers de logements intermédiaires et un tiers de logements libres.

Il nous semble qu'il faut élargir le débat. Au fond, la grande question est celle de la mixité, et elle se pose à l'échelle des villes, mais également à l'échelle des locataires et des propriétaires. Nous aimerions un rapport qui aille plus loin, et qui s'intéresse aussi à l'accession à la propriété. C'est pourquoi je vous propose une rédaction différente qui évoque une meilleure mixité tant à l'échelle des villes que des quartiers, et aussi bien au niveau des locataires que des propriétaires.

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

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. La commission a considéré que cet amendement, loin d'aller plus loin, vidait au contraire de sa substance l'amendement de la rapporteure adopté en commission concernant la règle des trois tiers bâtis. Rappelons que cette règle n'exclut absolument pas la question de l'accession, loin de là : l'accession peut se retrouver aussi bien dans le tiers intermédiaire si elle est sociale que dans le tiers libre.

Ajoutons que ce n'est pas parce que cette règle des trois tiers bâtis repose sur un engagement électoral qu'elle n'est pas pertinente. Avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. L'avis du Gouvernement ne peut que suivre celui de la rapporteure, qui s'appuie sur l'amendement qu'elle avait elle-même porté. Avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. Julien Aubert.

M. Julien Aubert. Je voudrais soutenir cet amendement car il touche à la définition de ce que l'on appelle la mixité sociale.

Ce projet de loi est dicté par la volonté d'améliorer la mixité sociale. Tout le monde sait à peu près ce que l'on désigne derrière ce terme, mais si l'on cherche à la définir précisément et quantitativement, la chose est beaucoup moins facile.

La mixité sociale a un aspect générationnel, un aspect de revenus, un aspect géographique, et il y a la question du périmètre : est-ce que la mixité sociale doit s'élaborer au niveau du quartier, de la commune, de la communauté de communes ? Autant de questions qui sont venues nourrir un grand nombre d'amendements : nous avons proposé par exemple que la règle des 25 % s'applique à des périmètres différents de celui que le législateur avait élaboré il y a dix ans.

Par conséquent, puisque cette question de la mixité sociale constitue l'élément moteur de la réflexion, je considère qu'il n'est pas inopportun de s'interroger sur ce que l'on désigne exactement par là.

Nous savons que l'homme, au sens générique du terme, n'a pas spontanément envie de vivre avec des gens qui ne sont pas comme lui - il n'est qu'à voir certains arrondissements de la capitale. On sait que la tentation est plutôt de s'appareiller avec les gens qui ont les mêmes revenus que vous ou le même milieu social que vous. Le concept de mixité sociale vient donc quelque peu à rebours de ce constat, et je crois qu'au vu des évolutions démographiques de ce pays, vu les évolutions de revenus, vu la crise, il serait intéressant d'avoir un rapport exact sur l'état de la France aujourd'hui et ce que l'on entend par mixité sociale.

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

M. Daniel Goldberg. Monsieur de Mazières, si jamais M. Aubert se propose de nouveau pour défendre l'un de vos amendements, dites-lui de ne pas le faire : il vient de nous expliquer qu'il ne fallait pas parler de mixité sociale au motif que le concept n'est pas clair, ce qui va exactement à l'encontre de ce que vous proposez dans votre amendement !

Vous demandez par ailleurs que l'on inventorie la partie entre locataires et propriétaires ; mais en lisant l'article 1^{er} B, qui propose un rapport sur cette règle des trois tiers bâtis que nous proposons, on y trouve bien un tiers de logements locatifs sociaux ou d'accession à la propriété sociale ; un tiers de logements intermédiaires, et un tiers de logements dits libres, dans lequel on trouve de l'accession à la propriété. Autrement dit, votre amendement est satisfait.

(L'amendement n° 334 n'est pas adopté.)

(L'article 1^{er} B est adopté.)

Article 1^{er} C

Mme la présidente. La parole est à M. François de Mazières, pour soutenir l'amendement n° 336.

M. François de Mazières. L'article 1^{er} C aborde l'essentiel de vos propositions, en permettant une décote pouvant atteindre 100 %. Depuis cet après-midi, nous avons plaidé pour un recours accru à l'emphytéose - qui reste possible - mais également pour une limitation de la décote à 50 %. Les ministères, on le sait, rechignent à provoquer une vente s'ils n'y sont pas intéressés. Je l'ai personnellement vécu sur des terrains propriétés du ministère de la défense sur le territoire de ma ville. Si l'on veut inciter à la vente, il faut qu'il y ait une motivation des ministères pour qu'ils ne fassent pas de rétention. Voilà pourquoi nous nous opposons à la décote à 100 % et nous plaidons pour qu'elle soit limitée à 50 % - c'est déjà mieux que la loi actuelle qui la limite à 35 %.

J'insiste encore sur ce point : on a l'impression qu'il s'agit d'une loi totalement nouvelle, or cette possibilité de rabais existe depuis 2005 pour le logement social. Nous l'appliquons dans nos villes, car nous faisons du logement social, et nous sommes convaincus de son utilité. On pourrait croire, à entendre vos présentations, qu'il s'agit d'une grande nouveauté ; or ce n'est pas le cas. Quoi qu'il en soit, si nous voulons que cette mesure soit réellement opérationnelle, il faut limiter la décote à 50 %. C'est l'expérience de terrain qui me permet de le dire aujourd'hui.

Mme la présidente. Monsieur le député, peut-on considérer que vous avez également défendu l'amendement n° 337 ?

M. François de Mazières. En effet.

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

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. La commission a émis un avis défavorable sur l'amendement n° 336, qui vise à supprimer tout un article qui réaffirme par ailleurs une position de principe en faveur de la décote pour le logement social.

La commission est également défavorable à l'amendement n° 337, ayant souhaité maintenir, et même réintroduire, de la progressivité avec une décote pouvant aller jusqu'à 100 %. L'idée est de considérer que c'est parfois en cédant gratuitement un terrain que l'on permettra réellement d'y construire du logement social : c'est là que réside la grande nouveauté de ce projet de loi.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. L'amendement n° 336 a été introduit pour rappeler le dispositif du bail emphytéotique, visiblement souhaité sur certains de vos bancs ; quant à l'amendement n° 337, il est contradictoire à l'esprit même du projet de loi, qui est d'aller jusqu'à la décote totale. Avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. Julien Aubert.

M. Julien Aubert. Comme le souligne l'exposé sommaire de l'amendement n° 336, la liste des terrains sélectionnés par le Gouvernement présente de nombreuses incohérences, que les maires ont immédiatement soulignées. Et cela dépasse le simple problème pratique : le problème est celui de l'évaluation du dispositif. Ces terrains, partie intégrante du patrimoine de l'État, font par conséquent l'objet d'une

certification par la Cour des comptes. Votre projet de loi va porter atteinte au patrimoine de l'État avec une absence totale de chiffrage *ex ante* de l'évaluation. Cela peut présenter un risque sur la certification des comptes de l'État par la Cour des comptes, faute d'évaluation exacte du dispositif. Vient ensuite le problème budgétaire, puisque nous sommes incapables de chiffrer la mesure qui nous est proposée.

Par conséquent, je pense qu'il serait plus sage de supprimer cet article et de réaliser une évaluation précise des terrains concernés par la loi avant toute mise en œuvre du dispositif.

(Les amendements n^{os} 336 et 337, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)

(L'article 1^{er} C est adopté.)

Avant l'article 1^{er}

Mme la présidente. La parole est à M. André Chassaigne, pour soutenir l'amendement n^o 309.

M. André Chassaigne. Si vous le voulez bien, madame la présidente, je défendrai en même temps l'amendement n^o 310...

Mme la présidente. Bien volontiers !

M. André Chassaigne. ...ce qui signifie que je prendrai un peu plus de temps que si j'en défendais un seul ! *(Sourires.)*

Mme la présidente. Un tout petit peu plus !

M. André Chassaigne. Nous proposons de supprimer deux dispositions de la loi Boutin : les procédures d'expulsion des locataires en sous-occupation, ainsi que l'abaissement des plafonds de ressources applicables aux logements HLM.

La baisse des plafonds de ressources est synonyme de hausse vertigineuse des surloyers. Cette décision catastrophique peut se résumer en des termes très simples : moins de demandeurs ont désormais accès au logement social. Dans l'état actuel des choses, les classes moyennes aux revenus modestes sont donc poussées vers la sortie. Qu'elles choisissent de rester dans les lieux malgré des surloyers qui frapperont fort dès le premier dépassement de plafond, ou qu'elles soient obligées de sortir du parc social, les familles concernées acquittent des loyers bien plus élevés. Dans tous les cas, une seule issue s'offre à elles : vivre dans un logement plus petit au loyer plus élevé, et par conséquent subir un recul de leur niveau de vie.

Par cette mesure, la droite que je qualifierais de sarkozyste entendait masquer les désengagements de l'État, les récents reculs budgétaires et son incapacité à mener une politique de logement répondant aux besoins des demandeurs, notamment victimes de la pénurie de construction de logements sociaux. En accréditant l'idée que le logement social souffrait avant tout de la présence de locataires aux revenus trop élevés, elle a voulu diviser les locataires en les opposant les uns aux autres. En limitant l'accès au logement social, elle a entendu pousser dans les bras du privé les locataires dont les revenus sont moins précaires. En baissant les plafonds de ressources, elle a voulu réserver l'accès au logement social aux plus pauvres, accélérant ainsi le processus de ghettoïsation des quartiers populaires. Il s'agit d'une politique à courte vue qui s'attaque au peu de mixité sociale restant dans les quartiers populaires et qui, surtout, tourne le dos à une vraie solution à la grave crise du logement que connaît notre pays. Il faut construire beaucoup plus !

Une évaluation de la loi Boutin doit être réalisée sans attendre, afin que ces conséquences désastreuses, déplorées dès 2009 par les acteurs du logement social, soient mises sur la place publique. Les députés du Front de gauche, de concert avec les associations concernées, considèrent qu'il est grand temps de revenir sur cette disposition catastrophique qu'est la baisse des plafonds de ressources.

Chers collègues de la majorité, le moment est venu de faire un geste important. Les Français veulent qu'il soit mis un terme à ces politiques qui consistent à culpabiliser les locataires, à les traquer, à réduire leurs possibilités d'accès à un logement social, à accroître les moyens répressifs à leur égard : surloyers dissuasifs, réduction des délais d'expulsion, recul du droit au maintien dans les lieux, chasse aux logements sous-occupés, ainsi que tous les dispositifs imposant aux bailleurs des mesures faisant reculer, notamment par la vente de logements sociaux, la place du logement social dans les collectivités.

Par ces amendements, nous entendons abroger deux des principaux dispositifs de la loi Boutin. Un latiniste vous dirait : *Hic Rhodus hic salta*. Plus prosaïquement, je vous dirais simplement : inutile de laisser infuser davantage !

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur les amendements n^{os} 309 et 310 ?

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. A défaut d'un retrait, la commission des affaires économiques a été amenée à émettre un avis défavorable, non pas tant sur le fond que sur la forme. Nous avons considéré qu'une réouverture du débat sur la loi Boutin, dont nous nous rappelons la vivacité, pouvait se faire plus valablement dans le cadre du projet de loi que Mme la ministre nous a annoncé pour 2013. Cependant, les auditions que j'ai menées ont également montré que l'attente des associations de locataires est forte sur ces questions.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Mon avis va dans le sens de celui de la rapporteure. Monsieur Chassaigne, ce débat doit effectivement s'ouvrir dans le cadre de la loi qui sera discutée au printemps 2013. Cependant, nous prenons ces points en considération, d'autant que nous dresserons à cette occasion un bilan de l'application de la loi dans l'ensemble de ses dispositifs.

M. Jean-Luc Laurent. Excellent ! Il n'est que temps !

M. André Chassaigne. Vous laissez donc infuser quelques mois ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Pour laisser infuser, monsieur Chassaigne, je vous propose de retirer vos amendements.

M. André Chassaigne. Ah non, madame la ministre, je les maintiens ! Il y a urgence sociale !

Mme la présidente. Les amendements sont maintenus. Madame la ministre, quel est donc l'avis du Gouvernement ?

Mme Cécile Duflot, ministre. Défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. Benoist Apparu.

M. Benoist Apparu. Je souhaite apporter une précision sur les plafonds de revenus dont on parle. Monsieur Chassaigne, rappelez-vous par exemple qu'à Paris, le surloyer s'applique pour une famille avec deux enfants à partir de 5 000 euros de

revenu net mensuel. Si vous considérez que quelqu'un qui gagne 5 000 euros nets mensuels doit bénéficier du logement social, c'est votre droit, mais ce n'est pas notre conception de la justice sociale. (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe UMP.*)

Pour nous, les personnes qui doivent trouver une place dans le logement social sont celles qui ne peuvent pas se loger dans le privé parce qu'elles n'en ont pas les moyens, et non les autres.

(*Les amendements n° 309 et 310, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Arnaud Richard, pour soutenir l'amendement n° 94.

M. Arnaud Richard. Cet amendement a pour objet de demander au Gouvernement de déposer, à la suite de la promulgation de la loi, un rapport faisant le bilan des cessions des terrains de l'État et des établissements publics.

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

Mme Audrey Linkenheld, rapporteure. Il a semblé à la commission des affaires économiques qu'une partie de cet amendement était peut-être déjà satisfaite par les dispositions introduites, notamment par un amendement de la rapporteure sur le dispositif de suivi. Par ailleurs, nous allons sans doute rouvrir une partie de ce débat tout à l'heure, avec des propositions annoncées par Mme la ministre. Je lui laisse donc le soin de compléter cette réponse, et je m'en remets pour l'instant à son avis.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Une liste précise sera établie en lien avec les collectivités locales et sous l'égide des préfets de région, afin que les souhaits des collectivités locales puissent être pris en compte. Par ailleurs, un amendement relatif à la gouvernance de ce dispositif au niveau régional, à sa vérification au niveau national, et prévoyant un bilan annuel présenté devant les députés va être soumis au vote de l'Assemblée. Par conséquent, monsieur Richard, je considère que votre amendement est satisfait et je vous propose donc de le retirer. Dans le cas contraire, mon avis sera défavorable.

(*L'amendement n° 94 est retiré.*)

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

2

ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE SÉANCE

Mme la présidente. Prochaine séance, mardi 25 septembre 2012 à quinze heures :

Questions au Gouvernement ;

Prestation de serment d'un juge de la Cour de justice de la République ;

Suite de la discussion du projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social ;

Discussion de la proposition de loi instaurant une tarification progressive de l'énergie.

La séance est levée.

(*La séance est levée, le mardi 25 septembre 2012, à une heure dix.*)

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

NICOLAS VÉRON



Prix du numéro : **3,50 €**
(Fascicules compte rendu et amendements)