

# ASSEMBLÉE NATIONALE

**JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**SESSION ORDINAIRE DE 2017-2018**

238<sup>e</sup> séance

## Compte rendu intégral

**2<sup>e</sup> séance du mercredi 30 mai 2018**

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



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

# SOMMAIRE

## PRÉSIDENTE DE M. YVES JÉGO

### 1. Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (p. 4793)

MOTION DE RENVOI EN COMMISSION (p. 4793)

M. Robin Reda

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre  
de la cohésion des territoires

M. Roland Lescure, président de la commission des affaires  
économiques

Mme Lise Magnier

M. François Pupponi

M. Jean-Luc Mélenchon

M. Hubert Wulfranc

M. Nicolas Démoulin

M. Thibault Bazin

Mme Josy Poueyto

DISCUSSION GÉNÉRALE (p. 4801)

Mme Lise Magnier

M. François Pupponi

M. Jean-Luc Mélenchon

M. Martial Saddier

M. Mickaël Nogal

M. Jean-Luc Lagleize

Mme Valérie Rabault

Mme Bénédicte Taurine

M. Hubert Wulfranc

### 2. Ordre du jour de la prochaine séance (p. 4819)

# COMPTE RENDU INTÉGRAL

## PRÉSIDENCE DE M. YVES JÉGO

### vice-président

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

*(La séance est ouverte à vingt et une heures quarante-cinq.)*

1

## ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE

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

**M. le président.** L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (n<sup>os</sup> 846, 971, 881, 942, 944).

le temps de parole restant pour la discussion de ce texte est de douze heures cinquante-deux minutes pour le groupe La République en marche, dont 690 amendements sont en discussion; onze heures quarante-neuf minutes pour le groupe Les Républicains, dont 1 045 amendements sont en discussion; quatre heures trois minutes pour le groupe du Mouvement démocrate et apparentés, dont 190 amendements sont en discussion; cinq heures quarante-neuf minutes pour le groupe UDI, Agir et indépendants, dont 163 amendements sont en discussion; quatre heures trente-quatre minutes pour le groupe La France insoumise, dont 127 amendements sont en discussion; quatre heures vingt-sept minutes pour le groupe de la Gauche démocrate et républicaine, dont 247 amendements sont en discussion; une heure pour les députés non-inscrits, dont 189 amendements sont en discussion.

### MOTION DE RENVOI EN COMMISSION

**M. le président.** J'ai reçu de M. Christian Jacob et des membres du groupe Les Républicains une motion de renvoi en commission déposée en application de l'article 91, alinéa 6, du règlement.

La parole est à M. Robin Reda.

**M. Robin Reda.** Monsieur le président, monsieur le ministre de la cohésion des territoires, monsieur le secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires, monsieur le président de la commission des affaires économiques, monsieur le rapporteur, messieurs les rapporteurs pour avis, mes chers collègues, nous souhaitons revenir en commission pour répondre à une question qui n'a pas été suffisamment débattue: le projet de loi ELAN répond-il aux

attentes des Français en matière de logement et d'aménagement du territoire? Ce projet de loi est-il à la hauteur des enjeux?

Ce sont ces questions sur lesquelles nous sommes appelés à débattre.

Ces questions sont légitimes, car force est de constater que le premier budget du Gouvernement n'était pas un budget en faveur du logement. Plusieurs décisions ont envoyé un signal négatif: le budget du ministère de la cohésion des territoires a été amputé de près de 2 milliards d'euros, le montant des APL a été diminué, les APL versées aux accédants à la propriété ont été supprimées.

Il faut reconnaître une certaine cohérence à M. Macron dans ses actions, quoi qu'elles aient été appliquées de manière restrictive et technocratique, puisqu'il défendait déjà la fin de la politique de subventionnement de la demande lorsqu'il était ministre de l'économie et de nouvelles villes nouvelles à la place des dispositifs de logement aidé lorsqu'il était rapporteur de la commission Attali.

Si la volonté d'amplifier le choc d'offre de logement doit être soutenue, la forte réduction du dispositif Pinel et du prêt à taux zéro vont précisément dans le sens contraire. Cette contradiction entre les objectifs et les moyens est un risque, à terme, pour la dynamique de l'immobilier.

Nous le savons, en matière de logement, il y a urgence: la France compte des dizaines de milliers de sans domicile fixe, 4 millions de mal logés, 12 millions de personnes en situation de fragilité vis-à-vis du logement. En moyenne, on peut estimer qu'un Français sur six est mal logé. Tous les Français ont le droit à un logement de qualité, adapté à leur vie familiale, que ce soit en milieu urbain ou en milieu rural.

Le travail autour de ce texte est à saluer. On peut cependant regretter – pardon de vous contredire – la faible concertation sur ses dispositions.

Une conférence de consensus a bien eu lieu, avec un président du Sénat qui s'est mobilisé pour venir au secours de cette majorité qui ne savait pas par quel bout prendre le sujet, dans un calendrier très resserré qui n'a pas permis de faire ressortir l'essentiel: ce que veulent les Français pour le logement. Pourtant, ce sont bien les Français qui sont concernés par ce projet de loi.

Osons le dire, la vaste période d'échanges ouverte depuis la crise des APL avait d'abord pour but de faire de la communication et de masquer les insuffisances et attermoissements de la majorité sur ce dossier sensible.

Le travail en commission a été long et minutieux; s'est-il traduit pour autant par un plus grand consensus sur la méthode choisie? Le nombre d'amendements que nous allons examiner, plus de 3000, témoigne certes – je rejoins M. le ministre sur ce point – de la vitalité du Parlement, mais il traduit aussi l'écoute toute relative à laquelle les parlementaires ont eu droit en commission. Je le vis plutôt comme un échec, car nous avons l'occasion, dans un cadre

plutôt apaisé, plutôt constructif, de faire avancer le travail, et les amendements qui ont été adoptés étaient essentiellement rédactionnels, et surtout majoritairement venus de la majorité, ce qui ne vient pas gommer la frustration de celles et ceux qui n'ont pas été entendus.

L'obésité législative du texte ELAN interroge. Sa densité témoigne plus de la crainte d'oublier telle ou telle profession, tel ou tel représentant d'intérêts, que d'une quelconque efficacité opérationnelle. Et la commission n'a pas été la table d'opération pour une grande liposuction, même si certains de nos collègues souhaitaient en supprimer plusieurs articles.

Revenons-en aux vraies questions préliminaires.

Premièrement, y a-t-il besoin d'un choc d'offre, et pour cela de la loi ELAN? Nous sommes d'accord sur le choc d'offre, mais le secteur immobilier, affecté par cinq nouvelles législations ces dernières années, demandait *a priori* tout sauf une nouvelle loi.

Deuxième question : où veulent vivre les Français?

L'évidence cartographique des bassins d'emploi nous incite à répondre à la demande plutôt en zone tendue, voire très tendue. Mais nos concitoyens veulent-ils de la ville dense? Il est encore largement à prouver qu'elle est réellement plus écologique, plus sobre et plus durable. Le coût humain, urbain et environnemental de la densité à outrance ne sera-t-il pas payé demain par celles et ceux qui n'auront pas les moyens de quitter une ville devenue insoutenable et invivable?

50 % des Français, et même 62 % des Franciliens, rêvent d'ailleurs, d'une petite ville au cadre de vie préservé, avec un urbanisme aéré et des rues respirables, ou même de village s'ils n'étaient pas aussi loin de leur activité professionnelle, dont le lieu d'implantation est encore largement rigide et codifié.

Troisième question à laquelle il nous faut répondre : dans quoi les Français veulent-ils vivre?

80 % des propriétaires vivent aujourd'hui en maison individuelle. C'est sur ce segment que la profession est la plus inquiète. La maison, notamment périurbaine, n'a pas le vent en poupe pour ceux qui pensent l'étalement urbain à la lumière des excès de l'énergie fossile. Mais ne dirons-nous pas demain d'une urbanisation étalée, où les espaces se relient par des connexions plus sobres, plus propres et plus rapides, qu'elle est la condition d'une vie meilleure?

L'offre de logements nouvelle est majoritairement collective. Au-delà des questions d'accessibilité, a-t-on posé la question de la qualité du bâti, de la qualité des espaces intérieurs privés et communs? Nos concitoyens ont le sentiment que l'on construit moins bien et moins durable. Les malfaçons à répétition constatées dans les projets immobiliers livrés dans nos villes témoignent d'une précipitation de la promotion immobilière qui ne rime pas avec qualité.

Les espaces intérieurs des logements se réduisent sous la pression de la promotion immobilière, et pas seulement sous l'effet des normes. La concentration humaine conduit à la fréquentation de plus d'espaces communs et d'espaces publics. Or, nous ne pouvons pas ignorer que les aménités et les équipements arrivent généralement en fin de concertation sur les projets urbains, tout en bas du bilan, lorsqu'il reste une poire pour la soif pour essayer de donner un peu de qualité d'usage aux habitants.

Ce n'est pas un sujet mineur. Le texte s'intéresse à juste titre à la question des recours abusifs, mais que propose-t-on aux habitants qui occupent déjà un logement, qui voient la ville se densifier, et qui ne profitent pas des nouveaux espaces communs? Pire, ces habitants déjà en place voient une ville qui se referme. Les appartements neufs? Inaccessibles aux classes moyennes. La nouvelle école? Seuls les habitants de la nouvelle zone d'aménagement concerté – ZAC – peuvent y accéder! Le nouveau parking souterrain? Il peut être à moitié vide parce que le bailleur ne loue pas aux extérieurs.

Faute de réflexion profonde sur la notion de concentration humaine qu'implique la tendance actuelle, nous en arrivons à une loi essentiellement d'ajustements, que les constructeurs observent d'un bon œil mais que la grande famille de l'urbanisme, de l'architecture, de la mixité sociale a dans le viseur.

Malgré cela, il faut reconnaître que la stratégie développée pour le logement poursuit des objectifs que les députés du groupe Les Républicains partagent : construire davantage de logements à un meilleur coût, réformer le secteur du logement social, sauver nos villes moyennes du déclin économique.

Certaines de vos propositions vont dans le bon sens, notamment celles qui auront pour effet immédiat de faire baisser la tension du marché de l'immobilier : le bail mobilité ; l'encadrement du nombre de jours de location des résidences principales *via* une plateforme de location à visée touristique ou encore la lutte contre les recours abusifs contre les permis de construire.

Ce texte marque aussi, je veux le souligner, une avancée notable dans la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil.

J'entends certains se plaindre de la longueur des débats que nous allons avoir dans la loi ELAN, du nombre d'amendements déposés. Nous allons probablement passer quelques heures sur la question de l'habitat indigne et des marchands de sommeil, alors même qu'il y a quelques semaines, nous aurions pu régler cette question par la proposition de loi du groupe GDR (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe LR et des groupes GDR et FI.*), par des propositions qui avaient été portées sur tous les bancs de cet hémicycle, y compris par certains de nos collègues et moi-même, qui nous auraient permis de nous retrouver sur un texte tout aussi ambitieux, même amendé par le Gouvernement, et d'éviter d'avoir à y revenir dans des débats que vous jugez parfois trop longs.

Je me félicite néanmoins de l'intégration dans ce projet de loi de plusieurs propositions, en persistant à penser qu'il nous faut une définition précise du marchand de sommeil, sur laquelle il faut retravailler et qui permettrait de mieux sanctionner ces agissements, notamment en cas de récidive.

Nous entendons la présomption de revenus imputables aux marchands de sommeil, la prolongation de 5 à 10 ans de la durée maximale pendant laquelle un marchand de sommeil condamné aurait l'interdiction de procéder à tout achat immobilier direct ou indirect, et de la même façon, l'obligation faite au juge de prononcer des peines complémentaires de confiscation des biens, même si nous pensons intimement que la confiscation devrait être systématique pour être plus efficace.

Enfin, l'obligation pour les syndics de copropriété professionnels de signaler auprès de Tracfin les opérations réalisées par les propriétaires quand ils ont de fortes raisons de penser

qu'ils ont une activité de marchand de sommeil est une solution innovante, dont on peut espérer qu'elle aide à repérer ce type de délinquance.

Si sur certaines mesures comme celles que je viens d'énoncer, les députés du groupe Les Républicains estiment qu'il y a une avancée, nous regrettons toutefois que sur d'autres, la méthode employée ne soit pas à la hauteur des objectifs.

Le premier objectif affiché par le Gouvernement est de construire plus, mieux et moins cher.

Construire plus, c'est une bonne chose lorsqu'on sait que les indicateurs de la construction peuvent virer au rouge alors que les mises en chantier sont en baisse en 2018 et que les perspectives sont encore moins bonnes pour 2019.

Construire moins cher est un objectif louable, car le logement est de loin le premier poste de dépenses des ménages en France.

Attardons-nous sur le troisième élément du triptyque : « construire mieux ».

La seule question qui doit nous guider est : que veulent les Français ? Ils veulent un logement avec des commerces de proximité, des écoles, des services publics, des espaces verts. Ils veulent aussi de l'habitat individuel, dont ils pourraient devenir propriétaires. Ils n'aspirent pas nécessairement à la surdensité. N'oublions pas que c'est de l'inadaptabilité de l'immobilier aux besoins de la population que naît la vacance immobilière.

Pourquoi ne pas en profiter pour créer de l'emploi non délocalisable, une filière qui préparerait la fin du tout-béton ? Les habitants hurlent contre le bétonnage de nos villes. Alors préparons la fin du tout-béton ! Les filières chanvre, paille, bois sont autant de leviers économiques dans nos territoires qui associeraient utilement les régions aux objectifs d'avenir.

Mais la réalité de ce projet de loi, c'est le manque de confiance dans les territoires. Est-il possible de construire mieux en méprisant l'avis des maires sur les opérations d'urbanisme ?

La commune est l'oubliée des propositions en matière d'urbanisme et de projets d'aménagement. Plusieurs dispositions dans votre projet témoignent d'un mouvement de recentralisation, voire de technocratisation, qui éloigne de plus en plus les élus locaux et les citoyens de la décision.

Le projet partenarial d'aménagement et la grande opération d'urbanisme dédiés à la rénovation sont des outils intéressants, mais les maires sont les oubliés de ces dispositions et certaines opérations pourront être réalisées sans recueillir leur avis, ce qui est contraire à toutes les gouvernances des territoires en France, où une agglomération, un département, une région peut rarement mener un projet à son terme, mener une concertation à bien, sans le soutien d'un maire proactif qui porte le projet.

Pourtant, ce sont bien les maires qui connaissent le mieux les réalités et les sensibilités de nos territoires. Leur avis devrait être d'autant mieux pris en compte que vous les incitez à construire des logements, alors même qu'ils n'auront pas en retour les financements de la ville de demain. Ce sont bien eux qui prennent en charge les nouveaux habitants, qui supportent les équipements publics, avec des ressources qui seront en baisse, parce que les nouvelles bases immobilières nées des constructions ne seront pas compensées, du fait notamment de la suppression

de la taxe d'habitation. Alors oui, nous devons réaffirmer notre confiance dans l'action des élus locaux, au nom de la libre administration des collectivités.

Construire mieux est-il possible en méprisant totalement les architectes par un contournement malhabile de la loi relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, dite loi MOP ? Alors que le droit positif garantit la présence d'un architecte du début à la fin de la construction d'un bâtiment, de la conception à la conduite du chantier, ce projet de loi prévoit la disparition des concours d'architecture au moment de la construction des logements sociaux. Les architectes sont les garants de la qualité architecturale. Sans leur apport, il y a un risque important pour la qualité de l'habitat de demain.

Rappelons qu'en 1977, la loi sur l'architecture avait été conçue pour contrebalancer ce qui avait, en matière de construction, été fait trop vite. Ni Thibault Bazin ni moi n'étions nés, mais la colère des architectes doit être entendue : le logement n'est pas, pour les Français, un simple produit économique. C'est une valeur d'usage, voire une valeur tout court.

Je n'oublie pas, bien sûr, que certaines cités sensibles sont le produit d'utopies architecturales peu en phase avec le terrain : la Grande Borne à Grigny ou les Courtilières à Pantin sont des exemples frappants de ce que l'État a probablement fait de pire avec certains architectes à l'époque. Mais aujourd'hui, dans un vaste mouvement de décentralisation que nous appelons de nos vœux, nous passons des hommes et des femmes de l'art nous mène droit vers la standardisation des procédés constructifs, des façades ou encore des communs, conduisant tout le monde à habiter partout et nulle part : une standardisation dangereuse pour la cohésion sociale de demain. Vous n'atteindrez pas vos objectifs quantitatifs, sans parler des enjeux qualitatifs.

Allons plus loin. Est-il possible de construire plus sans améliorer la confiance qu'ont les propriétaires et les investisseurs en l'avenir ? Alors qu'il faudrait baisser les frais de notaire pour l'acquisition d'une résidence principale – ces frais qui freinent des acquisitions immobilières malgré les taux bas –, il est question d'une évolution à la hausse de la fiscalité sur les frais de mutation. Certes, elle n'est pas à l'ordre du jour, puisque le Gouvernement l'a mise sous le tapis... Mais ces droits de mutation, qui ont déjà mécaniquement augmenté ces dernières années par l'encherissement du coût de la construction, pourraient être un frein supplémentaire à la mobilité et aux objectifs de circulation d'un patrimoine que l'on sait figé. Je sais, monsieur Mézard, que vous me répondrez : « Les départements ! ». Et je sais aussi que vos amis politiques, en particulier, demandent la hausse des droits de mutation à titre onéreux – les DMTO.

Pour refinancer les départements et les collectivités de proximité, intéressons-nous plutôt au gaspillage généré par les réformes territoriales successives sans aucun effet sur la rationalisation de l'argent public.

**M. Thibault Bazin.** Il a raison !

**M. Robin Reda.** Dans cette incertitude des rapprochements territoriaux, je ne peux m'empêcher de citer à nouveau l'embolie de la métropole-capitale en Île-de-France. Alors que la région représente 20 % des mises en chantier, la suradministration et l'empilement de strates coûteuses ne sont propices ni à la confiance des élus, ni à celle des partenaires, ni même à celle des promoteurs, et donc à la construction de logements.

**M. Jean-Michel Jacques.** On va supprimer les départements !

**M. le président.** S'il vous plaît, chers collègues, pas d'interpellations ! Seul l'orateur a la parole.

**M. Robin Reda.** Commencez par préserver les communes !

Les Français sont attachés à leur logement ; et lorsqu'ils ont la chance de pouvoir accéder à l'investissement locatif, ils sont parfois freinés dans leur... élan par des faits divers répétitifs faisant état de propriétaires lésés par des occupations abusives. J'aurais aimé que la commission des lois, dont je suis membre, se saisisse d'articles supplémentaires qui iraient plus loin pour régler les problèmes de squat, d'occupations illégales d'appartements ou de maisons et de rapports difficiles entre propriétaires et locataires.

Pour restaurer la confiance des propriétaires, il faudrait faire du bail un vrai contrat qui protège les bailleurs contre les impayés de loyers. Le propriétaire n'a pas à assumer seul les impayés d'un locataire négligent ou indélicat. C'est pourquoi il faut améliorer les sanctions contre les mauvais locataires et protéger ceux qui sont de bonne foi. Les propriétaires sont trop souvent seuls face aux loyers impayés : il faut faciliter la rupture du bail en prévoyant des conditions plus souples pour se séparer d'un locataire qui, de mauvaise foi, ne paie pas ses loyers. Par exemple, après six mois d'impayés, le bail pourrait être résilié sans décision de justice – à charge pour l'État de reloger le locataire qui était de bonne foi.

Pour faciliter l'accès au logement, il aurait aussi été possible de proposer aux investisseurs un contrat « loyer abordable », pour transférer une partie du logement social vers des initiatives individuelles contre un avantage fiscal, lequel permettrait de libérer des surfaces à la location. Il faudrait également revoir la loi en ce qu'elle fige la destination des biens, pour la rendre plus souple. Aujourd'hui, même si le texte essaie de les alléger, les règles sont trop lourdes, il faut que l'urbanisme devienne plus plastique – ce n'est pas une dédicace au lobby PVC – et plus mobile.

Venons-en à la réforme du logement social. La restructuration du logement social est nécessaire, mais telle qu'elle est envisagée, elle comporte plusieurs risques. Elle crée par exemple une forme d'instabilité pour les bailleurs sociaux qui voient leurs équilibres financiers fragilisés. Les fusions annoncées d'organismes de logements sociaux vont ralentir les projets. Les négociations entre organismes en vue de leur fusion, puis après celle-ci, créeront une forme d'attentisme dans les projets en cours et à venir. On y discutera du choix et de la rémunération des directeurs ; de l'alignement des régimes indemnitaires des agents qui y travaillent ; de la gouvernance partagée entre les élus qui devront y siéger ; de la représentativité des collectivités ; de la question centrale de la proximité. En attendant, cela signifiera moins de rénovations d'immeubles existants et moins de constructions. Les bailleurs ne se préoccupent pas prioritairement de leur parc social. De la même façon, il est à craindre que la vente des logements sociaux ne devienne qu'une activité lucrative, parmi d'autres, loin de l'esprit prôné par la loi.

Le groupe Les Républicains estime depuis longtemps que le logement social ne doit plus être un logement à vie. Un logement HLM ne doit pas être attribué *ad vitam aeternam*. Les quartiers prioritaires connaissent des difficultés, auxquelles contribue peut-être l'enfermement dans le logement social en créant une spécialisation géographique. C'est pourquoi nous soutenons votre volonté d'examiner la situation financière des occupants du logement social en cours de bail. Néanmoins, nous aurions aimé que des

mesures plus fermes soient prises pour que lorsque les locataires ont des ressources qui dépassent les plafonds de loyers, ils quittent leur logement afin que d'autres puissent y accéder.

La mobilité au sein du parc social, qui est un enjeu majeur, doit être renforcée pour permettre à chaque Français de suivre un véritable parcours résidentiel et, si possible, de devenir un jour propriétaire – un idéal, une sécurité que nous n'entendons pas dans vos discours.

L'examen de ce texte s'inscrit aussi dans l'actualité de la politique menée pour la banlieue. À quelques stages près, nous n'avons pas entendu quoi que ce soit qui permette de lutter contre la ghettoïsation, ce que permettrait un réexamen de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains – SRU.

La loi SRU remplit-elle sa mission ? Nous pouvons considérer qu'il existe un consensus assez large, y compris chez des maires appartenant à des tendances politiques qui n'avaient pas soutenu la loi SRU à l'époque, pour construire des logements sociaux et faire des efforts qui n'ont jamais été faits par le passé. Mais elle est de plus en plus inapplicable. Monsieur le secrétaire d'État, vous-même avez parlé des « aberrations » de la loi SRU dans la presse. Alors que nous sommes nombreux à partager ce constat, le projet de loi n'aborde pas du tout ce point. Il ne crée pas ce plafond de logements sociaux, que nous avons appelé de nos vœux dans nos amendements, pour les villes où le taux du logement social s'envole. Ce serait pourtant la condition *sine qua non* pour déghettoïser nos banlieues.

La région Île-de-France a mis en œuvre un dispositif anti-ghettos consistant à mettre fin au financement public de logements sociaux dans les communes qui en ont trop. Il faut retrouver des banlieues où toutes les classes sociales se rencontrent, où les classes moyennes restent et reviennent. Il y a une chanson de Renaud que j'aime beaucoup, « Dans mon HLM ». C'est une chanson très belle, mais complètement surannée. Au fil des paroles, en effet, vous découvrez le jeune cadre dynamique, le flic, l'étudiant, la famille étrangère, ...

**M. François Pupponi.** Et le raciste aussi ?

**M. Robin Reda.** ...bref, tous les profils qui ont déserté aujourd'hui nos quartiers.

Nous faisons face à une montée des discriminations, qui a atteint son paroxysme dans des quartiers que nous avons laissés se ghettoïser, se communautariser, et où l'on a laissé certains gagner des territoires, voire des consciences, au prix d'un vrai danger pour notre pays.

Il n'est pas trop tard pour desserrer l'étau de la loi SRU, non pas tant pour s'affronter dans un débat idéologique sur la définition d'un taux maximal de logements sociaux, mais pour permettre aux communes d'adapter avec les préfets leur tendance de construction de logements et de raisonner en flux triennaux. C'est bien plus ambitieux que l'objectif de 40 000 ventes par an de logements HLM, qui ne fera pas revenir les classes moyennes et n'augmentera pas le pouvoir d'achat en banlieue. Il s'agit de 1 % du parc social national. C'est certes un objectif louable, mais c'est insuffisant.

S'agissant des classes moyennes, que fait-on pour les Français qui ne sont pas propriétaires et qui n'ont pas accès au logement social, pour ces classes moyennes pour qui les offres manquent et qui n'ont pas de facilité d'accès à la propriété ? Le logement social a enfermé beaucoup de gens dans la location. Quand, par le passé, des personnes

pouvaient un jour devenir propriétaires, aujourd'hui nombre d'entre elles sont contraintes d'être toujours locataires au moment de leur retraite.

Nous devons aussi travailler à l'amélioration du cadre de vie et à la revitalisation des centres-villes. Nous sommes favorables au cadre juridique des opérations de revitalisation du territoire, mais nous attendions des informations plus concrètes sur les moyens déployés pour ces projets. Il serait utile de prévoir un renforcement des moyens d'ingénierie des collectivités territoriales. Par ailleurs, le commerce naissant de la présence de clients et du pouvoir d'achat en cœur de ville, que faire si les villes se dépeuplent de leur classe moyenne et si les logements sont concentrés dans les seules zones tendues et zones d'emploi ? Favoriser la vie des centres-villes ne peut se faire sans aborder la question de la fiscalité, laquelle est aujourd'hui un frein important à l'implantation de nos artisans et de nos commerçants.

Dans le projet ELAN, il y a un tout petit « n ». Intituler ce projet « loi ELA » aurait assurément été moins tendance... Ce petit « n » semble vouloir dire « numérique ». Pourtant, nous n'avons pas évoqué dans nos travaux en commission l'avenir des logements connectés, la question de l'accessibilité par le numérique, de la domotique. Or ce sont des enjeux majeurs sur lesquels nous devons, à un moment ou un autre, adapter notre cadre législatif. Le volet numérique de ce projet de loi ne prend pas en compte cette réalité digitale.

Il manque de projection dans l'avenir. En effet, le débat devrait se prolonger pour anticiper les aspects réglementaires de ces plateformes qui se développent partout dans le monde, y compris en France, et affichent l'objectif ambitieux de vendre un bien immobilier en moins de quarante-huit heures. L'utilisation des données sera-t-elle ouverte et transparente ? Quel impact cette « ubérisation » du logement et des rapports entre vendeurs et acheteurs, propriétaires et locataires, aura-t-elle sur les circuits fermés, normés et fiscalisés de la transaction immobilière ?

Permettez-moi également d'évoquer un sujet majeur : celui de la fameuse « smart city », cette ville connectée dont on fait aujourd'hui la promotion. Pour le moment, nos concitoyens ne l'ont appréhendée que sous l'angle de la captation de leurs données personnelles. Les polémiques récurrentes sur l'installation des compteurs électriques dits intelligents montrent les insuffisances de notre réflexion et le retard pris pour construire une ville connectée, mais respectueuse des comportements individuels.

Monsieur le président, messieurs les ministres, chers collègues, il nous faut être lucides : il s'agit là d'un texte technique qui manque d'audace, où certaines mesures de bon sens ont été omises, éludées ou renvoyées à plus tard. L'engagement pris par le Gouvernement de ne pas ajouter de normes dans ce texte est à saluer, mais la suppression des normes existantes reste trop faible. Ce texte ne propose pas de raisonnement sur le logement, car il n'en tient pas sur la ville et sur les évolutions démographiques. En commission – ou, plus précisément, dans la première phase de l'examen en commission, car bien évidemment, il y en aura une deuxième à la suite du vote de cette motion ! –, nous avons fait un travail constructif ; vous avez indiqué, messieurs les ministres, que certains points méritaient d'être retravaillés, mais nous ne pouvons pas croire qu'ils l'aient été avec sérieux, concertation et envie en une semaine et demie. En l'état, ce texte ne constitue pour nous ni une évolution ni une révolution. Pour ces raisons, avec mes collègues du groupe Les Républicains, nous demandons que le projet de loi soit réétudié, réexaminé, concerté à nouveau avec les parlementaires et les professionnels – dont les professionnels oubliés tels que

les architectes ou les bailleurs sociaux –, et plus généralement avec les Français, les grands oubliés de cette loi. À l'issue d'un débat plus large sur le logement, la ville et la France de demain, nous pourrions revenir devant la représentation nationale et donner ce véritable élan qui manque à la construction de logements dans notre pays. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LR.*)

**M. le président.** La parole est à M. le secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires.** Monsieur le président, mesdames et messieurs les députés, monsieur Reda, vous avez évoqué beaucoup de sujets et nous sortons de nombreuses heures de discussion, qui ont toujours conservé un ton positif et constructif, mais je voudrais vous répondre en précisant plusieurs choses. La première de vos critiques porte sur la méthode : vous dites que nous n'avons pas suffisamment concerté notre projet, ni consulté les parties prenantes. Mais le texte ne date pas de la conférence de consensus – un phénomène totalement nouveau – puisqu'on l'a transmis à l'ensemble des parlementaires et des professionnels avant même le début du travail législatif.

**M. Mickaël Nogal.** C'est vrai !

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Je n'ai pas une grande mémoire des travaux parlementaires, mais je pense que c'est la première fois que les choses se passent ainsi. Auparavant, on avait consulté les professionnels, qui ont formulé plus de 2 600 propositions. L'attachement à la consultation des Français est ancré en nous et nous les avons bien consultés ; ils nous ont retourné 25 000 réponses avec des contributions au projet de loi.

**M. Stanislas Guerini.** Très bien !

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Comme vous n'êtes pas d'accord avec certains points de la philosophie du texte, vous pouvez dire que cette concertation et cette consultation n'ont pas eu lieu ; mais ce n'est pas parce qu'on a des désaccords que notre majorité n'a pas eu la démarche de partir de la voix des Français. Au contraire, la première chose que nous avons faite avec Jacques Mézard en arrivant au ministère, au mois d'août dernier, fut de consulter nos concitoyens.

Je le répète : j'ai trouvé la qualité des débats en commission remarquable, et ce sont l'honnêteté et la précision qui ont sous-tendu toutes nos discussions. En effet, le logement a pour particularité de toucher au quotidien tout en restant une matière très technique. Or ce que vous avez dit sur les architectes est inexact : ces professionnels font un travail formidable et il faut évidemment les maintenir, mais vous savez très bien que ce qui les rend indispensables, c'est le code de l'urbanisme. Et cette loi ne touche en rien à ce code, se contentant d'introduire plus de liberté dans la relation entre le maître d'ouvrage, le maître d'œuvre et l'entreprise, sans mettre en cause le rôle, le poids et la nécessité des architectes.

Deuxième élément : vous vous demandez, à juste titre, ce que sont le logement et la ville de demain. Mais avec tout le respect que j'ai pour la loi ELAN, dans laquelle nous nous sommes beaucoup impliqués, notre action ne s'y résume pas. Nous avons fait et continuons à faire beaucoup d'autres choses, qui ne relèvent pas du domaine législatif. Vous avez raison de vous interroger sur l'opportunité de tout bétonner demain ; je suis ingénieur des eaux et forêts, et l'attachement que je porte à la construction de bois est intense. Nous avons par exemple décidé de modifier la réglementation E+C-, que vous connaissez bien – cette réglementation très technique qui représentait un véritable rouage

pour la construction de bois. Au mois de septembre, on a signé un nouveau « plan construction bois » pour développer l'activité dans ce domaine; on a fait de même avec le chanvre, que vous avez mentionné. Vous parliez également de la rénovation – M. Bazin a beaucoup évoqué ce sujet –, mais cette majorité a dégagé 1,2 milliard d'euros de crédits pour renforcer l'action de l'Agence nationale de l'habitat, l'ANAH, en faveur de la rénovation. Certes, cela ne figure pas dans cette loi, puisqu'il s'agit de crédits votés plus tôt.

Le bâtiment connecté, que vous abordez aussi, dépend de la capacité d'apporter le numérique; or – vous pouvez le reconnaître! – nous avons précisément signé des accords avec les opérateurs numériques, en changeant d'approche et en y consacrant un investissement sans précédent de 3 milliards d'euros. Nous sommes même allés plus loin en signant un engagement avec 250 acteurs du logement – promoteurs, constructeurs, développeurs – en décembre dernier pour favoriser la domotique. Cela non plus ne relève pas de cette loi: la loi ne peut pas tout, mais beaucoup d'actions sont menées en parallèle.

Vous évoquez le cadre de vie; mais nous le considérons comme essentiel! Si nous avons tant voulu que ce projet de loi ne concerne pas uniquement le logement, mais le logement, l'aménagement et le numérique, ce n'est pas uniquement pour donner au président de la commission des affaires économiques un fil conducteur pour son discours introductif, mais surtout pour faire en sorte que le logement de demain soit considéré comme un élément au sein d'un ensemble: le cadre de vie. C'est pour cela qu'on a développé le plan « Action cœur de ville », que la Caisse des dépôts lance la Banque des territoires et que nous mettons 5 milliards d'euros, à l'échelle du quinquennat, dans la revitalisation des centres-villes. C'est pour cela que nous sommes en train de créer l'Agence nationale de cohésion des territoires qui apportera un appui en matière d'ingénierie.

Troisième élément, monsieur le député: je suis toujours frappé par la capacité qu'ont certains d'entre vous, de ce côté de l'hémicycle, d'opposer les uns aux autres. Vous opposez toujours les territoires entre eux; mais où voyez-vous dans le texte... (M. Robin Reda s'entretient avec M. Jean-Luc Mélenchon, venu se placer à ses côtés.) Monsieur le député, puis-je capter votre attention deux minutes?

**M. Robin Reda.** J'ai un nouvel ami!

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Je vois que les alliances sont en train de se former (*Sourires*), mais je vous demande deux minutes, monsieur le président Mélenchon!

**M. Pierre Cordier.** C'est un peu comme chez vous!

**M. Jean-Luc Mélenchon.** Excusez-moi, monsieur le secrétaire d'État!

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Je vous en prie! Pourquoi toujours opposer les territoires les uns aux autres? Le texte réécrit les codes pour introduire nombre de simplifications en matière d'aménagements. Un reportage disait tout à l'heure que dans la loi, le mot « simplifier » apparaissait à plus de quatre-vingts reprises; on nous en faisait le reproche, mais j'en suis fier, d'autant que cette simplification ne porte pas uniquement sur les zones les plus urbaines, mais sur l'ensemble du territoire. Si demain il est plus simple, plus rapide, moins coûteux de construire une maison individuelle, c'est très bien – et ce texte le permet, à la suite d'autres. En effet, le code de la construction avait déjà été revu dans la loi pour un État au service d'une société de confiance.

De même, pourquoi opposer les propriétaires aux locataires? M. Bazin a souvent fait de la publicité pour l'appel aux propriétaires que j'ai fait il y a quelques temps – et je l'en remercie chaleureusement –, mais pourquoi les opposer? C'est parce qu'on tient des discours comme ceux-ci qu'à la fin on a autant de vacances et autant de propriétaires qui ne souhaitent pas louer leur bien. Je vais vous donner un exemple précis: vous terminez ce propos en vous demandant comment rassurer les propriétaires et proposez de créer un système de loyers modérés. Mais ce système existe déjà; c'est l'intermédiation locative. Notre majorité a voté le financement de 40 000 intermédiations; l'objet même de la tribune où j'ai lancé cet appel aux locataires – je suis sûr que M. Bazin pourra vous la passer! – était de dire que les propriétaires ne sont pas tous des nantis et les locataires, des gens ayant pour hobby de dégrader des appartements. Mais imaginons que vous ne fassiez pas confiance et qu'on n'arrive pas à recréer une société qui reposerait sur ce principe; au moins, si vous êtes propriétaire, donnez les clés de votre appartement à des associations, qui vous assurent le loyer et la remise en état du bien à la fin de la location! Je le dis de manière très constructive: arrêtons ce débat où l'on oppose propriétaires et locataires. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LaREM et sur quelques bancs du groupe MODEM.*) Ce n'est pas une loi en faveur des propriétaires, ni des locataires, mais une loi pour lutter contre la vacance.

Pour ce qui est de la réforme du logement social, permettez-moi de vous dire que sur la loi SRU, vous citez un mot sorti d'une phrase, phrase que je commence en disant qu'il faut garder toute, absolument toute l'ambition de ce texte. (*Applaudissements sur quelques bancs des groupes LaREM et MODEM.*) Sur ce point, j'ai été d'une constance totale pendant les débats. Vous dites qu'il n'est pas possible d'introduire l'activité lucrative dans le logement social; c'est surprenant, car on a eu ce débat en commission parce que M. Bazin a déposé un amendement proposant que les sociétés de portage ne soient plus des sociétés HLM, mais des sociétés anonymes qui, de ce fait, pourraient bénéficier d'une rémunération du capital. On s'y est toujours opposé: l'argent du logement social doit rester dans le logement social. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LaREM.*) En aucun cas il ne faut admettre de spéculation dans ce domaine; soyons très précis et très fermes sur ce point.

Plutôt que de renvoyer le texte en commission, j'espère que nous pourrions poursuivre le débat dans cet état d'esprit. Nous avons devant nous de longues journées et de longues nuits de travaux riches qui nous permettront de faire les logements de demain que vous appelez de vos vœux – souhait que je partage profondément. (*Applaudissements sur les bancs des groupes LaREM et MODEM.*)

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

**M. Roland Lescure, président de la commission des affaires économiques.** Malgré tout le plaisir que j'ai eu à voir M. Reda quarante heures de suite, jour et nuit, je pense que l'essentiel du travail qui devait être fait en commission a été fait. Je suis très impatient de commencer le travail dans l'hémicycle; il aura sans doute une dimension différente et permettra d'enrichir encore davantage le texte. Je pense que la commission a assez travaillé pour l'heure et ce renvoi en commission ne me semble pas indispensable, bien au contraire.

**M. le président.** Nous sommes tous très impatients!

Sur la motion de renvoi en commission, je suis saisi par le groupe Les Républicains d'une demande de scrutin public.

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

Nous en venons aux explications de vote des différents groupes. La parole est à Mme Lise Magnier, pour le groupe UDI, Agir et indépendants.

**Mme Lise Magnier.** Monsieur le président, messieurs les ministres, messieurs les rapporteurs, chers collègues, comme pour la motion de rejet préalable, nous avons écouté attentivement les arguments de notre collègue Reda qui demande le renvoi en commission de ce projet de loi. Nous les avons entendus, mais nous ne les partageons pas, pour deux raisons. Premièrement, sans revenir sur ce que j'ai déjà dit, nous ne pouvons pas attendre davantage : la situation du logement, de l'aménagement et du numérique en France est telle qu'il nous faut impérativement et rapidement construire et appliquer une véritable politique globale et structurelle. Le Gouvernement a aujourd'hui une occasion rare de nous présenter sa vision et la stratégie qu'il entend appliquer tandis que nous, députés, il nous appartient de proposer les modifications qui nous semblent nécessaires. Deuxièmement, la commission a travaillé sur ce texte et nous ne pouvons pas barrer d'un trait tout ce travail et toutes les modifications apportées au projet de loi, qui ont été soumises au vote de nos collègues. Nous voterons donc contre cette motion de renvoi en commission. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LaREM.*)

**M. le président.** La parole est à M. François Pupponi, pour le groupe Nouvelle Gauche.

**M. François Pupponi.** Je soutiens la motion de renvoi en commission présentée par notre collègue Robin Reda, pour deux raisons.

Premièrement, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, pendant les quarante heures d'examen de ce texte en commission, vous avez à de nombreuses reprises dit aux députés de l'opposition que leurs questions étaient intéressantes, qu'il conviendrait d'en reparler. Nous nous sommes revus, en effet, pour discuter de certains points, mais sur certains autres, le dialogue que vous aviez annoncé n'a pas eu lieu.

Sur certaines questions, vous nous avez dit : « Il faut qu'on se revoie. » Mais nous ne nous sommes pas revus – je pense notamment au plan d'exposition au bruit et à la loi littoral. 2 700 amendements ont été déposés en commission, plus de 3 000 en séance : cela montre bien que ce texte n'est pas abouti, qu'il faut continuer à travailler.

Il faudrait, monsieur le secrétaire d'État, que vous acceptiez d'entendre ce qu'ont à vous dire des gens un peu plus expérimentés. Lors des débats sur le projet de loi de finances, nous vous avons avertis qu'il serait impossible de mettre en œuvre la baisse de l'aide personnalisée au logement et des loyers au 1<sup>er</sup> janvier. Vous nous avez dit : « Si, vous verrez, cela sera fait. » Et ce n'est pas encore fait !

Nous vous avons prévenus que l'année 2017 serait exceptionnelle en ce qui concerne la production de logements, mais qu'en 2018, selon tous les acteurs du secteur, la machine risquait fort de s'arrêter. Ce ne sont pas les membres de l'opposition qui vous l'annoncent, mais les professionnels ; et vous, vous continuez à dire : « Tout va très bien, madame la marquise ! »

Nous vous mettons en garde, nous vous incitons à faire attention. Il est vrai qu'il y a beaucoup de choses que nous avons mal faites lorsque nous étions majoritaires : nous en sommes conscients.

**M. Jean-Michel Jacques.** C'est bien de le reconnaître !

**M. François Pupponi.** Mais il est une chose que nous avons bien faite : nous avons réussi à relancer la construction de logements à la fin de la législature précédente. Il ne faut pas casser ce qui marche bien : c'est pourtant ce que vous êtes en train de faire !

Si nous demandons de renvoyer ce texte en commission, ce n'est pas pour faire de l'obstruction. Les groupes de l'opposition ont déposé moins d'amendements que ceux de la majorité : 250 pour le groupe Nouvelle Gauche, 250 pour le groupe GDR, soit 500 au total sur les 3 000 amendements déposés sur ce texte. Les députés de la majorité ont déposé près de 900 amendements en commission : cela montre bien qu'il y a un problème !

Deux dernières remarques : votre majorité n'est pas la première à faire de la concertation. Quand, avec le ministre délégué à la ville François Lamy, nous avons réformé la politique de la ville, nous l'avons fait après des heures et des heures de concertation, de discussion, de dialogue et d'écoute avec les acteurs de terrain.

**M. Pierre Cordier.** Avec tous les quartiers qui sont passés en veille active, il n'y a pas de quoi pavoiser !

**M. François Pupponi.** La concertation n'est donc en rien une innovation de votre majorité.

Monsieur le secrétaire d'État, vous dites que vous ne voulez pas donner le logement social à des fonds privés. Comment pouvez-vous dire cela, alors que votre projet de loi vise à autoriser la vente en bloc de logements HLM à des sociétés privées ? Si cela ne s'appelle pas privatiser le logement social, alors qu'est-ce que c'est ?

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

**M. François Pupponi.** Vendre en bloc à des sociétés privées, ce n'est pas privatiser, pour vous ? Mais alors comment appelez-vous ça ? Vous êtes dans le déni ; vous ne faites que reprendre en chœur le refrain : « Tout va très bien, madame la marquise ! » (*Applaudissements sur les bancs des groupes NG, FI et GDR.*)

**Mme Sylvia Pinel.** Très bien !

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Luc Mélenchon, pour le groupe La France insoumise.

**M. Jean-Luc Mélenchon.** C'est moi qui prends la parole pour cette explication de vote, afin que le temps de parole de mon groupe ne diminue pas : vous connaissez cette subtilité du temps législatif programmé.

Je vous trouve bien nerveux, chers collègues ! Si vous faites des sauts périlleux arrière quand vous entendez pour la première fois le mot « privatisation », alors vous allez vous régaler en m'entendant, d'autant que je puis m'exprimer longtemps. Restons-en donc à des relations plus normales. Certains ont essayé de donner à cette discussion une certaine élévation de ton : je dirai tout à l'heure pourquoi il me paraît si important de rester à ce niveau.

Je suis tout à fait d'accord avec un argument avancé par notre collègue François Pupponi : si les groupes d'opposition qui siègent à la gauche de cet hémicycle avaient déposé autant d'amendements que les groupes de la majorité, alors on parlerait d'obstruction.

**M. François Pupponi.** Absolument !

**Plusieurs députés du groupe LR et M. Philippe Vigier.** C'est vrai !

**M. Fabien Di Filippo.** C'est une nouveauté intéressante : l'obstruction majoritaire ! (*Sourires sur les bancs du groupe LR.*)

**M. Jean-Luc Mélenchon.** Vous avez déjà parlé d'obstruction pour moins que ça. Vous avez déposé plus d'un millier d'amendements ; pour notre part, nous n'en avons déposé qu'une centaine, et nous considérons que cela suffit. Pas de simagrées, pas de simulacres : si nous avons décidé de voter cette motion de renvoi en commission, ce n'est pas que nous croyions pouvoir vous convaincre de quoi que ce soit en commission. Si c'était possible, cela aurait déjà été fait !

Le sort réservé à nos amendements, au contraire, montre que la majorité reste fidèle à sa logique. Dans cette logique, les idées buissonnent. C'est normal, au fond, puisque vous croyez à la vertu de la spontanéité, de la confrontation, en un mot de l'organisation par le marché : vous ne faites que vous appliquer ce système à vous-mêmes.

Notre logique est totalement différente de la vôtre.

**M. Jean-Michel Jacques.** Qui l'eût cru ?

**M. Jean-Luc Mélenchon.** Vous croyez qu'il existe un ressort magique qu'il suffirait de libérer – c'est le mot que vous employez à tout propos – pour que jaillissent spontanément de terre ici des maisons, là des immeubles, dans la joie et le contentement général. Nous ne partageons absolument pas cette croyance, et nous pensons que ce projet de loi produira l'effet inverse.

Notre tradition intellectuelle considère que c'est plutôt la loi, l'État, la propriété collective et l'intérêt général qui concourent au bonheur, et non les mécanismes absurdes de la loi du plus fort. C'est pourquoi nous voterons cette motion de renvoi en commission, faute d'avoir pu atteindre nos fins en votant la motion de rejet préalable. (*Applaudissements sur les bancs du groupe FI.*)

**M. Benoit Potterie.** Il faudrait venir en commission, alors !

**M. le président.** La parole est à M. Hubert Wulfranc, pour le groupe de la Gauche démocrate et républicaine.

**M. Hubert Wulfranc.** Le groupe communiste votera cette motion de renvoi en commission. Pour illustrer le trouble, la confusion de la majorité sur ce texte, je prendrai quelques exemples.

Tout d'abord, le calendrier politique est particulièrement abscons : quelques jours avant que nous soit soumis ce projet de loi ELAN, le débat sur le fameux rapport Borloo a été évacué, ni plus ni moins, sans qu'en soit tirée la moindre conséquence au sujet du logement en général et du logement social en particulier, notamment dans les villes populaires. Cette précipitation justifierait à elle seule que l'on renvoie ce projet de loi en commission, afin de l'enrichir de certaines préconisations de Jean-Louis Borloo, dont le Président de la République a différé la prise en compte au mois de juillet prochain.

Ensuite, vous avez dit, monsieur le ministre de la cohésion des territoires, qu'il fallait trouver un équilibre dans le transfert de compétences des communes vers les établissements publics de coopération intercommunale, les EPCI. Pour ce qui nous concerne, nous considérons que cet équilibre est gravement fragilisé, car la maîtrise, par les maires, de l'urbanisme et de la politique du logement sur le territoire de leur commune est menacée : c'est une deuxième raison suffisante de renvoyer ce texte en commission.

Enfin, concernant l'environnement, nous avons entendu les légitimes inquiétudes formulées par Mme la présidente de la commission du développement durable au sujet de l'impact de ce texte sur la loi littoral. Ces inquiétudes justifient par elles-mêmes que l'on renvoie ce texte en commission, car il nous semble que sur ce point crucial, le débat a pour l'essentiel été évacué.

J'en viens au paysage en général, et au paysage urbain en particulier. M. le rapporteur de la commission des affaires culturelles a vaillamment défendu le rôle des architectes en la matière. Il nous semble que le projet de loi, sur ce point, devrait être revu.

Un autre point reste à préciser, de votre aveu même, bien qu'il n'ait guère été abordé : le logement des handicapés, des personnes à mobilité réduite. Vous avez substitué, au cours des débats, le principe d'évolutivité à la question de l'accessibilité, tout en reconnaissant vous-mêmes que ce principe est particulièrement mal défini.

Pour toutes ces raisons, et pour celles que Stéphane Peu a développées, nous voterons cette motion de renvoi en commission. (*Applaudissements sur les bancs du groupe GDR.*)

**M. le président.** La parole est à M. Nicolas Démoulin, pour le groupe La République en marche.

**M. Nicolas Démoulin.** J'ai écouté l'intervention de M. Reda ; pendant les trente minutes qu'elle a duré, j'ai cherché à comprendre quels arguments justifiaient cette demande de renvoi en commission.

**M. Thibault Bazin.** Si vous n'avez pas compris, on peut lui demander de recommencer ! (*Sourires sur les bancs du groupe LR.*)

**M. Nicolas Démoulin.** J'en ai relevé deux. Le premier, c'est que M. le ministre et M. le secrétaire d'État ne sont pas assez à l'écoute. Nous avons pourtant débattu pendant plus de quarante heures en commission, et chacun s'accorde à reconnaître qu'ils ont pris le temps de répondre à toutes les questions. Deuxièmement, M. Reda a reconnu que notre démarche était constructive, ce dont je le remercie. Mais alors, pourquoi demander le renvoi de ce texte en commission ? Cela me dépasse !

**M. Pierre Cordier.** Vous avez mal écouté !

**M. Nicolas Démoulin.** Je débute en politique : vous m'expliquez comment vous fonctionnez. Ce que je retiens de ces quarante heures en commission, c'est que 2 500 amendements ont été discutés et 400 adoptés. Ce ne sont pas que des chiffres : cela signifie que le texte du Gouvernement a été enrichi, sans ajouter de contraintes supplémentaires – c'est important. Ce que j'apprécie avec ce texte, c'est que pour une fois, il ne s'agit pas d'un projet de loi pour les propriétaires, ni pour les locataires, mais d'un projet de loi équilibré, qui permettra de faire évoluer le logement.

**Mme Valérie Rabault.** Nous allons vous expliquer où sont les déséquilibres !

**M. Nicolas Démoulin.** Le diagnostic formulé par M. Reda est juste : en effet, le logement est malheureusement malade depuis plusieurs années. La République en marche n'est pas responsable de ce qui s'est passé ces dernières années.

**Mme Valérie Lacroute.** C'est trop facile ! Nous non plus, nous n'en sommes pas responsables !

**M. Nicolas Démoulin.** Nous avons eu des discussions ouvertes avec M. Peu, M. Pupponi, M. Benoit – que je ne vois pas dans l'hémicycle –, Mme Taurine et M. Bazin : je

voudrais les en remercier. Pour finir, je voudrais citer ce dernier, qui disait attendre beaucoup de l'examen de ce texte en séance publique.

**M. Robin Reda.** Il devait être tard !

**M. Nicolas Démoulin.** Je ne voudrais pas, monsieur Bazin, exaspérer votre impatience, et termine mon intervention en annonçant que le groupe La République en marche votera contre cette motion de renvoi en commission. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LaREM.*)

**M. le président.** La parole est à M. Thibault Bazin, pour le groupe Les Républicains.

**M. Jean-Jacques Bridey.** Il va nous appeler à voter contre la motion !

**M. Thibault Bazin.** Vous rêvez, monsieur Bridey !

Robin Reda vient de poser de bonnes questions, auxquelles le projet de loi, en l'état, n'apporte pas de réponses. Non, monsieur le secrétaire d'État, nous n'opposons pas les territoires, au contraire : en évitant la surdensification en zone tendue et en luttant contre la désertification rurale, nous faisons le pari de la cohésion sociale. Le groupe Les Républicains, comme d'autres groupes politiques – car nous n'avons pas le monopole des bonnes idées –, a formulé des propositions pour vous aider à relever les défis du logement, de l'aménagement et du numérique en France.

Pour construire de manière durable, il faut d'abord jeter des fondations solides. Étant donné que le sol diffère sur les territoires, et que l'on observe en certains endroits des fissures, il faut adapter ces fondations : elles doivent être plus profondes dans certains territoires que dans d'autres.

Soyons francs : le problème, c'est ce qui n'est pas dans votre projet de loi. Il lui manque un préambule, comme l'a montré ce qui s'est passé l'automne dernier ! Si vous vous limitez aux dispositions de ce projet de loi, vous échouerez à atteindre les objectifs que vous vous fixez. On ne peut se satisfaire uniquement de mesures technocratiques.

M. Pupponi et M. Peu ont eu la chance de vous revoir. Vous nous avez demandé, en commission, de retirer des amendements afin que nous puissions les retravailler avec vous. Vous nous avez dit que vos équipes nous recontacteraient à ce propos, mais cela n'a pas été le cas.

**Mme Valérie Rabault et M. Joël Aviragnet.** Ça, c'est pas beau !

**Mme Valérie Lacroute.** Quel dommage !

**M. Thibault Bazin.** C'est pour cela que j'ai dit que j'attendais l'examen de ce texte en séance. Je pensais alors qu'il y aurait, entre-temps, de nouveaux échanges préparatoires. Mais ceux-ci n'ont pas eu lieu : dans ces conditions, l'examen en séance ne pourra être réussi.

Nous sommes prêts à travailler avec tous les groupes, et également avec les non-inscrits (« Ah ! » sur les bancs du groupe LaREM) qui ont, eux aussi, de bonnes idées. Monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, vous faites l'impasse du débat sur les moyens, trop ciblés et insuffisants pour répondre à vos objectifs. Vous êtes sourds aux attentes de nombre de parties prenantes essentielles si on veut réussir une politique du logement. S'agissant de l'immobilier, la confiance est essentielle ; or aujourd'hui, elle est branlante.

Dès lors, mes chers collègues, revenons en commission pour donner ce nouvel élan tant attendu. Les Républicains voteront cette motion de renvoi en commission. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LR et sur quelques bancs du groupe NG.*)

**M. le président.** La parole est à Mme Josy Poueyto, pour le groupe du Mouvement démocrate et apparentés.

**Mme Josy Poueyto.** Le groupe du Mouvement démocrate et apparentés est bien sûr défavorable à cette motion de renvoi en commission. Nul n'en sera surpris. Nous considérons en effet que ce projet de loi, initié par des consultations citoyennes, amélioré au cours de la conférence de consensus grâce à la participation de l'ensemble des parties prenantes du secteur, et largement débattu au sein de quatre commissions dans notre assemblée, a bénéficié de discussions et d'enrichissements suffisants pour être présenté en séance publique aujourd'hui. Les consultations en ligne ont également permis d'impliquer nos concitoyens, leurs contributions participant à l'élaboration d'un diagnostic en phase avec la réalité, un diagnostic qui répond à leurs besoins et à leurs aspirations. Quant à la conférence de consensus, elle a permis une large concertation entre élus locaux, députés, sénateurs et professionnels du secteur, ce qui a rendu possible une consolidation du projet de loi, évitant ainsi certains écueils. Enfin, le travail accompli en commission des affaires économiques a permis l'examen de plus de 2 000 amendements.

Les discussions que nous nous apprêtons à avoir nous offriront l'opportunité d'enrichir une nouvelle fois ce texte par des réponses concrètes aux attentes de nos concitoyens en ce qui concerne le logement, qu'il s'agisse de lutter contre la fracture territoriale ou d'accompagner leur parcours résidentiel. L'ensemble de ces raisons nous conduisent à penser qu'un renvoi en commission ne permettrait pas d'apporter des analyses nouvelles qui éclaireraient les débats que nous allons avoir dans cet hémicycle. Le groupe du Mouvement démocrate et apparentés votera donc contre cette motion de renvoi en commission. (*Applaudissements sur les bancs des groupes MODEM et LaREM.*)

**M. le président.** Je mets aux voix la motion de renvoi en commission.

(*Il est procédé au scrutin.*)

**M. le président.** Voici le résultat du scrutin :

|                                    |     |
|------------------------------------|-----|
| Nombre de votants .....            | 129 |
| Nombre de suffrages exprimés ..... | 129 |
| Majorité absolue .....             | 65  |
| Pour l'adoption .....              | 40  |
| contre .....                       | 89  |

(*La motion de renvoi en commission n'est pas adoptée.*)  
(*Applaudissements sur de nombreux bancs du groupe LaREM.*)

#### DISCUSSION GÉNÉRALE

**M. le président.** Dans la discussion générale, la parole est à Mme Lise Magnier.

**Mme Lise Magnier.** Monsieur le président, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, monsieur le président de la commission, monsieur le rapporteur, mes chers collègues, la première fois que nous avons abordé la politique du logement du Gouvernement, c'était en novembre dernier, lors de l'examen du projet de loi de finances. Le prêt à taux zéro a été restreint ; le dispositif Pinel a été recentré ;

l'APL accession est passée à deux doigts de la suppression ; le taux du crédit d'impôt a été réduit après divers rebondissements ; enfin, une réduction du loyer de solidarité, concomitante à la baisse des APL, a été imposée dans le parc social pour 800 millions d'euros en 2018 et en 2019. Vous admettez que pour commencer à appréhender un sujet aussi crucial, on aurait pu rêver mieux.

**M. François Pupponi.** Ah !

**Mme Lise Magnier.** Aux coups de rabot, nous préférons, au groupe UDI, Agir et indépendants, la stabilité. Ainsi, n'aurait-il pas mieux valu réformer les aides personnalisées au logement avant de les réduire ? Avant de recentrer certains dispositifs fiscaux, a-t-on vraiment pris le temps de les évaluer ? Forcément, cette loi de finances a laissé un goût quelque peu amer.

Et puis, ce projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique est arrivé. Voilà plusieurs mois que nous en entendions parler. Plusieurs versions ont circulé, et la conférence de consensus a permis d'aboutir à un texte qui, malgré ses défauts, a longuement été travaillé. De la même manière que sur le projet de loi pour l'équilibre dans le secteur agricole et alimentaire que nous venons de terminer, un tel texte doit porter en lui la vision du Gouvernement.

Pour notre groupe, une politique du logement équilibrée passe d'abord par une approche territoriale. Le zonage est l'exemple typique d'une politique uniforme et décidée depuis Paris alors que, d'un département à l'autre, une zone détendue n'a pas du tout la même signification. J'ai pour habitude de dire que la zone B2 de ma ville de Châlons-en-Champagne n'a aucun point commun avec une zone B2 du Sud-Ouest. Plus encore, notre État, certainement trop centralisé, est-il le mieux à même de mener la politique du logement ? Sans doute pas. Les régions nous semblent mieux placées pour programmer cette politique, et les intercommunalités pour intervenir. Quant à Paris, elle doit être traitée à part. Évitez surtout de considérer que la France est une succession de métropoles. Chacun des 400 bassins de vie doit être traité différemment. L'impression qui domine à la lecture de ce projet de loi est celle d'une technocratie qui proposerait des solutions pas toujours pertinentes. Il peut également donner l'impression de choix de court terme, d'une religion du construire plus, souvent dictée par des impératifs financiers. N'oublions pas, comme l'indique le « A » de ELAN, que toute stratégie logement n'a de sens que si elle s'inscrit dans une politique d'aménagement du territoire, tant elle est connectée à l'emploi et aux transports.

La seconde priorité pour le groupe UDI, AGIR et indépendants est la simplification. Les lois qui se sont empilées donnent l'impression d'un système irréformable. Un travail massif de toilettage et de suppression de normes était nécessaire, à tel point qu'un texte uniquement de simplification aurait suffi à donner un peu d'air aux acteurs du secteur. Votre projet de loi s'en approche, et nous saluons votre bonne volonté en la matière ; mais il reste encore tellement à faire... Toutefois, que ce soit pour les procédures d'aménagement, pour la transformation de bureaux en logements, pour les recours abusifs ou encore concernant l'avis des architectes des Bâtiments de France, des mesures courageuses sont proposées. De plus, l'assouplissement des normes d'accessibilité et l'obligation de 10 % de logements évolutifs sont une bonne idée. Je regrette toutefois que vous n'ayez pas abordé le quasi-monopole de l'INRAP – l'Institut national de recherches archéologiques préventives –, le financement des fouilles et leur impact sur les projets de construction de logements.

Par ailleurs, je constate que, tant pour les projets partenariaux d'aménagement que pour les opérations de revitalisation du territoire, vous procédez à des dérogations au droit commun pour débloquer certaines situations, ce qui montre bien que la loi ordinaire est un véritable carcan pour les aménageurs. Je prends l'exemple des artisans et des petites entreprises du bâtiment : ils ont besoin de souplesse pour faire face aux exigences de leurs clients en matière de construction et d'aménagement de logements, et nombre d'entre eux sont à la recherche d'une offre globale qui regroupe les différents corps de métiers dont ils ont besoin dans le cadre de travaux de construction ou d'aménagement ; c'est pourquoi il paraît nécessaire de prévoir un régime juridique protecteur en cas de co-traitance dans les marchés privés de travaux et de prestations de services en fonction des montants.

Je voudrais revenir brièvement sur les opérations de revitalisation du territoire, et notamment des centres-villes des villes moyennes, comme celui de ma ville de Châlons-en-Champagne. Il est indispensable que la ville principale de l'EPCI, lui-même signataire d'une convention avec l'État dans le cadre de ces opérations, le soit également puisque son centre-ville doit impérativement faire partie du périmètre des secteurs d'intervention.

**M. Stéphane Peu.** Très juste !

**Mme Lise Magnier.** Par ailleurs, il me semblerait opportun de permettre aux bailleurs sociaux, publics ou privés, d'investir dans la reconversion ou la réhabilitation des sites industriels et commerciaux de ces centres-villes, même si ces opérations ne concernent pas de l'habitat conventionné, car c'est ainsi que nous mutualiserons les forces comme on a su le faire dans le cadre des opérations ANRU – Agence nationale pour la rénovation urbaine.

Votre projet de loi comporte d'autres motifs de satisfaction. Ainsi, il contient plusieurs idées neuves, car tout n'a pas été essayé dans le domaine du logement. D'une manière générale, nous sommes favorables à la contractualisation et à l'expérimentation. Cela vaut vraiment la peine de tester de nouveaux outils, à condition toutefois de ne pas en faire des usines à gaz. Nous voyons donc d'un bon œil les projets partenariaux d'aménagement, le bail mobilité ou encore les opérations de revitalisation du territoire, moyennant quelques ajustements que nous proposerons par voie d'amendement et dont certains ont été évoqués précédemment. De même, l'expérimentation sur l'encadrement des loyers doit aller à son terme.

Cependant, attention à ce que le texte qui nous occupe aujourd'hui – et qui a doublé de volume – ne soit pas un catalogue de mesures, ni une loi ALUR 2. Ce projet de loi, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, doit traduire votre vision. Toutefois, si votre vision est celle qui se retrouve dans le titre II relatif au tissu des bailleurs sociaux, c'est pour nous un motif d'inquiétude. Nous ne sommes pas contre le regroupement des organismes de logement HLM et la mutualisation de leurs moyens, mais à condition d'en respecter le pluralisme. Là aussi, la politique doit être territorialisée : il y a de vraies différences parmi les nombreux bailleurs sociaux et parmi les territoires – les taux de locataires percevant une APL varient fortement, par exemple. De manière générale, il faut privilégier la subsidiarité et faire confiance aux élus locaux. Nous défendons à l'article 25 des contre-propositions alternatives : abaisser le seuil de regroupement de 15 000 à 10 000 logements ; prévoir un regroupement au niveau des intercommunalités ou des schémas de cohérence territoriale – SCOT – plutôt que de fixer un seuil uniforme ; mieux concilier les obligations

de fusion des offices publics avec leurs nouvelles obligations de regroupement. Cette question est absolument cruciale pour nous : nos débats doivent faire évoluer le texte.

À cette occasion, l'État doit faire ce qu'il n'a pas fait au moment du projet de loi de finances, à savoir dire clairement ce qu'il attend des bailleurs sociaux, et répondre aux questions suivantes : quelle est la commande publique ? Comment, en tenant compte de la situation existante et des besoins, rechercher l'efficacité et la réduction des coûts ? Pour les locataires, il faut enfin mettre en place un modèle économique qui prenne en compte l'évolution des parcours résidentiels. Le réexamen périodique de la situation des locataires par les commissions d'attribution de logements est une avancée, mais une fois tous les six ans, c'est trop long.

Nous pensons que le fameux quota SRU doit être préservé. Certes, des ajustements peuvent être nécessaires, mais pas pour amoindrir ou faciliter les contournements, uniquement pour favoriser la mixité sociale, par exemple en y intégrant l'accession à la propriété. Quelques semaines après la remise du rapport de Jean-Louis Borloo, nous pouvons nous appuyer sur ce texte pour faire bouger les lignes.

Enfin, puisque j'ai commencé en évoquant la précédente loi de finances, je ne peux m'empêcher de penser à la prochaine. La restriction de l'APL accession était une erreur, nous en sommes convaincus. Ses effets se font notamment sentir en outre-mer. Pourtant, son coût était limité et ce dispositif avait un vrai effet sur l'accession à la propriété. Vous êtes attachés à cette accession, comme en témoigne votre stratégie de vente de logements sociaux : nous vous invitons donc à rétablir l'APL accession. C'est l'une des nombreuses propositions que nous ferons lors de ces débats. Que ce soit sur les marchands de sommeil, les occupations abusives ou le paiement des loyers, toutes sont inspirées de situations rencontrées sur le terrain et de notre expérience d'élus locaux. Nous abordons ce projet de loi avec une volonté de corriger certains points, d'en améliorer d'autres et, dans tous les cas, de renforcer son approche territoriale et simplificatrice. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UDI-Agir.*)

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

**M. François Pupponi.** Monsieur le président, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, messieurs les rapporteurs, mes chers collègues, nous sommes confrontés aujourd'hui à un des textes certainement le plus problématique de cette nouvelle majorité. Il y a dans la volonté qui est la sienne de relancer le logement en France des propositions qui posent de réelles difficultés aux acteurs du secteur.

La première des difficultés, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, chers collègues de la majorité, c'est votre volonté effrénée de réformer brutalement et dans la précipitation le monde du logement social. Oui, ce monde doit se réformer. Oui, il doit évoluer, et nous avons été nombreux à le dire aux acteurs de ce secteur.

Mais nous considérons pour notre part que la manière que vous employez depuis la loi de finances, en diminuant les recettes des bailleurs sociaux, et maintenant, avec le projet de loi ELAN, en les obligeant à se restructurer et en les incitant à vendre leur patrimoine, fait courir à notre pays un risque fort : celui de voir la production de logements sociaux baisser.

Pourquoi ? Les bailleurs sociaux ont perdu une partie des APL, ils vont devoir se restructurer et, pour financer leurs actions, vendre des logements sociaux.

Comment voulez-vous qu'en perdant des recettes d'un côté, en se voyant contraints de se restructurer et en étant obligés de vendre des logements pour retrouver des liquidités de l'autre, ils puissent en même temps, à court terme, continuer à rénover, à produire des logements et à participer au Programme national de rénovation urbaine ?

Cela leur est impossible, parce que, comme certains collègues l'ont dit tout à l'heure, quand ils seront confrontés à la nécessité de se restructurer ou à celle de vendre des logements pour retrouver des liquidités, ils seront accaparés par ces nouvelles obligations et ne pourront plus continuer à faire leur métier.

Vous êtes donc en train de déstructurer, de manière quelque peu violente, ce secteur, alors même qu'il permet au contraire de relancer le logement, tout simplement parce que les bailleurs sociaux construisent des logements, mais également, et les promoteurs immobiliers le savent bien, parce qu'ils sont les principaux acquéreurs de logements en VEFA – vente en l'état futur d'achèvement.

Si le secteur du logement est reparti dans notre pays, c'est précisément parce que les bailleurs sociaux achetaient en VEFA auprès des promoteurs, qui commercialisent leurs programmes de cette façon, mais également en les proposant en accession à la propriété ou en logement intermédiaire.

La machine est donc repartie grâce à ce mécanisme. Or, au moment où elle redémarre, vous dites à l'un des principaux acteurs de ce secteur qu'il faut maintenant faire autre chose !

Le risque est structurel. Cette dynamique peut s'enrayer, comme les premiers chiffres du premier semestre commencent à le montrer, car les bailleurs sociaux, qui vont se trouver dans l'obligation de se restructurer, pourraient être empêchés de faire leur métier – s'occuper des locataires, restructurer, rénover, notamment dans le cadre des opérations de rénovation urbaine.

Ce risque systémique existe. Vous auriez pu vous donner pour objectif de réformer ce monde durant la législature, de prendre le temps d'accomplir cette réforme et d'accompagner ses acteurs.

Nous avons pour notre part réformé Action logement. La réforme, qui a comporté un volet législatif – adopté notamment en recourant aux ordonnances – s'est étalée sur plusieurs années.

Nous l'avons menée à bien en accompagnant l'acteur du logement social qu'est Action Logement, et dans la concertation.

Là, dès lors que votre réforme se met en place, parce que vous voulez aller très vite, avec quelque brutalité...

**Mme Valérie Rabault.** Et quelque iniquité.

**M. François Pupponi.** ..., elle déstabilise un des principaux acteurs du monde du logement. Si la production de logement s'arrêtait, ou même si elle devait se tarir, elle coûterait *in fine* à notre pays, en fin de législature, un à deux points de croissance.

Nous l'avons vécu : si le secteur du logement est en panne, c'est non seulement une absence de réponse aux Français qui veulent se loger, mais aussi tout un pan de notre économie qui s'arrête de fonctionner. Or vous êtes en train de prendre un tel risque systémique.

Monsieur le ministre, je vous le dis très sincèrement : c'est incompréhensible. Dans le secteur du logement, les choses se passaient jusque-là plutôt bien. Les bailleurs sociaux avaient simplement besoin d'être accompagnés et réformés sans être brutalisés.

Une telle démarche aurait permis de maintenir la production de logements à son niveau de 2017, qui a été une année exceptionnelle. Mais vous avez fait un autre choix. C'est une première erreur.

Deuxième erreur, selon nous : vous autorisez la vente de logements sociaux à des sociétés privées. Vendre au locataire est normal : nous y sommes tous favorables, car cela permet aux Français d'accéder à la propriété.

Vendre entre bailleurs sociaux, cela s'est toujours fait : c'est normal et cela permet de restructurer le monde du logement social. Il faut donc le faire, quand c'est possible, dans le consensus.

Mais permettre la vente, en particulier la vente en bloc, à des sociétés privées revient à commettre une double faute. Tout d'abord, il ne faut jamais oublier que le logement social appartient aux Français : c'est leur patrimoine.

Ce sont les Français qui ont financé la construction du logement social en France. Et autoriser la vente de ce qui a été financé par nos compatriotes à des sociétés privées, de surcroît à des prix inférieures à ceux du Domaine, sans prévoir de clauses de garantie anti-spéculatives, est à mon avis une faute.

Que va-t-il en effet se passer ? Dans les beaux quartiers, là où n'existent que quelques logements sociaux et où de belles affaires sont possibles, les promoteurs privés vont acheter les logements qui sont mis en vente, soit pour les garder et les mettre en location, soit pour les revendre au bout de quelques années en réalisant une magnifique plus-value – avec l'argent des Français.

Dans les quartiers les plus défavorisés, là où les produits proposés seront les moins attractifs, qui les achètera ? Des sociétés privées qui soit seront elles-mêmes des marchands de sommeil, soit revendront à la découpe à des marchands de sommeil qui, eux, exploiteront la misère humaine.

Monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, chers collègues, ce processus n'est pas imaginaire : il est déjà à l'œuvre dans un certain nombre de quartiers. Telle est la réalité du monde d'aujourd'hui.

**M. Jean-Luc Mélenchon.** Exactement !

**M. François Pupponi.** Quand vous provoquez un tel appel d'air en incitant des capitaux privés à acheter des logements sociaux à des prix intéressants – car lorsque l'on acquiert ce bien occupé, son prix est faible, d'autant que vous autorisez les ventes en deçà des prix du Domaine –, que font parfois les marchands de sommeil ?

Ils font partir *manu militari* les locataires occupants : nous avons quelques exemples à vous citer. Des marchands peu scrupuleux, lorsqu'ils ont acquis les logements, expulsent les locataires.

**M. Stéphane Peu.** C'est vrai.

**M. François Pupponi.** Une fois que le logement est vide, il se revend beaucoup plus cher ou peut, le cas échéant, être loué à plusieurs familles.

Le risque existe donc, si nous ne prévoyons pas de garde-fous, de voir la vente de logements sociaux entraîner, dans un certain nombre de territoires, l'arrivée de nouveaux

marchands de sommeil et la dégradation, demain, des copropriétés concernées, où des plus-values exorbitantes seront faites par des sociétés à capitaux privés sur le patrimoine des Français.

Des amendements ont été déposés par un certain nombre de groupes pour éviter cette spéculation. Le mieux serait, je le répète, que des sociétés privées ne puissent pas acquérir de logements sociaux en bloc, d'autant plus que cette évolution présente – vous le savez, car nous en avons suffisamment parlé – un risque pour les recettes fiscales des communes concernées.

Des amendements ont déjà été votés en loi de finances, mais nous avons tous en mémoire le problème ICADE. Quand cette société, qui avait été introduite en bourse, a vendu 32 000 logements en Île-de-France afin de faire remonter ses bénéfices à des sociétés privées, une partie d'entre eux a été captée par la Caisse des dépôts et consignations, la société-mère, et donc par l'État.

La vente de ces logements d'ICADE, qui avaient été financés par les Français, n'en a pas moins permis à des sociétés privées de gagner beaucoup d'argent. Dans le même temps, les communes d'accueil de ces logements ont perdu des recettes fiscales pendant vingt ans – vingt ans ! – parce que l'État a demandé un jour à cette filiale de la Caisse des dépôts de vendre ces logements.

En quoi les communes concernées sont-elles responsables et doivent-elles perdre de l'argent pour que des sociétés privées en gagnent ?

Monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, pouvez-vous au moins prendre l'engagement qu'aucune vente, aucune préemption ni aucune réquisition de locaux vacants par les préfets pour y mettre des résidences sociales ne se fera, en particulier dans les communes les plus défavorisées – les plus pauvres, et les plus défavorisées au sens de la loi du 13 mai 1991 instituant une dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale et un fonds de solidarité des communes de la région d'Île-de-France, réformant la dotation globale de fonctionnement des communes et des départements et modifiant le code des communes, ou loi DSU –, sur le dos fiscal des communes concernées ?

**Mme Valérie Rabault.** Le Premier ministre et M. Mézard ne voient pas où est le problème !

**M. François Pupponi.** Il faudrait que vous preniez un engagement – ainsi que nous vous l'avons déjà demandé en commission – en séance publique : les communes concernées ne sont pas là pour financer vos propositions avec leurs recettes fiscales.

Il ne revient pas à ces communes de payer. Par conséquent, si l'on peut comprendre la philosophie conduisant à la vente des logements sociaux, celle-ci peut virer à la catastrophe pour un certain nombre de quartiers, notamment les plus défavorisés de notre pays.

Monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, l'autre problème que pose votre projet de loi est l'absence de lutte contre la ghettoïsation. Rien dans le texte ne permet de lutter contre la ghettoïsation des quartiers socialement défavorisés. Rien.

Aucun article ne permet d'y mettre un terme ni de la limiter. Pire que cela, un certain nombre d'articles sont extrêmement dangereux. La suppression de la commission que nous avons créée par la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, en particulier, est une erreur.

Certes, M. le secrétaire d'État, que nous avons rencontré cette semaine, a pris des engagements, et nous verrons bien dans quelles conditions nos amendements pourront être retenus.

Il faut réintroduire cette commission. Mais, au-delà, si l'on ne renforce pas les mesures évitant la ghettoïsation, celle-ci persistera.

Pour la combattre, on le sait, il faut que ceux qui sont détenteurs de droits d'attribution de logements et qui disposent de contingents, arrêtent de loger systématiquement les populations les plus fragiles là où elles se trouvent déjà en nombre important.

**M. Jean-Luc Mélenchon.** Oui.

**M. François Pupponi.** Si des critères, pour ne pas dire des plafonds, que ces détenteurs de contingents devraient respecter, ne sont pas définis, la ghettoïsation continuera dans notre pays: la France est, dans ce domaine, le pays de l'entre-soi.

Tous les gouvernements, comme toutes les administrations, ont fait la même erreur: depuis cinquante ans, on loge les populations les plus fragiles dans les quartiers qui disposent de logements sociaux.

Et lorsque quelqu'un appartenant à la classe moyenne quitte ces quartiers, on le remplace par quelqu'un en plus grande difficulté: cette politique-là, que Manuel Valls avait qualifiée d'apartheid, est une réalité politique dans notre pays.

C'est un drame, c'est le problème qui est le nôtre. Nous avons commencé à nous attaquer au problème avec la loi égalité et citoyenneté, qui avait donné lieu à des débats assez houleux en commission. Il faut aujourd'hui poursuivre cette démarche

Or le problème de ce projet de loi est que, précisément, il ne propose rien de nouveau dans ce domaine.

Il aggrave même parfois la situation. Ainsi, les préfets vont pouvoir réquisitionner des locaux vides, y compris dans les quartiers prioritaires de la ville, les QPV, pour y installer des structures d'hébergement d'urgence.

Qu'est-ce que cela signifie? Où les préfets vont-ils réquisitionner ces locaux? Si le projet de loi ne prévoit pas que cette réquisition ne peut pas avoir lieu dans les QPV, elle se fera dans les quartiers défavorisés, où continueront à être installées des structures d'hébergement d'urgence pour les populations les plus défavorisées.

Monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, pourquoi n'inscrivez-vous pas dans la loi que cette réquisition préfectorale, qui est beaucoup plus large que dans le droit actuel, devra se faire en priorité dans les villes carencées et dans les villes qui ne comprennent pas de QPV?

Si vous le faites, les préfets devront réquisitionner des locaux destinés à accueillir des structures d'hébergement d'urgence dans les villes qui comptent peu de logements sociaux: cela s'appelle la mixité sociale.

Il faut faire en sorte que les populations les plus défavorisées aillent dans les endroits où elles ne sont pas en majorité. Nous ne refusons pas de nous occuper de ces populations, mais le taux de logements occupés par des populations en grande fragilité ne permet plus aux communes concernées de faire face à leurs besoins sociaux.

Cette mixité est donc nécessaire: il faut imposer que ces populations soient accueillies dans les communes qui comptent peu de logements sociaux.

Votre proposition de réquisition pour des structures d'urgence est bonne, mais son champ d'application doit exclure les QPV. Rendez-la possible en priorité dans les villes carencées qui, de ce fait, auront l'obligation d'accueillir des structures d'hébergement d'urgence.

Si toutes ces mesures, additionnées les unes aux autres, ne permettent pas de changement dans ce qui se fait dans les QPV, et si elles n'imposent pas de logement social et même de logement très social, dans les quartiers où il y en a peu, eh bien vous aggravez la ghettoïsation.

Monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, je l'ai dit en commission, et nous avons été entendus. Il nous a été dit: il faut que l'on se revoie, ce qui a été le cas.

J'étais mardi matin à l'Élysée... (*Exclamations sur les bancs du groupe LR.*)

**M. Dominique Potier.** Tout seul, c'est dangereux!

**M. Pierre Cordier.** Une visite à un ex-ami?

**M. François Pupponi.** ...invité comme d'autres – je n'ai pas dit comme tout le monde – à écouter la parole présidentielle. Sincèrement, je n'ai pas apprécié la totalité du discours du Président de la République.

**M. Jean-Luc Mélenchon.** Un petit peu quand même!

**M. François Pupponi.** Mais il a dit à un moment: « il faut arrêter d'envoyer des personnes bénéficiant d'un logement au titre du droit au logement – le DALO – dans des villes qui en comptent déjà beaucoup. » Je buvais du petit lait...

Le problème est que ce n'est pas ce que vous écrivez dans votre projet de loi.

**Mme Valérie Rabault.** Il fait tout le contraire!

**M. François Pupponi.** Dans ces conditions, qui doit-on croire: la parole présidentielle au Palais de l'Élysée ou le projet de loi présenté par le Gouvernement?

J'espère que le Gouvernement déposera un amendement qui reprendra la parole présidentielle *in extenso*: il faut en effet arrêter d'accueillir des DALO dans des quartiers qui en comptent déjà beaucoup. Ce n'est pas moi qui le dis, c'est le Président de la République.

**M. M'jid El Guerrab.** Très bien!

**M. François Pupponi.** J'espère que le Gouvernement traduira en termes législatifs ce que propose le Président de la République.

**Mme Valérie Lacroute.** C'est le « en même temps »! (*Sourires.*)

**M. François Pupponi.** Certes, mais il revient en l'espèce à dire blanc et à faire noir. Messieurs les ministres, ne prenez pas mal les propos que je vais tenir, mais je fais confiance à deux mâles blancs pour résoudre ce très épineux problème et trouver des solutions – car les mâles blancs ont aussi des choses à dire et font aussi des choses intelligentes.

Monsieur le ministre, nous avons fait des propositions raisonnables: nous n'avons déposé que 250 amendements en commission, et nous ferons de même en séance, en vue d'améliorer ce texte qui, par ailleurs, contient de bonnes choses.

Par exemple, les mesures que vous proposez pour les centres-villes, ou pour lutter contre les marchands de sommeil, sont bonnes : nous n'avons d'ailleurs quasiment pas déposé d'amendements visant à nous y opposer.

Ceux que nous avons déposés n'ont pour but que de les améliorer, car elles vont dans le bon sens.

Nous portons le même jugement s'agissant des mesures relatives aux antennes téléphoniques, car même si le rôle des architectes des bâtiments de France peut se discuter, atteindre sur l'ensemble du territoire une couverture globale est un objectif auquel nous adhérons. Qui peut être contre ? Nous avons d'ailleurs proposé des mesures similaires.

Sur vos deux grandes propositions, la vente des logements sociaux et l'absence de réponse à la ghettoïsation, vous commettez selon nous une erreur historique.

**M. David Habib.** Scandaleuse !

**M. François Pupponi.** Même si cela aurait pu être fait en commission, il nous faut trouver très vite une solution, car – je le dis avec une certaine solennité – les habitants de ces quartiers ne peuvent plus attendre.

Nous savons très bien qui la ghettoïsation arrange aujourd'hui : ce sont les réseaux, en particulier de radicalisation, qui utilisent la faiblesse liée à ce phénomène pour s'implanter dans ces territoires.

Or comme la République, à cause de la ghettoïsation, recule, ce sont ces réseaux qui la remplacent. Ce n'est donc pas qu'un problème de logement, ni de ghettoïsation sociale : l'avenir de la République comme de la France se joue dans ces quartiers.

**Mme Valérie Rabault.** Très bien !

**M. François Pupponi.** En effet, la République y est remplacée par ceux qui sont ses ennemis. À travers les choix faits en matière de logement comme en matière de lutte contre la ghettoïsation, c'est également la défense de la République que nous assurons tous ensemble.

Monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, j'espère que nous pourrions vous convaincre, durant la semaine, que sur ces deux thèmes, l'interdiction de la vente de logements sociaux à des sociétés privées qui accaparaient ainsi un patrimoine que la France a financé et la lutte contre la ghettoïsation, nous allons pouvoir nous retrouver. (*Applaudissements sur les bancs des groupes NG et GDR.*)

**M. M'jid El Guerrab et Mme Sylvia Pinel.** Très bien !

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Luc Mélenchon.

**M. Jean-Luc Mélenchon.** Monsieur le président, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, mes chers collègues, nous allons examiner ce projet de loi dans le cadre d'un temps programmé. C'est le deuxième texte qui vient en séance dans ces conditions. Évidemment, ce ne sont pas les mêmes personnes qui sont dans l'hémicycle – quoique pour certains, ce soit le cas : moins nombreux on est, plus il est délicat de se répartir efficacement pour suivre les débats. Quant aux présidents des groupes, ils ont un statut qui, de prime abord, paraît extrêmement favorable, puisqu'ils disposent d'un temps...

**M. M'jid El Guerrab.** Illimité !

**M. Jean-Luc Mélenchon.** ...conséquent pour s'exprimer, mais, passé le premier moment d'enthousiasme à l'idée que l'on peut s'exprimer presque sans limite, on découvre que l'on a l'obligation de le faire, et de le faire au rythme du débat, si bien qu'il faudrait siéger nuit et jour, comme nous

venons de le faire pour l'examen du texte relatif à l'agriculture, puis recommencer pour celui du texte sur le logement. Le temps programmé a des avantages, j'en conviens – j'étais extrêmement critique quand nous avons commencé, mais je le regarde d'une autre manière après en avoir fait l'expérience une première fois –, mais il a aussi de sévères inconvénients quand il se combine avec l'organisation si particulière du travail parlementaire que nous avons depuis quelque temps. Quand on décide à une heure moins deux du matin qu'on va engager le débat, qui durera jusqu'à deux heures dix, sur le glyphosate, il est clair qu'on ne convaincra personne que l'on discute dans les meilleures conditions de lucidité – encore est-on content en pareille occasion, car on a connu des séances qui ont duré jusqu'à cinq heures du matin ! Tout cela est totalement déraisonnable.

**M. Bruno Bilde.** C'est vrai !

**M. Jean-Luc Mélenchon.** Je prends du temps sur mon temps de parole...

**Mme Valérie Rabault.** En tant que président de groupe ! (*Sourires.*)

**M. Jean-Luc Mélenchon.** ...pour vous dire à quel point nous sommes excédés et, pour certains d'entre nous, épuisés. Ce n'est pas une vie normale que celle d'un parlementaire qui doit rester ici nuit et jour, sur des textes aussi différents. (*Applaudissements sur les bancs du groupe FI, ainsi que sur les bancs des groupes LR, MODEM, GDR et parmi les députés non inscrits.*)

J'ajoute que si c'est très pénible pour nous autres parlementaires, cela l'est tout autant pour tous nos collaborateurs, non seulement ceux dont nous sommes en quelque sorte les « patrons », mais aussi les personnels de l'Assemblée nationale qui sont au contact direct du travail de la séance. Ne croyez pas que des effectifs qui, par exemple, ont été taillés pour trois jours par roulement puissent tenir sur cinq, six ou sept jours, week-ends compris, pendant des semaines et des semaines – car c'est ce qui s'annonce, puisqu'on nous a dit et qu'on a demandé au personnel de ne prendre aucune disposition de location avant le 15 août. J'adjure les ministres présents de dire à qui de droit qu'on ne fasse pas une chose pareille.

Je prends le risque de m'exprimer sur ce sujet. Je l'avais fait l'année dernière, en expliquant qu'il fallait bien que les gens aient des vacances, surtout que j'avais constaté un rajeunissement de mes collègues et que j'en avais déduit, ce qui est avéré, que nombre d'entre eux, élus pour la première fois, devraient s'expliquer en famille du fait qu'ils allaient disparaître pendant le mois de juillet, alors que des locations avaient été faites et que les petits attendaient à la maison de savoir ce qui allait se passer.

**M. François Pupponi.** Avec les valises ! (*Sourires.*)

**M. Jean-Luc Mélenchon.** On m'a ri au nez et c'est presque si l'on ne m'a pas traité de fainéant ! Depuis, vous avez mis en place une cellule d'aide psychologique (*Rires*) pour ceux qui se sont effondrés en route, parce que, réellement, la situation est intenable. Oui, elle est intenable ! Je n'ai pas honte de le dire : il y a des gens qui ont des limites physiques et qui ne peuvent pas tenir des heures et des heures, des jours et des jours d'affilée. Et si l'on ne fait de la politique qu'avec des surhommes et des surfemmes, capables de vivre sans vie de famille, nuit et jour enfermés dans un hémicycle, alors c'est petit destin pour la chose commune dans l'avenir !

**Mme Valérie Lacroute.** En effet, ce n'est pas bon !

**M. Jean-Luc Mélenchon.** Je voulais vous dire ces choses, puisque j'ai le temps de les dire – et que personne ne peut m'empêcher de le faire. (*Rires*)

**Mme Valérie Lacroute.** Très bien !

**M. Jean-Luc Mélenchon.** Nous avons, tout dix-sept que nous sommes, préparé l'examen de ce projet de loi avec le même sérieux que les précédents. Nous avons déposé 100 amendements. Mme Taurine entrera dans le détail des dispositions techniques du texte – car c'est un texte dont le contenu est éminemment technique ; je le sais, moi qui ai été élu local et qui suis en état d'apprécier l'impact de ce que nous allons discuter.

Avant d'y venir, je voudrais me situer dans une perspective partagée par d'autres collègues ici, même si nous n'en tirons pas les mêmes conclusions. Nous parlons du logement, mais, en vérité, nous parlons de la ville. Nous parlons de la ville, mais, comme dirait Garcia Márquez, pour nommer cette chose, nous n'avons pas de mot ; il faudrait presque la montrer du doigt pour qu'on sache de quoi il s'agit. La ville du vingt et unième siècle, celle dans laquelle nous vivons, n'a strictement rien à voir avec les villes de tous les autres âges de l'humanité. Pourquoi ? Parce que l'explosion du nombre des êtres humains a modifié toutes leurs relations. C'est un fait radicalement nouveau que 60 % de la population mondiale vive en ville. C'est un fait radicalement nouveau que les Français vivent, pour 80 % d'entre eux, dans des villes, c'est-à-dire des ensembles dont parfois on ne sait pas bien, à part quand on est un élu local, quelles en sont les frontières.

Par exemple, il est clair que la région parisienne, avec ses 13 millions d'habitants, forme à l'œil de n'importe qui un *continuum* urbain dont la partition en communes ne correspond ni à la géographie ni à une quelconque décision particulière ; simplement, les choses se sont faites. J'ai été l'élu en région parisienne d'une commune, Massy, où un jour de l'été de 1962, on a décidé d'abattre la moisson à la pelleteuse et de construire un grand ensemble, à cheval sur deux communes, puis deux départements. Ainsi la ville s'est répandue dans les champs, broyant les terres arables et, surtout, allant à son rythme, que personne ne contrôlait. Ce n'est que progressivement qu'on a mis en place des plans d'urbanisme – jusqu'au point où certains ont pu croire que le fait urbain résultait entièrement d'une volonté qui pouvait être indépendante des autres conditions sociales. Or, à aucun moment, le mode de développement de la ville ne s'est soustrait ou ne pourra se soustraire totalement aux rapports de force sociaux dominants.

C'est dans ce cadre que s'inscrit le présent projet de loi. Soit la ville reproduit les hiérarchies sociales, soit des mécanismes sont mis en place pour freiner l'expansion de ces mécanismes sociaux, c'est-à-dire de l'inégalité, ou pour l'amplifier. Notre analyse du texte, c'est qu'on lâche la bride à la logique du marché. Cette inspiration de base, qui est une inspiration idéologique – tout aussi idéologique, j'en conviens, que la mienne, qui se situe à l'opposé –, fait croire qu'une dynamique spontanée est en germe et qu'il suffit de la libérer pour que les choses aillent mieux, comme on suppose que la loi du marché finira par équilibrer toutes les autres activités humaines. Nous croyons quant à nous le contraire.

Pour essayer d'en faire la démonstration impérieuse, pour montrer à quel point on ne peut pas s'abstraire du reste des conditions de la vie et de la civilisation humaines, je demande qu'on regarde qui est là. Nous sommes 7 milliards là où nous n'étions que 2,5 milliards en 1950. Qui sont ces gens ? Je ne

veux pas entrer dans l'analyse de leur condition sociale ; je me contenterai de décrire cette population par les tranches d'âge. Qui sont-ils ? Plus de la moitié de l'humanité a moins de vingt-cinq ans et 26 % de l'humanité a moins de quinze ans. C'est donc une foule de jeunes. Nous autres, les Français, ne sortons pas de cette épure : 25 % de notre population urbaine a moins de vingt ans ; 70 % des Français n'étaient pas nés en 1958. Cela a une conséquence sociale immédiate : qui accueille des jeunes ne les accueille pas de la même manière que les adultes ou que les anciens.

Les anciens, parlons-en : l'espérance de vie est passée dans le monde de quarante-sept ans en 1950 à soixante-neuf ans aujourd'hui ; quant à nous, Français, nous sommes passés d'une espérance de vie de soixante-neuf ans à une espérance de vie de quatre-vingt-deux ans. C'est donc une population comme jamais il n'y en a eu aux autres âges de l'humanité qui se trouve là : pleine de jeunes, mais avec une quantité considérable de personnes âgées, qui vont entrer dans un rapport de dépendance avec le reste de la société. Cela ne peut pas se régler autrement que dans le cadre urbain. C'est l'âge de l'*homo urbanus* – *homo* au sens générique du terme, bien entendu. Ces êtres humains ne peuvent vivre, et survivre, que par les réseaux sociaux que constitue la réalité urbaine. J'ajoute que cette masse humaine est concentrée aux mêmes endroits sur la planète entière, c'est-à-dire, pour plus de 70 %, le long des rivages, mettant ainsi partout la ville au contact direct des événements climatiques extrêmes, qu'ils arrivent du ciel ou qu'ils viennent de la mer. La mesure de ce fait, ce moment de la civilisation humaine, doit être le point de départ de la confrontation d'idées qui nous conduira à une prise de décision concernant telle ou telle mesure technique.

Ces mesures techniques, j'ai dit que nous en parlerions et je vais moi-même en aborder quelques-unes. Néanmoins, je voulais, au nom de mon groupe, vous faire sentir comment nous posons la question. Nous la posons comme un fait radicalement nouveau. Ce que nous avons à faire au sujet de la ville, aucune génération avant nous n'avait eu à le faire. Pourtant, nous ne partons pas d'une page blanche ; nous partons d'un réel qui existe déjà. Comment allons-nous le modifier ? Comment allons-nous le prolonger ? Ce sont là deux activités qui ne sont pas de même nature. Allons-nous freiner le mécanisme général qui pousse aux inégalités dans la société ? Ou allons-nous plutôt lui laisser faire son chemin ? C'est ce que nous croyons que vous faites par l'intermédiaire de ce projet de loi. Nous pensons que c'est une machine à fabriquer des ghettos. On fait sauter les verrous qui avaient été mis après la Libération, notamment au moment de l'exode rural, qui fut un événement civilisationnel considérable : une masse de population rurale est arrivée en ville ; j'en ai été le témoin : je les ai vus bien contents des HLM, joyeux d'avoir le chauffage, l'eau courante, les toilettes séparées dans l'appartement et plusieurs chambres pour les membres de la famille. Ce fut considéré dans les milieux populaires comme un moment extraordinaire de progrès et de bonheur. Il ne faudrait pas que l'on croie que l'habitat social a toujours été le repoussoir qu'il est aujourd'hui.

**M. Brahim Hammouche.** C'est vrai !

**M. Jean-Luc Mélenchon.** Il fut une grande joie, une grande promotion, un beau moment pour plein de gens ; si bien que nous autres, les pieds-noirs, nous regardions avec un certain ébahissement ces gens si contents d'avoir des toilettes et de l'eau courante, parce que nous connaissions cela, mais pas eux. Cela m'a marqué, et je m'en fais le témoin en cet instant.

Il n'y a donc pas de fatalité à ce que le logement social soit un simple logement de réparation. Le logement social est aussi une occasion de promotion. C'est en effet par le logement que tout commence. Pendant des années, la patrie a fait les efforts qu'il fallait – bien ou mal, mais elle les a faits : elle a logé. En même temps, elle a lâché prise sur les nécessités de l'égalité sociale ; elle a été moins vigilante pour les plus vulnérables, et l'on a laissé les choses aller. L'habitat social s'est dégradé et il s'est ghettoisé. On peut être stupéfait de voir que les gens qui se trouvent dans certain appartement d'une HLM qui, sur le papier, a toutes les caractéristiques pour être formidable, avec de vastes espaces et la proximité d'un lieu de transport – je ne dis pas que ce soit toujours le cas, mais je pense à un exemple particulier dont je ne vous accablerai pas –, n'ont qu'une hâte : s'en aller. Pourquoi ? Parce que les conditions sociales y sont tellement dégradées, qu'on trouve si souvent dans les boîtes aux lettres le papier vert des huissiers plutôt que n'importe quelle autre correspondance, que tout le monde n'a qu'une idée : s'en aller de là, le plus vite possible. Si bien que les effets vont s'accumulant : la moyennisation se détériore alors qu'elle était autrefois la passerelle qui homogénéisait la société. L'objectif de la moyennisation fut un rêve social pour beaucoup de catégories sociales. Eh bien, désormais, c'est l'inverse, si bien que l'espace urbain rend compte depuis une trentaine d'années de la dégradation sociale de nos sociétés, jusqu'au point de l'inacceptable, de l'insupportable : des zones dans lesquelles je suis certain que qui que ce soit dans cet hémicycle, quelle que soit son opinion politique, quels que soient ses préjugés, ne supporterait pas ce que l'on peut y voir – mais je suis sûr que vous connaissez tous des exemples de cette nature.

Cela ne sert à rien de faire des grands mots. Ce que je veux juste dire, c'est que c'est insoutenable et qu'un jour ou l'autre, tout cela nous explosera à la figure sans que nous sachions par quel bout empoigner le problème. Et pourtant, les gens qui sont dans ces ghettos, j'en atteste, font tout ce qu'ils peuvent pour enrayer la dégradation de la situation et continuer à vivre dignement – mais dans quelles conditions ! Car bien sûr, la ghettoisation s'accompagne d'un mépris, que l'on voit à l'œuvre partout, à tous les étages de la prise de décision.

J'ai récemment démontré ce qui se passe dans le quartier Air-Bel de Marseille. Il aura fallu que j'en fasse une vidéo, et toute une histoire, pour que, en quelques instants, on daigne lâcher à ces braves gens ce qu'on leur devait. Sept ans, mes chers collègues ! Sept ans pendant lesquels ces gens n'ont pas eu d'eau claire à boire ! Et lorsque ce qui devait être réparé l'a enfin été, et que du chlore a été mis dans l'eau, on a demandé à ces mêmes gens de ne surtout pas prendre de douches chaudes car, chauffé, l'air chloré est mauvais pour les poumons ! Je cite cet exemple, mais on pourrait, j'en suis sûr, en citer bien d'autres. Non, tout cela ne peut pas durer. Tout cela doit changer, et la ville doit cesser d'être l'espace où explose, dans le plus intime, l'inégalité qui ravage la société.

La ville est elle-même un objet de spéculation, et le logement en est sans doute l'un des aspects les plus troublants. Elle est peut-être le symbole le plus violent de ce qu'est la spéculation, au sens radical de ce terme. Je suis propriétaire à Paris, et me suis endetté pour cela ; mais c'est tout à fait supportable, car, bien que je ne fasse strictement rien, la valeur de mon appartement augmente tous les ans. Je m'empresse de vous dire que, cet appartement, je le donne quand vous voulez du moment que l'on m'en donne un autre identique. Car, pour ce qui me concerne, j'ai acheté un logement, non un lingot d'or ; et ceux qui achètent leur logement le font pour se loger, pour être assurés de leur

parcours avec lui. Mais enfin, qu'ai-je fait pour ajouter de la valeur à mon appartement ? Ce n'est pas moi qui ai refait la rue, qui d'ailleurs n'a pas été refaite ; pas moi non plus qui ai installé les magasins, ni l'éclairage ni le reste : de même que les autres copropriétaires, je n'ai strictement rien fait.

On voit ici comment fonctionne le mécanisme spéculatif. Évidemment, il expulse et « démoynise » les grandes villes ; si bien que, plus on lâche la bride à ce mécanisme, plus on le laisse agir aveuglément, et plus on voit s'installer, au centre, ceux qui ont tout, et, à la périphérie, ceux qui n'ont rien. On s'habitue ainsi au mot « banlieue », oubliant qu'il signifie le lieu du ban, du bannissement.

C'est exactement ce qui se passe. Le mécanisme de métropolisation est un mécanisme d'absorption de la population et de sa segmentation par niveaux de revenus. On trouve certes, ici ou là, quelques exceptions. À Marseille, les pauvres sont au beau milieu de la ville, par exemple. Mais cela ne durera pas.

J'en viens ainsi au second aspect de la spéculation. Il n'y a là rien de nouveau. Lorsqu'il a refait Paris, le baron Haussmann a permis une accumulation sans objet – car c'est bien à quoi s'apparente l'exagération des prix de l'immobilier. Mais l'autre aspect, disais-je, ce sont les grands bailleurs. Monsieur le ministre, je vous demande d'y réfléchir et d'y regarder de près. On peut observer, dans certaines villes d'Europe, des mécanismes de spéculation inouïs. Un fonds de spéculation, par exemple, achète toute une rue, si possible bien située, sans rien vendre ni louer à personne. La valeur immobilière du bien considéré est alors évaluée par rapport au secteur où il se trouve, et comme il est inoccupé, il est réputé plus liquide ; si bien qu'il représente, dans les avoirs de la société qui le possède, un actif de très haut niveau – bien que je le considère, moi, comme purement fictif –, et dans lequel ladite société n'a aucun intérêt à faire quoi que ce soit. J'ai repéré deux ou trois exemples de ce genre dans les pays d'Europe du Nord.

Si nous avions à écrire la loi, nous nous donnerions comme premier objectif, en logeant les gens, de corriger les inégalités plutôt que de les laisser se développer, de démonter les ghettos plutôt que de les accompagner. Et quand je parle de ghettos, ce qui vient le plus souvent à l'esprit, ce sont ceux des pauvres ; mais les ghettos de riches ne sont guère plus intéressants sur le plan humain – telle est en tout cas ma conviction, à moi qui les vois de l'extérieur.

Non, ce n'est pas une vie, que de vivre entre soi. Il faut vivre avec les autres ; et nos enfants, comme les générations qui viennent, doivent en faire l'apprentissage. Le premier apprentissage, c'est celui-ci que l'on fait en vivant avec les petits copains, les petites copines, les voisins, bref, ceux qui habitent dans le même ensemble. Il faut que l'on brasse, dans les lieux d'habitation, un peuple qui ne l'est nulle part ailleurs.

Il convient donc de corriger les inégalités plutôt que de les laisser se creuser, et, ensuite, de faire du logement le levier de la transition écologique. Ce n'est pas qu'un mot. Tout à l'heure, M. le secrétaire d'État a rappelé qu'il était ingénieur des eaux et forêts. Cela m'a plu. On a parlé de la filière bois. On ne pourra éternellement continuer à prélever du sable pour en faire du béton. Les perturbations que cela crée commencent à sauter aux yeux. Si vous refusez de le voir, ce n'est pas grave : dans vingt-cinq ans, 75 % des plages auront disparu ; mais peut-être que cela n'aura pas ralenti le mouvement des affaires : c'est bien l'essentiel, n'est-ce pas ?

En attendant, il faudra trouver des solutions alternatives. Le bois est l'une d'entre elles, et les Français s'y intéressent tout spécialement. Notre pays possède la plus grande forêt

européenne, après celle d'un pays d'Europe du Nord, et la plus diversifiée. Passer à la construction en bois, comme l'a dit M. le secrétaire d'État tout à l'heure, nécessite non seulement que l'on en prenne la décision, mais que l'on organise toute la chaîne de production en conséquence. Organiser cette chaîne de production, c'est ce que, pour notre part, nous appelons la planification écologique. Comment peut-on imaginer de changer la ville et sa construction sans une planification écologique? Ma réponse est que c'est impossible.

M. le secrétaire d'État ne me démentira pas : pour produire du bois destiné à ce type de constructions, on ne peut se contenter des pins et des sapins que l'Office national des forêts – ONF – a distribués généreusement sur tout le territoire, non seulement en montagne mais aussi en plaine, avec l'idée d'une récolte étalée sur vingt ou trente ans. Les fûts de ces arbres font vingt à trente centimètres d'épaisseur, ce qui tombe bien : les machines qui permettent de les débiter ne sont pas plus larges! Mais ce qui tombe plus mal, c'est qu'elles ne sont pas fabriquées en France. De sorte que toutes les conditions de la chaîne de production, depuis l'amont jusqu'à l'aval, nous échappent. Pourtant, notre pays est capable de bâtir des constructions en bois dont la résistance au feu – je le dis pour ceux qui s'alarmeraient de ce détail – est supérieure à celle du béton.

Je n'assommerai pas notre hémicycle avec d'autres exemples de ce qu'il est possible de faire avec la paille ou la terre ; et à ceux qui, le sourire en coin, me diraient que je suis bien brave, mais que l'on ne fera rien de tout cela, je répondrai : vous y serez obligés, car la ressource n'est pas inépuisable. Lorsque l'on parle de crise climatique ou écologique, c'est bien de cela qu'il est question : des limites physiques à la disponibilité des ressources exploitées jusqu'à présent. Le bon logement, le logement social, peut être un levier majeur de la transition écologique, y compris à travers les matériaux utilisés et la qualité de l'isolation que l'on peut dorénavant exiger – et qu'il faut exiger.

Enfin, un fait nouveau est apparu dans le tableau : j'en ai parlé il y a un instant pour ce qui est de la civilisation urbaine, et je veux à présent évoquer un autre point. Depuis 2006, pour la première fois depuis bien longtemps, le surpeuplement des logements est de retour en France. Je n'ai pas l'intention d'en imputer la responsabilité à ceux-ci ou à ceux-là : ce n'est pas le sujet. Le sujet, c'est que le surpeuplement est de retour, et que son impact ne se limite pas à l'image que l'on peut s'en faire lorsque l'on ne vit pas soi-même dans un logement surpeuplé, ce qui est mon cas et celui, j'imagine, de beaucoup d'entre nous sur ces bancs.

Le surpeuplement, c'est l'impossibilité de mener un certain type de vie, j'entends par là une vie sociale. Je prendrai l'exemple de l'un des films – remarquables pour comprendre une situation que l'on ne connaît pas soi-même – de la Fondation Abbé Pierre. On y voit une femme accueillir, par pure bienveillance, une autre femme avec ses trois enfants, de sorte que ces quatre personnes cohabitent dans un même appartement – peut-on d'ailleurs l'appeler ainsi? – de douze mètres carrés. On voit alors que les occupants ne sont pas seulement tassés et privés, enfants comme adultes, de construire quelque vie que ce soit, de toute possibilité d'accomplissement, dès lors qu'aucune intimité n'est possible, mais aussi de tout le reste : des choses anodines auxquelles, pour ma part, je n'avais pas songé avant de voir ce film. Comment faire, par exemple, pour stocker des aliments, si l'on peut en acheter au-delà d'une certaine quantité, dans un aussi petit espace? C'est impossible. Où

stocker et archiver? Mais que voulez-vous donc archiver, monsieur Mélenchon? Pardi, la paperasse! Car tout le monde doit remplir des papiers, encore des papiers!

Il y a aussi le reste, à commencer par l'accès au réseau informatique. Comment faire? C'est tout simplement impossible. Aussi le surpeuplement – modéré ou absolu, selon le nombre de pièces manquantes, au regard des caractéristiques qui définissent chacun de ces deux termes – a-t-il des conséquences dans tous les domaines de l'existence. Et tout ce qui ne va pas au moment présent ira de mal en pis par la suite ; car, dans de telles conditions, les enfants ne peuvent pas étudier, ni faire leurs devoirs chez eux. On ne peut pas non plus avoir de repas de famille quand on est quatre dans douze mètres carrés : on mange à tour de rôle! J'ai pris l'exemple d'un logement de douze mètres carrés car c'est celui qui montre le film, mais, si c'était un logement de quatorze mètres carrés, cela ne changerait rien, vous le comprenez comme moi.

Bref, le surpeuplement est un fléau, et l'un des objectifs les plus urgents que nous devrions nous fixer, c'est d'y mettre fin. Nous sommes au demeurant à égalité de bonnes intentions. Nous voulons mettre un terme à ce phénomène, et je suis persuadé, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, que vous aussi : je ne vous fais pas le procès de penser qu'il est très bien que des gens cohabitent dans des appartements surpeuplés. Mais comment y porter remède? Vous pensez y parvenir en libérant les énergies du marché. Je crois le contraire. Je crois que ce sera la catastrophe, que les choses iront de mal en pis et que certaines de vos bonnes intentions – dont je vous fais donc crédit – se traduiront par des effets qui leur sont contraires.

Il suffit, pour le montrer, de croiser entre elles plusieurs dispositions du texte. Le bail précaire, par exemple, est réputé plus pratique : il l'est peut-être, oui, pour nous ou nos enfants, pour ceux qui ont quelque bien derrière eux ; mais, pour le commun des mortels, il signifie une seule chose : quoi que l'on veuille, ce n'est plus le locataire qui, *in fine*, décidera de la date de son départ, mais le bailleur. Et n'importe quelle raison pourra être invoquée par le bailleur, qui décidera seul, pour faire partir le stagiaire, l'apprenti ou la personne en CDD. Croisez, disais-je, cette mesure avec la possibilité de privatiser des HLM, et l'impossibilité, pour les habitants, d'acheter l'appartement ainsi privatisé. Cette situation, je l'ai connue quand une société a vendu des logements sociaux aux gens qui les occupaient. Ces appartements, au demeurant, étaient de qualité acceptable. L'opération n'avait donc rien de déshonorant en elle-même : ce qui l'est, c'est l'idée de vendre des logements sociaux. Or certains habitants n'avaient pas les moyens de racheter ces appartements, quand bien même le prix pouvait paraître raisonnable. Dès lors, ils devaient quitter les lieux.

À la fin, quoi que l'on dise, la loi du marché annule donc le droit au maintien dans les lieux, car la loi du marché ne connaît qu'elle-même. Je demande donc qu'on examine toutes les mesures envisagées, non les unes après les autres, mais chacune en relation avec toutes les autres. On verra alors les effets déflagrateurs, « ghettoïsants », des dispositions de ce texte.

Je souhaite, à présent,...

**M. Éric Pauget.** Conclure! (*Sourires.*)

**M. Jean-Luc Mélenchon.** ...passer brièvement en revue les raisons pour lesquelles ce texte ne nous convient pas – mais ce n'est pas grave : je puis encore parler pendant une heure et demie... (*Sourires.*)

**M. M'jid El Guerrab.** Il est riche! Parole de non-inscrit!

**M. Jean-Luc Mélenchon.** Je n'abuserai pas de mon temps de parole, mes chers collègues, mais je compte bien m'en régaler. (*Sourires.*)

J'ai dit, il y a un instant, ce que nous pensons de l'instauration du bail d'un à dix mois. Vous savez bien, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, à quel point la vie des gens est déjà disloquée, pleine de précarité. Cela facilitera la mobilité, dites-vous. Je veux vous dire une première chose à ce sujet. Il y a des gens qui en ont ras le bol de la mobilité: tout le monde n'est pas obligé d'être mobile! Tout le monde n'a pas pour projet de vie d'être un agité ou de passer d'un endroit à un autre. Certaines personnes ont seulement envie d'être là où elles sont, qui s'y sentent bien parce que leurs parents se trouvent dans le coin et que les trois tours de HLM sont leur village! Il faut le comprendre.

C'est d'ailleurs parfois un problème, car il arrive qu'elles ne sortent pas du tout de ces quartiers: vous ne l'ignorez pas, j'espère. Certains jeunes gens, qui habitent Les Ulis ou Massy, ne viennent jamais à Paris, malgré la liaison par le RER. Certains ont vingt-cinq ans, et n'ont jamais vu la capitale. Quand vous êtes un élu local, les bras vous en tombent, mais c'est ainsi. N'allons pas nier ce que sont les êtres humains: ce n'est pas par hasard qu'ils sont devenus sédentaires, c'est aussi parce qu'il leur a semblé que c'était mieux comme cela. Tous ne le sont pas, nous le savons bien. C'est la vieille querelle des nomades contre les sédentaires. En attendant, c'est comme cela.

Alors, rajouter de la précarité? Peut-on entrer dans un appartement en se disant que, dans dix mois, on pourrait être foutu dehors? Ou y arriver avec ses valises, les petits, peut-être, et le papet, et se dire que, dans six ans, ils vont revenir pour voir si l'on est bien et si par hasard ils ne pourraient pas proposer autre chose? S'il s'agit de proposer, tout va bien, mais il n'y aura qu'un pas à franchir pour imposer. Et on leur dira: « Qu'est-ce que vous faites là, encore? »

On a connu des personnes qui voulaient quitter de grands appartements pour aller dans de petits. On a aussi connu des gens – on a tous eu des anciens dans nos familles – qui étaient malades, de peur, d'angoisse, à la seule idée de quitter l'endroit où ils étaient et où ils avaient élevé leur famille. On peut se dire qu'ils n'ont qu'à être modernes et flexibles, mais le problème, c'est qu'ils ne le peuvent pas. On fait avec les êtres humains comme ils sont.

Ajoutez à cela que l'on détricote l'encadrement des loyers, qui va redevenir expérimental! Nous, nous croyons à fond que le logement ne doit pas être une marchandise comme les autres. Le prix doit donc être fixé. Vous proposez d'ailleurs de le faire avec une mesure de type quasi-socialiste – et j'aurais pu vous en féliciter –,...

**M. M'jid El Guerrab.** Bravo!

**M. Jean-Luc Mélenchon.** ...un petit reste de castrisme qui vous conduit à demander aux habitants de payer en fonction de leur salaire. C'est ainsi, je vous en informe, que cela se passe à Cuba. Mais, là-bas, c'est pour tout le monde, et pas seulement pour certains. Si vous prenez une HLM dans laquelle vous dites: « Ceux qui gagnent le plus paient le plus et ceux qui ont le moins, paient le moins ». Vous connaissez d'avance le résultat. Ceux qui gagnent le plus s'en iront et ceux qui gagnent le moins resteront là, si bien qu'à la fin, vous n'aurez que ceux qui gagnent le moins qui resteront au même endroit, ce qui accentuera tout ce que nous avons dénoncé jusque-là.

Nous vous demandons de l'entendre, et peut-être de nous dire, cela serait intéressant, pourquoi cela ne se passera pas comme cela. L'intérêt du logement social est de parvenir à mixer les populations. Nous avons besoin de la moyennisation du logement. Nous avons besoin, comme je l'ai vu à l'époque où les villes nouvelles décollaient, que cohabitent dans le même immeuble le balayeur et l'ingénieur, la femme de ménage et l'enseignante du supérieur, parce que c'est ainsi qu'on fait un beau pays, avec des gens qui se parlent, qui se croisent, qui discutent, et qui vivent ensemble. Et c'est ainsi qu'on fait une société forte.

Nous redoutons donc cette mesure croisée – bail de un à dix mois et détricotage de l'encadrement des loyers –, et, bien sûr, la vente du secteur social.

Je ne sais pas pourquoi vous faites cela. On dit que c'est pour permettre aux bailleurs de se procurer de l'argent de cette manière, pour construire d'autres logements. Nous l'avons entendu, c'est une logique, mais ce n'est pas la nôtre. Nous sommes absolument en désaccord avec cela. C'est par l'argent déposé par les Français, par le livret A, que l'on finance le logement social. Cette très bonne idée fonctionnait très bien. Ainsi, on crée sans cesse de nouveaux logements et, de temps à autre, on abat l'ancien pour bâtir du nouveau, avec de meilleures normes.

C'est la collectivité – pas le marché – qui a toujours été le logeur du groupe humain, que ce soit pour s'installer dans une caverne ou pour bâtir un village. Parce que tout ce que j'ai dit tout à l'heure montre la différence qu'il y a de la vie individuelle, autonome, au village, et de ce type d'existence, dans le milieu urbain.

Nous ne sommes pas d'accord: c'est une erreur. Il va y avoir une spéculation terrible. Ce sont les beaux morceaux qui seront vendus, pour les bonnes gens. Et les petits morceaux, nuls ou à peu près, seront vendus pour les autres.

Nous avons parlé des marchands de sommeil, mais il n'y a pas qu'eux. Entre les marchands de sommeil et le confort, le luxe, il y a toutes sortes de bailleurs. Nous avons tous vu ce que peuvent être des logements tellement dégradés que peu de monde accepte d'y vivre. On comprend pourquoi. Et certains y sont enfermés, sans pouvoir s'en aller.

La vente de logements, monsieur le ministre, favorisera la spéculation, quelles que soient vos intentions, parce que l'immobilier, et le foncier qui va avec, sont la matière première de la spéculation élémentaire qui peut se faire dans une société comme la nôtre. Quel que soit le cadre de cette vente, en particulier lorsque les collectivités sont en déficit de logements locatifs sociaux, ce sera un désastre.

Mais le pompon, c'est tout de même quand on décide de faire une fleur à une ville, déjà en déficit, qui vend à des acteurs privés, et de permettre que, pendant dix ans, ces logements soient comptés comme du logement social, alors que ça n'en est plus! C'est là une façon de détricoter une mesure que l'on avait mis un temps fou à construire, pour que tout le monde prenne sa part de logement social dans sa ville.

Monsieur le ministre, vous dites chercher à concentrer les bailleurs sociaux. Pour quoi faire? En région parisienne, j'ai connu un monstre, l'Office public interdépartemental de l'Essonne, du Val d'Oise et des Yvelines – OPIEVOY – qui gérait les appartements sociaux dans trois départements. Un monstre!

**M. François Pupponi.** Oui!

**M. Jean-Luc Mélenchon.** Tous les élus locaux disaient la même chose, car, si quelqu'un décide, à l'autre bout de la région parisienne, de qui ira habiter en un lieu donné, on devine le résultat : il y enverra tous ceux dont il ne veut pas dans la commune où il se trouve.

Je ne dis pas qu'il fallait laisser à chaque commune le soin de décider de qui viendrait s'installer chez elle – on sait à quels abus cela conduirait. Il faut évidemment un peu de mobilité, mais pas des monstres, qui répartissent les gens sans tenir compte de rien, ni de leur lieu de travail, ni de ce qui leur ferait plaisir – cela, n'en parlons pas. Évidemment, des monstres de cette nature ont tendance à considérer que, si cela ne fonctionne pas dans un coin, ce n'est pas grave.

Et c'est ainsi que l'on est arrivé à la situation que nous avons connue dans ce qui était un fleuron du logement social en France. On y faisait des reportages, tellement c'était beau, mais on ne peut pas dire aujourd'hui que Grigny La Grande Borne soit le modèle d'une réussite. Ceux qui possédaient ces logements ont considéré que tout allait bien, jusqu'au moment où l'on s'est aperçu que ça ne roulait pas, mais il était déjà trop tard, la pente était prise. Je n'entre pas plus dans le détail, car mon intention n'est naturellement pas de stigmatiser les populations qui s'y trouvent. C'est tout le contraire, je les ai beaucoup chéries.

Voilà quelques-unes des mesures qui vont dans le sens que j'indiquais au début. Ce qui va nous séparer dans ce débat, ce n'est pas la technique, c'est la visée politique et le ressort sur lequel nous croyons que peut s'appuyer le développement du logement social.

Je demande que notre débat puisse garder la nature de cette confrontation. Je suis certain qu'il n'y a personne ici qui veuille mettre tout le monde dans le même type de logements et niveler la population. Ce n'est pas notre but. La priorité, je l'ai dit tout à l'heure, est de briser la spéculation, de casser le mécanisme de ghettoïsation, de faire face au surpeuplement et d'assurer un nouveau modèle de développement de la ville, tant par les matériaux qui la composeront que par la manière de l'étendre. La ville s'étend à l'horizontal ; nous ne savons pas si c'est une bonne idée, beaucoup pensent que non, qu'il faudrait qu'elle s'étende en vertical. Là aussi, nous connaissons les limites de cet exercice, pour le confort de la vie humaine.

Bref, c'est un très beau sujet que celui que nous abordons. J'espère avoir convaincu du fait que c'est un sujet hautement politique. D'une certaine manière, il renvoie au projet de société dont chacun d'entre nous est porteur et représentant pour la population qui nous a élus, afin de faire entendre sa parole à la tribune et dans les décisions que nous prenons. *(Applaudissements sur les bancs des groupes FI et GDR. – Mme Josy Poueyto applaudit aussi.)*

**M. le président.** La parole est à M. Martial Saddier.

**M. Martial Saddier.** Monsieur le président, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, monsieur le rapporteur, chers collègues, si l'année dernière a été une année record en termes de construction et de vente de logements, tant anciens que neufs, cette embellie risque malheureusement d'être de courte durée. En effet, s'il convient de rappeler que, depuis trois ans, cela va mieux, le secteur de la construction a probablement été celui qui a le plus souffert et qui est sorti le moins rapidement de la fameuse crise économique de 2008. Rappelons tout de même cette embellie de trois ans, même si les prix n'étaient pas entièrement revenus à leur niveau initial, s'agissant du coût de la

construction. Mais, pour la première fois depuis trois ans, sur les trois premiers mois de l'année, les mises en chantier stagnent et le nombre de logements autorisés est en baisse.

Malgré ces premiers résultats, l'année 2018 devrait être encore une bonne année, puisque nous devrions bénéficier de l'élan des années précédentes, notamment de 2017, pour les secteurs du bâtiment et du logement. Pour ce qui concerne les prévisions pour 2019 et 2020, elles ne sont toutefois guère optimistes.

Si je rappelle ce contexte, comme nous l'avons déjà fait en commission, mes chers collègues, c'est que les premiers signaux du nouveau Gouvernement et de la nouvelle majorité ont été très négatifs et ont accentué cette tendance, notamment avec la ponction sur les logements sociaux et les freins de l'accompagnement fiscal à la rénovation de l'ancien.

Face à ce constat, le projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique arrive donc à point nommé. Avec mes collègues, je ne peux que me réjouir de cette aubaine législative, qui nous donne l'occasion d'envoyer un signal fort à ce secteur, pour tenter d'enrayer cette baisse.

Monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, comme nombre de vos collègues du Gouvernement, après la ponction sans précédent sur les logements sociaux, vous êtes en quelque sorte en mission. Vous avez dit tout à l'heure, monsieur le ministre, que vous souhaitiez que l'argent des logements sociaux reste aux logements sociaux. C'est un vœu pour l'avenir. Permettez-moi de faire un rapprochement avec la politique de l'eau : sur le sujet des Assises de l'eau, vos collègues Nicolas Hulot et Sébastien Lecornu sont aussi en mission, puisque Bercy a vidé leurs caisses en 2017 et 2018, comme il l'a fait pour le logement social. Après cela, le Gouvernement dépêche des ministres compétents, pleins de bonne volonté, mais qui ont les poches vides.

C'est dans ce contexte que nous abordons ce texte en séance. Comme je l'ai dit en commission du développement durable, où j'étais présent, et en commission des affaires économiques, où j'ai passé trois jours et trois nuits à vos côtés, je doute fort, à ce stade, et malgré les efforts déjà réalisés, que de véritables solutions à long terme soient trouvées.

Sur de nombreux points, tels la revitalisation des centres-bourgs, le développement numérique ou la lutte contre l'habitat indigne, le projet ne va pas assez loin. De même, la problématique du foncier n'est que très faiblement abordée dans le texte. En effet, mes chers collègues, il a été beaucoup question des logements, notamment des grandes concentrations urbaines de logements sociaux, et moins des autres territoires, où il manque beaucoup de logements, notamment parce qu'il y a beaucoup d'emplois, dans des secteurs où la topographie naturelle n'est pas toujours adaptée pour libérer du foncier, notamment dans les zones de montagne ou dans les zones frontalières. Dans ces secteurs où le foncier est rare, il est extrêmement cher, ce qui conduit à une situation particulièrement tendue. Je n'ai pas encore trouvé, dans le texte, des solutions pour pallier ces difficultés.

Qu'en est-il des moyens financiers dont pourront disposer les bailleurs sociaux, qui, je l'ai dit, ont déjà dû faire face à une ponction sans précédent ? C'est effectivement l'un des grands points faibles de ce texte plein de bonne volonté, de compétences, de bonnes idées, mais qui ne prévoit pas d'accompagnement financier.

Toutefois, les longues heures de débat en commission ont déjà permis d'améliorer sensiblement le projet de loi, avec pas moins de 472 amendements adoptés. Je reconnais la qualité du dialogue que nous avons eu avec le Gouvernement, notamment en commission des affaires économiques. Monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, vous avez même accepté certains amendements de l'opposition puisque quatre ou cinq amendements parmi ceux que j'avais déposés ont été adoptés, et je tenais à vous en remercier.

Néanmoins, comment ne pas regretter le recours à la procédure du temps législatif programmé ? Pour un texte d'une telle ampleur, qui concerne l'une des préoccupations majeures des Françaises et des Français, nous aurions dû, mes chers collègues, prendre le temps de débattre et d'examiner tranquillement les articles. Il n'y aura qu'une seule loi logement au cours de cette législature. Elle aurait mérité mieux que les cinquante petites heures dont nous verrons, je le crains, dès ce week-end, qu'elles cadencassent les débats.

Permettez-moi de revenir sur quelques avancées que j'ai défendues ou soutenues en commission, qui figurent désormais dans le texte et qui, je l'espère, y seront maintenues à l'issue de nos débats.

Je commencerai par un amendement qui était, vous l'aurez compris, un amendement d'appel.

Chose promise, chose due : je vous ai transmis, messieurs, la belle lettre d'un architecte des bâtiments de France de Haute-Savoie qui, devant un arrêté de péril et le besoin urgent de démolir un bâtiment situé à proximité d'un lycée – cela se passe de commentaire –, a émis un avis négatif à la démolition, estimant que celle-ci, même partielle, serait une perte irrémédiable pour le patrimoine de la commune et de la Haute-Savoie. J'aurais presque pu vous apporter des photos ; en cas de deuxième lecture, je n'y manquerais pas.

Sans même se pencher sur le coût induit de la réfection du bâtiment, l'ABF a estimé que « la réalisation d'un diagnostic patrimonial couplé à une étude de programmation devrait permettre de faire émerger des solutions de réutilisation qui auraient tout leur sens » – c'est là que le propos vaut son pesant de cacahuètes – « dans ce secteur de la basse vallée de l'Arve ô combien dynamique et prospère ». Sous-entendu : « Messieurs les Haut-Savoyards, nous savons que votre département est riche, que le patrimoine vaut de l'argent, vous allez donc bien trouver une solution : débrouillez-vous pour réhabiliter ce bâtiment. » Où est l'intérêt patrimonial dans cet avis de l'ABF ?

J'avais donc déposé un amendement qui tendait tout simplement à ce que le Gouvernement, qui en a, je crois, les moyens, rappelle aux ABF qu'ils sont là pour donner leur avis sur les enjeux patrimoniaux et non leur sentiment personnel. Ça, comme on dit, c'est fait ! (*Sourires sur les bancs du Gouvernement.*)

Une autre véritable avancée que nous avons obtenue est la possibilité pour les coopératives d'utilisation de matériel agricole, les CUMA, d'être dispensées de recourir à un architecte pour une construction à usage agricole inférieure à 800 mètres carrés. J'espère que nous ne reviendrons pas sur cette disposition.

S'y ajoutent la possibilité de vendre un ancien logement-foyer à un investisseur qui créerait des logements étudiants destinés à la vente ou à la location ; le fait de compter l'enfant faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement parmi les personnes vivant dans le foyer lors de l'instruction d'une

demande de logement social ; la possibilité de disposer d'informations sur l'identification des sols en cas de vente de terrains constructibles, notamment dans des zones à risque. Voilà autant d'amendements porteurs d'avancées, et dont je salue l'adoption.

Vous le voyez, mes chers collègues, nos débats en commission ont permis de faire évoluer le texte ; profitons de nos travaux en séance pour aller encore plus loin. Je m'attarderai sur quatre points qui me tiennent particulièrement à cœur.

Tout d'abord, je défendrai un amendement tendant à inscrire dans la loi la possibilité pour le préfet d'interdire l'utilisation d'appareils de chauffage – singulièrement de chauffage au bois – défectueux, non conformes aux règles du plan de protection de l'atmosphère, le PPA, dans le périmètre où celui-ci s'applique et dès lors qu'il le préconise.

En effet, dans certaines zones, les logements contribuent en grande partie à la mauvaise qualité de l'air. C'est peut-être d'ailleurs – nous en avons discuté – l'un des manques de ce texte : il aurait fallu y inclure tout un volet sur les émissions de gaz à effet de serre et sur la qualité de l'air. Car on se focalise sur le transport, mais, dans bon nombre des zones couvertes par des PPA – elles sont une quarantaine dans notre pays –, ce sont les logements qui sont massivement, voire majoritairement, à l'origine des émissions de certains polluants, notamment les PM10.

Par exemple, chers collègues élus en région parisienne, à Paris, l'hiver, près de 50 % des émissions de particules fines viennent du chauffage au bois, notamment des cheminées ouvertes. Cela paraît incroyable, mais c'est vrai. Autre exemple : dans la vallée de l'Arve, en Haute-Savoie, pendant les pics de pollution hivernaux, ce sont 70 à 80 % des émissions de particules fines qui sont liées aux cheminées ouvertes, donc, encore une fois, au chauffage au bois.

Il ne s'agit pas de remettre en cause la filière bois, défendue par M. Mélenchon, et que je soutiens moi-même, venant d'un département couvert à 37 % par la forêt ; mais, tout simplement, de rappeler qu'il faut brûler du bois sec dans un foyer fermé, car, quand on brûle du bois humide dans un foyer ouvert, c'est une véritable catastrophe.

Voici dix ans que je mène ce combat. J'ai inventé le fonds air-bois, destiné à apporter financement et accompagnement aux particuliers, notamment ceux qui ont peu de moyens, pour qu'ils ferment leur foyer ouvert. Je considère que, lorsque, sur un territoire, on a mobilisé dix ans durant de l'argent public et des dispositifs publics d'accompagnement, le temps est venu de permettre au préfet du département de passer à l'interdiction, après la phase de sensibilisation et celle d'accompagnement.

J'ose espérer que le stade de l'incompréhension est passé chez les parlementaires non concernés par le sujet et qui le connaissent donc mal. Il y a beaucoup de sujets que, moi-même, je connais mal et qui ne concernent pas mon territoire ; mais, dans ce cas, j'écoute mes collègues et je parviens quelquefois à trouver des points d'accord avec eux. J'espère que les débats en commission du développement durable et en commission des affaires économiques nous auront permis de fournir enfin un support législatif, et donc aussi réglementaire, à cette démarche.

Une autre disposition que je défendrai a plus particulièrement trait à la spécificité de nos territoires de montagne : il pourrait y être important – à cet égard, je rejoins d'une certaine façon M. Mélenchon – de permettre à au moins deux groupes d'organismes et de bailleurs sociaux de coexister

dans un même département. Je vous l'ai dit, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État : ancien maire d'une commune qui comportait beaucoup de logements sociaux, je sais combien est utile à l'édile et aux habitants des quartiers sociaux la présence de plusieurs bailleurs sociaux,...

**Mme Josy Poueyto.** Eh oui !

**M. Martial Saddier.** ...pour pouvoir les mettre en concurrence, leur dire : « Vous vous occupez mal de tel quartier ? Eh bien, on ne vous attribuera plus de nouvelles constructions parmi celles qui sont prévues par le plan local d'urbanisme ou par le schéma de cohérence territoriale tant que vous n'aurez pas changé les boîtes aux lettres cassées, remplacé les lampes cassées, effacé les tags, remplacé les conteneurs qui ont brûlé, tant que vous ne ferez pas votre boulot en isolant mieux les bâtiments. » Là où il n'y aura plus qu'un seul opérateur, on ne pourra plus faire jouer la concurrence ainsi. Je crains que, dans ce cas, les plus mauvais des bailleurs sociaux – car, pourquoi ne pas le dire ?, si certains sont très bons, d'autres sont très mauvais – ne fassent encore moins bien leur travail qu'aujourd'hui.

C'est l'un des manques du texte, tout le monde l'a reconnu en commission du développement durable et en commission des affaires économiques : nous avons beaucoup parlé du logement, de la construction, mais guère des habitants qui vivent dans les logements sociaux. Or, si nous faisons une loi sur le logement, c'est avant tout pour eux. C'est donc une erreur de ne pas permettre, par une dérogation, qu'au moins deux bailleurs sociaux coexistent dans un département.

Nous n'avons pas non plus assez parlé des zones touristiques, alors que nous avons abondamment évoqué les concentrations urbaines. Mes chers collègues, je voudrais de nouveau vous exposer une situation locale. Dans toute la partie nord de la Haute-Savoie, soit deux tiers du département et 450 000 habitants permanents – le département comptant 850 000 habitants –, il y a 550 000 lits touristiques ! Et, dans ce même périmètre, il y a 100 000 frontaliers qui vont tous les jours travailler à Genève. Cela donne un cocktail détonnant : je vous passe le prix du foncier, celui du logement, sans parler du fait que des lieux au nom aussi prestigieux que Chamonix perdent chaque année des habitants permanents, de l'impossibilité de faire du logement saisonnier et de garder nos jeunes. À ce sujet aussi, j'avais formulé des propositions, notamment touchant le coefficient d'occupation des sols, le COS.

Nous avons besoin que notre spécificité soit prise en considération, comme celle de Paris. Depuis seize ans que je suis dans cette maison, j'ai toujours voté en faveur de la reconnaissance des spécificités de Paris, parce que j'ai toujours trouvé normal de le faire quand un député ou un ministre le proposait – et Dieu sait qu'en ce moment, avec les Jeux olympiques, nous votons des dispositions de ce type. Je les ai toujours reconnues, toujours soutenues, je ne m'y suis jamais opposé, je les ai toujours votées. Acceptez, mes chers collègues, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, que les territoires frontaliers, touristiques, du littoral et de la montagne bénéficient aussi de mesures spécifiques, puisque la situation du logement y est particulièrement tendue, pour le saisonnier comme pour les habitants permanents, et qu'il importe de pouvoir garder sur place la nouvelle génération.

J'ai aussi déposé un amendement d'appel sur les sociétés d'économie mixte – les SEM – qui portent des bailleurs sociaux, pour qu'elles puissent construire des logements pour le public. Il semblerait qu'elles n'aient pas la possibilité de construire des logements pour les gendarmeries. Si c'est vrai, c'est complètement fou ! Peut-être le présent support

législatif, entre cette lecture et le passage au Sénat, permettra-t-il de résoudre ce problème. Il n'y a aucune raison, en effet, qu'une SEM portant un bailleur social ne puisse construire des logements pour des établissements publics et pour un service public, singulièrement une gendarmerie.

Je vous invite enfin à être particulièrement vigilants : j'ai soulevé un lièvre à propos de la loi littoral, sans obtenir de réponse ; je vous fais confiance, mais n'allons pas bouleverser les équilibres touchant les six grands lacs alpins, soumis à une pression foncière indescriptible – je songe aux deux départements de la Savoie.

Enfin, ma collègue Virginie Duby-Muller et moi-même nous étonnons de l'absence, dans le projet de loi, de dispositions concernant l'installation des gens du voyage. Le président de la commission et les membres du Gouvernement ont beaucoup parlé de concertation, mais il semble que celle-ci ait un peu « bugué » au sein du Gouvernement et entre le Gouvernement et la majorité.

Or quelques départements sont particulièrement concernés par la présence des gens du voyage, et il a été clairement annoncé lors de plusieurs visites ministérielles sur place – pourquoi ne pas citer Mme Gourault, avec qui j'entretiens d'excellentes relations, notamment du fait de notre passé commun au sein de l'Association des maires de France – que le projet de loi ELAN serait l'occasion, pour le Gouvernement et la majorité, d'apporter des modifications législatives concernant les gens du voyage. C'est en invoquant cet argument la main sur le cœur que la majorité et le Gouvernement ont rejeté les amendements que ma collègue Virginie Duby-Muller et moi-même avons défendus dans le cadre de notre niche parlementaire.

Pourtant, à ce jour, aucun amendement gouvernemental n'a à ma connaissance été déposé, ni en commission ni en séance, et – clin d'œil de l'histoire – le président de la commission a rejeté nos amendements à la loi ELAN au motif qu'ils n'avaient aucun rapport avec le texte.

Si le logement des gens du voyage n'a rien à faire dans la loi ELAN, alors j'ai deux choses à demander. D'abord, à M. le ministre et à M. le secrétaire d'État : essayez de vous mettre d'accord avec Mme Gourault pour savoir dans quel texte de loi, si possible avant la fin de la législature, nous pouvons espérer voir arriver les amendements du Gouvernement. Ensuite, à la commission et à la majorité : dans quel texte pourrions-nous parler des gens du voyage ? C'est un vrai problème pour eux, comme pour les maires et les territoires confrontés à l'accueil de ces populations.

Merci pour le dialogue constructif que nous avons noué en commission. Je n'en attends pas moins, sur les questions que j'ai soulevées, lors de ce débat en séance et d'ici aux navettes et à la promulgation de la loi.

**M. le président.** La parole est à M. Mickaël Nogal.

**M. Mickaël Nogal.** Monsieur le président, messieurs les ministres, monsieur le président de la commission des affaires économiques, madame la rapporteure, monsieur le rapporteur, mes chers collègues, le projet de loi qui nous est soumis a fait l'objet d'un long travail et d'une vaste concertation. Je veux insister sur ce point : dix mois de rencontres, depuis le lancement de la concertation par les ministres à l'été 2017, ont permis d'obtenir 2 600 contributions des acteurs du secteur ; une concertation du mouvement La République en marche a donné lieu à 17 000 contributions numériques ; une conférence de consensus s'est tenue de décembre à février, à l'initiative du Sénat – je salue cette démarche innovante unissant les deux chambres du Parlement –,

avec des représentants du secteur dans toute sa diversité, et des centaines d'heures d'entretien ont été réalisées à Paris et sur le terrain.

Je veux aussi saluer le travail collectif que nous avons mené durant les quarante heures de débat en commission, la semaine dernière, et les nombreuses tables rondes que nous avons organisées ces derniers mois, toujours dans le cadre de la commission.

Ce projet de loi s'inscrit dans une stratégie plus globale pour le logement, comprenant un ensemble de mesures législatives et réglementaires et de plans d'action. Ainsi, le projet de loi de finances pour 2018 a permis la prolongation des dispositifs du prêt à taux zéro et Pinel pour favoriser la construction de logements...

**M. Thibault Bazin.** Pas pour tous, et pas partout !

**M. Mickaël Nogal.** ...dans les zones tendues, ainsi que l'accession à la propriété. Quant au plan « Action cœur de ville », il alloue 1,2 milliard d'euros à l'Agence nationale de l'habitat, l'ANAH, pour réhabiliter les logements et améliorer leur performance énergétique, sur un total de 5 milliards pour revitaliser les centres-villes de nos villes moyennes.

Citons également le Plan très haut débit, qui s'est fixé pour objectif de connecter tous les Français sans exception d'ici à 2022. Ces mesures s'inscrivent pleinement dans notre volonté de recréer une cohésion des territoires.

Depuis plusieurs décennies, notre société connaît de profondes mutations : accroissement de la mobilité professionnelle, transitions numérique et écologique, familles recomposées, hausse des prix des loyers... Les Français ont besoin de logements qui soient en phase avec leurs modes de vie : plus connectés, plus écologiques, plus modulables et mieux adaptés à la diversité de leurs parcours. Ils ont aussi besoin de logements moins chers.

Premier poste de dépense des ménages, le logement représente aujourd'hui en moyenne 26 % du budget des Français, et bien plus dans les zones les plus tendues ou pour les plus fragiles de nos concitoyens. Dans certaines zones, en effet, l'offre de logements est très inférieure à la demande, ce qui contribue à une hausse vertigineuse des prix. De nombreuses villes moyennes, au contraire, souffrent d'une abondance de logements mal adaptés et de la fermeture des commerces.

Pour continuer à jouer son rôle, le logement doit donc répondre à ces difficultés et prendre en compte les grandes transformations qui marquent notre quotidien. Il doit répondre aux besoins d'aujourd'hui. Il est de notre devoir de donner à tous les Français un accès à des logements moins coûteux, de qualité, et de résorber la fracture sociale et territoriale que connaît le pays depuis de nombreuses années. Nous avons trop longtemps opposé les locataires aux propriétaires, les zones urbaines aux zones rurales – je prends souvent l'exemple de ma circonscription très urbaine, à Toulouse : sur des territoires que séparent quelques centaines de mètres, les réalités de vie peuvent être très différentes. Aujourd'hui, nous devons proposer des solutions à chacun, d'où qu'il vienne, où qu'il soit, où qu'il ait été.

Le projet de loi que nous examinons aujourd'hui vise d'abord à construire plus, mieux et moins cher en donnant aux professionnels les moyens d'être plus efficaces, en simplifiant les procédures et les normes, en luttant contre les recours abusifs notamment. L'objectif est de produire du logement de qualité et abordable, en particulier dans les secteurs les plus tendus.

Le texte vise également à renforcer le logement social et à faire en sorte que chacun puisse avoir le logement qui correspond à ses besoins, lesquels évoluent : mobilité dans le parc social, mixité intergénérationnelle, lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil. En l'occurrence, ce ne sont pas seulement des mots mais des actes, puisque nous frapperons ces derniers au portefeuille avec la création d'une présomption de revenus, comme pour les trafiquants de drogue ou de contrefaçons.

Pour les plus fragiles, nous défendons des mesures relatives à la réquisition de bureaux, à l'occupation temporaire et à la transformation des bureaux en logement : nous avons adopté en commission un amendement visant à augmenter le bonus de constructibilité et à rendre cette opération beaucoup plus attractive, toujours dans le dessein d'être plus efficace et d'apporter des solutions concrètes.

Autre mesure phare de ce projet de loi : le bail mobilité. Engagement de campagne d'Emmanuel Macron, ce nouveau bail de un à dix mois s'adressera à des personnes en mobilité professionnelle.

Le groupe La République en marche a également rappelé son attachement à la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains à maintes reprises, notamment lors de l'examen du texte en commission des affaires économiques. La loi SRU a permis de doubler en quinze ans le nombre de logements sociaux mais, aujourd'hui, en 2018, près de 2 millions de personnes attendent un logement social. Je tiens donc à le réaffirmer ici : le groupe La République en marche s'opposera à toute remise en cause de cette loi.

Enfin, le projet de loi vise à améliorer le cadre de vie. Il comprend des mesures destinées à lutter contre toutes les formes de fractures territoriales, qu'elles touchent les quartiers de la politique de la ville, les territoires ruraux ou, encore, les villes moyennes.

La lutte contre les « zones blanches » de téléphonie en est également une priorité.

Nous défendons aussi la création d'un carnet numérique du logement qui rassemblera toutes les informations utiles à la bonne utilisation, à l'entretien et à l'amélioration progressive de la performance énergétique du logement.

Vous le voyez, le texte dont nous commençons aujourd'hui l'examen est important. Pour une fois, une loi ne crée pas de nouvelles contraintes, n'oppose pas les uns aux autres et permettra de répondre aux besoins de chacun. Je suis heureux d'être là aujourd'hui, face à vous, car, comme vous tous, si j'ai voulu être député, c'est bien pour améliorer la vie de nos concitoyens. Le logement en est une des conditions et j'ai la conviction profonde que cette loi répondra à leurs attentes, améliorera leur quotidien. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LaREM.*)

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Luc Lagleize.

**M. Jean-Luc Lagleize.** Monsieur le président, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, madame et monsieur les rapporteurs, chers collègues, le groupe du Mouvement démocrate et apparentés accueille avec beaucoup d'intérêt et d'espoir ce projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

L'espoir qu'il nourrit est d'autant plus fort qu'il a été construit de manière collective depuis l'été 2017, tout d'abord au travers de nombreuses consultations en ligne impliquant nos concitoyens, ambitieux et créatifs, qui ont permis d'élaborer un texte en phase avec leurs préoccupations les plus profondes ; puis lors de la conférence de consensus

sur le logement réunissant les élus locaux et les professionnels du secteur. Inédite dans sa forme, cette conférence a rendu possible une concertation plus que nécessaire entre les élus des deux chambres et l'ensemble des parties prenantes de ce sujet essentiel pour nos concitoyens.

L'examen du projet de loi en commission des affaires économiques, qui nous a amenés à débattre de plus de 2 400 amendements pendant quarante heures d'échanges d'une grande qualité nous a permis d'en améliorer sensiblement la teneur.

Quel est le constat aujourd'hui ? Depuis de nombreuses années, la politique nationale en matière de logement est inadaptée à la réalité que vivent nos concitoyens : malgré les 42 milliards d'euros de dépenses publiques qui y sont alloués chaque année, notre pays compte 4 millions de personnes mal logées et plus de 1 million qui sont en attente d'attribution d'un logement social.

Ces chiffres montrent qu'il est urgent de sortir de la spirale infernale que nous connaissons : celle d'un accroissement continu de la dépense budgétaire à travers notamment les aides aux logements, provoquant un renchérissement des loyers et, *in fine*, du coût du logement pour une partie de nos concitoyens.

En effet, ces dernières années, la part du logement dans les dépenses des ménages n'a cessé d'augmenter, allant jusqu'à représenter en moyenne 27 % de leur budget.

Opter pour une politique du logement responsable et pragmatique, c'est produire plus de logements tout en les rendant accessibles au plus grand nombre. À cette fin, la libération de l'offre de logements et du foncier ainsi que la simplification des procédures liées à l'acte de construire représentent un engagement bienvenu, pleinement soutenu par le groupe du Mouvement démocrate et apparentés.

La maîtrise de la dépense publique, bien que chère à notre groupe, n'est évidemment pas une fin en soi. Elle doit s'accompagner d'une réforme en profondeur de notre politique du logement pour faciliter le parcours résidentiel dans le parc social et le parc privé et, ainsi, œuvrer à une nécessaire réduction des inégalités sociales et territoriales. Notre objectif est ambitieux : apporter des solutions concrètes et opérationnelles aux Français pour répondre à leurs besoins quotidiens.

Dans une société où l'épanouissement, la recherche d'emploi, l'intégration sociale et le développement familial se construisent à partir du logement, il est indispensable que chacun de nos concitoyens, locataire, propriétaire ou futur accédant, quelle que soit sa situation, puisse bénéficier d'un logement décent, de qualité, et adapté à ses besoins.

Notre pays souffre également de déséquilibres territoriaux importants entre centres urbains et zones rurales, d'une crise de l'aménagement du territoire qui s'illustre tantôt par l'absence de couverture numérique, tantôt par la dévitalisation des centres-villes ainsi que par bien d'autres urgences encore, au premier rang desquelles figurent la protection de l'environnement et le développement d'un parc immobilier durable et économe en énergie.

Le projet de loi ELAN a pour objectif de répondre aux demandes de nos concitoyens dans ces domaines. Les mesures de libération du foncier, la réforme du secteur du logement social, l'amélioration de la transparence dans l'attribution des logements sociaux, la création du bail mobilité ou, encore, la simplification des normes de construction sont

autant de mesures qui ont vocation à fluidifier le parcours résidentiel de nos concitoyens et, ainsi, à améliorer leur cadre de vie.

À ce titre, le Mouvement démocrate considère que la politique du logement doit être construite autour des besoins de nos concitoyens, en lien avec les territoires et les élus locaux. Nous devons redonner aux collectivités toute la place qui leur revient dans les différents dispositifs d'aménagement, notamment en raison de leur fine connaissance des réalités territoriales.

Si ce texte nous fait donc espérer une meilleure politique du logement, plus adaptée aux besoins et aux réalités géographiques et sociales, nous ne pourrions occulter la trop grande discrétion, en l'état, de mesures en faveur de la justice sociale et de l'accessibilité pour tous à une économie du logement plus forte et plus innovante, plus connectée aux territoires.

Nous attendons également en complément l'examen d'un prochain texte dont les mesures viseront à réformer la fiscalité foncière. Nous savons en effet quel est le poids financier que le foncier représente dans les projets de construction en France et comment la spéculation foncière peut fragiliser la réalisation des logements et d'équipements publics dans notre pays. Il serait dommage que les gains réalisés dans l'acte de construire grâce au projet ELAN soient *in fine* captés par les seuls propriétaires fonciers et ne bénéficient pas à tous.

Au cours de ces débats, nous serons aussi attentifs à ce que les nouveaux outils d'aménagement urbain et les nouvelles compétences conférées aux organismes de logement social assurent la mise en œuvre d'un cadre de vie de qualité. Nous avons un besoin urgent de logements abordables et accessibles pour le plus grand nombre. Construire plus et moins cher doit donc être une priorité à laquelle ce projet devra répondre.

Il convient toutefois de porter une attention particulière à la qualité architecturale, paysagère et énergétique. Nous veillerons ainsi à la place des architectes dont le projet de loi peut remettre en cause certaines prérogatives.

Avec soixante-six articles, ce projet de loi est ambitieux et propose des mesures dans de nombreux secteurs de l'acte de construire. Il est aujourd'hui fondamental de mieux adapter les mesures que nous votons à la réalité du terrain et d'encourager un accompagnement personnalisé des communes par les services déconcentrés de l'État.

Parmi les adaptations que nous vous proposerons, celle de la place des communes dans les nouveaux projets d'aménagement sera pour nous primordiale. Nous souhaitons maintenir les maires dans leurs prérogatives et les réintroduire comme signataires de premier ordre des contrats de projets partenariaux d'aménagement, notamment lorsque ceux-ci entraînent la réalisation de projets relevant de leur compétence.

Nous souhaitons aussi mettre en place des contrats pluriannuels d'objectifs et de moyens entre l'État et les petites communes, celles qui rentrent juste dans le champ d'application de la loi SRU. Ces contrats permettraient d'adapter les objectifs de production de logements sociaux en rythme et en volume aux réalités économiques, sociales, géographiques et patrimoniales des collectivités concernées.

Nous proposons également d'adapter la nécessaire réorganisation du tissu des acteurs du logement social en permettant au représentant de l'État dans les départements d'organiser une concertation afin de déroger aux seuils de regroupement des organismes de logement social. L'introduction d'une telle disposition est souhaitable pour prendre en

compte le mieux possible la densité démographique et les spécificités du bassin territorial concerné par les réorganisations.

Nous vous présenterons aussi des amendements relatifs à l'accession sociale à la propriété. S'il convient de l'encourager, pour fluidifier le parcours résidentiel, il est également indispensable de la consolider et d'offrir aux primo-accédants issus du logement social suffisamment de garanties pour prévenir la baisse de leur niveau de vie et le développement, à terme, de copropriétés dégradées.

Enfin, nous défendrons un rééquilibrage de l'urbanisme commercial au profit de l'installation de commerces de proximité et artisanaux dans nos centres-villes et centres-bourgs afin d'endiguer la dévitalisation de nos communes.

Le projet de loi dont nous allons débattre ouvre également d'autres chapitres importants concernant des sujets aussi divers que la lutte contre les marchands de sommeil, la facilitation de la transformation de bureaux en logements, la mise en cohérence normative et la lutte contre les recours abusifs. Nous en partageons complètement les objectifs et proposerons à la discussion certains éléments qui nous semblent aller dans le sens de l'amélioration des dispositifs envisagés.

Avant de conclure, je souhaiterais citer la lutte contre les émissions de gaz à effet de serre dans le secteur du bâtiment et de l'habitat. Le projet de loi prévoit la mise en place ou le perfectionnement de divers dispositifs en la matière, avec, notamment, la consolidation de la feuille de route des économies d'énergie. Presque trois ans après la signature de l'Accord de Paris, il nous semble indispensable que la France agisse pour préserver son *leadership* en matière d'action climatique. Cela passe évidemment par la rénovation énergétique, mais nous devons aller plus loin encore en incitant à la végétalisation de nos centres-villes pour lutter contre les îlots de chaleur, en utilisant de nouveaux matériaux innovants et en nous appuyant sur la transformation numérique que connaît notre société pour évoluer vers des villes intelligentes.

Enfin, le volet fiscal et budgétaire qui sera abordé cet automne devra permettre à l'ensemble des acteurs d'avoir la visibilité ainsi que les moyens nécessaires à la réalisation de la politique du logement voulue par le Gouvernement.

En guise de conclusion, le groupe du Mouvement démocrate et apparentés soutient l'orientation du Gouvernement et approuve la nécessité d'une grande loi sur le logement, l'aménagement et le numérique destinée à apporter plus de justice sociale, à libérer le foncier, à simplifier et à encourager une économie du logement plus forte et innovante.

Nous devons veiller à ce que cela soit fait en cohérence avec la réalité des territoires et les difficultés qu'ils traversent. Nous sommes donc certains que les discussions autour de ce projet loi permettront de l'enrichir au profit d'une politique nationale du logement, de l'aménagement et du numérique renouvelée, plus juste, plus efficace et tournée vers l'avenir. (*Applaudissements sur les bancs des groupes MODEM et LaREM.*)

**M. le président.** La parole est à Mme Valérie Rabault.

**Mme Valérie Rabault.** Monsieur le président, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, monsieur le rapporteur, mes chers collègues, je ne vais pas utiliser de manière extensive le temps de parole dont je dispose, en tant que présidente du groupe Nouvelle Gauche, comme l'a fait le président Mélenchon. Je me contenterai de quelques points.

Le logement est au cœur de nombreuses politiques, parce que c'est lui qui fait levier pour faire avancer la cohésion de nos territoires, laquelle représente l'objectif qui motive l'action de nombre d'entre nous. Il me semblait que le Président de la République était de ceux-là, lui qui déclarait, à l'occasion de ses vœux aux Français, le 31 décembre 2017 : « Sur le plan national, l'année 2018 sera à mes yeux celle de la cohésion de la Nation. » Monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, nous partageons cet objectif avec vous et avec le Président de la République. Aussi sommes-nous surpris que vous nous présentiez un projet de loi qui contribue à faire exactement l'inverse. Pour assurer la cohésion de la Nation, il faut la mixité. Or vous ne parviendrez jamais à cette cohésion et vous briserez cette mixité si vous assignez tous ceux de nos concitoyens qui connaissent des difficultés à vivre uniquement entre eux. J'espère que le débat parlementaire fera évoluer votre texte, car, à ce stade, le groupe Nouvelle Gauche considère qu'il détricote les outils qui permettent de contribuer à la mixité.

Concrètement, de quoi s'agit-il ? L'article 37 de ce projet de loi supprime la gestion fine de l'attribution des logements sociaux. En effet, la loi ALUR a créé une commission spécifique d'attribution des logements sociaux, qui réunit tous les acteurs – le maire, le préfet et les bailleurs sociaux. De par sa composition, elle a une connaissance extrêmement fine de la réalité, immeuble par immeuble, ce qui lui permet de gérer au plus près du terrain les attributions de logements, afin de garantir une plus grande mixité sociale et pour anticiper, aussi, les phénomènes communautaires.

Or vous proposez, à l'article 37, de supprimer cette commission. Vous reproduisez ainsi les erreurs du passé, préférant laisser les clefs de la décision d'attribution des logements sociaux à des responsables éloignés du terrain et des réalités, qui auront la tentation, que nous observons depuis plusieurs années, de regrouper dans un même immeuble des personnes présentant le même profil et même, souvent, appartenant à la même communauté.

Un deuxième aspect de votre texte nous inquiète. Votre projet supprime la priorité accordée aux logements sociaux en cas de transformation de bureaux en logements : en effet, vous accordez à toutes les transformations de bureaux en logements les dérogations aux règles d'urbanisme jusque-là accordées aux seuls projets qui favorisent la mixité sociale. Nul besoin d'être devin, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, pour savoir que les promoteurs ne feront pas le choix de transformer des bureaux en logements sociaux, s'ils peuvent les transformer en logements plus rémunérateurs.

Enfin, ce projet de loi permet aux préfets de réquisitionner des locaux pour l'hébergement d'urgence, y compris dans les quartiers prioritaires de la ville sans solliciter l'accord des maires, ce qui posera inévitablement des problèmes, avec la concentration de personnes en difficulté. Par ailleurs, cela révèle aussi le peu de considération que vous avez pour les maires.

Sur le plan économique, votre projet crée un « *open bar* » – si vous me permettez d'utiliser cette expression anglaise – pour les investisseurs avisés. Aujourd'hui, les ventes en bloc de logements sociaux entre bailleurs doivent se faire en respectant le prix des domaines, c'est-à-dire les prix évalués par les services de l'État. Or la loi ELAN autorise désormais les ventes à prix quasi-libre, c'est-à-dire qu'elle fait sauter le prix des domaines, et les ventes en bloc de logements sociaux à des sociétés privées.

Pour illustrer la conséquence de cette décision, je prendrai deux exemples. Prenons d'abord le cas d'un immeuble de logements sociaux qui se trouverait dans la rue de l'Assemblée nationale, c'est-à-dire rue de l'Université – ce qui n'est pas le cas. Avec votre loi, cet immeuble pourrait être vendu à 1 euro symbolique, puisque vous faites sauter le prix des domaines, à un fonds de pension américain. Vous êtes d'accord, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** Non, je ne suis pas d'accord.

**Mme Valérie Rabault.** Jusque-là, je ne fais que traduire ce qui est écrit dans votre loi. Ce fonds de pension américain pourra conserver cet immeuble pendant cinq ans et le revendre en encaissant une belle plus-value, quand on connaît les prix qui sont pratiqués dans le VII<sup>e</sup> arrondissement de Paris.

Prenons maintenant l'exemple d'un immeuble de logements sociaux dans un quartier en difficulté. Le risque, dans ce cas, c'est que personne ne veuille l'acheter, sauf des marchands de sommeil.

Monsieur le secrétaire d'État, vous avez rappelé tout à l'heure que vous étiez ingénieur. C'est aussi mon cas et, sur ces deux questions qui nous interpellent, parce que vous créez un *open bar* économique pour des investisseurs avisés, je souhaiterais que vous me donniez une réponse précise, que vous répondiez par oui ou par non. Quand on lit votre texte, on comprend bien que la réponse est oui. Vous avez dit tout à l'heure que l'argent des HLM doit rester aux HLM, mais, avec de telles mesures, vous faites exactement le contraire. Vous permettez à des investisseurs privés de réaliser des plus-values sur des immeubles qui ont été financés par l'argent du livret A.

Nous avons un autre sujet d'inquiétude, qui concerne peut-être davantage le ministre : les collectivités locales. Votre texte conduit à appauvrir les communes les plus pauvres. Aujourd'hui, lorsqu'une commune a un immeuble de logements sociaux, les bailleurs bénéficient d'exonérations de taxe foncière sur une période de vingt-cinq ans. Or votre texte propose de réinitialiser le dispositif, c'est-à-dire de remettre de l'argent dans la machine, si bien que le même immeuble pourra être exonéré de la taxe foncière, qui est normalement perçue par la commune, pendant cinquante ans. Vous le savez, l'État compense très mal les exonérations de taxe foncière, puisque, au lieu de compenser à l'euro près, il en compense un peu moins de 10 % – c'est ce que montrent tous les rapports de Bercy. Or je fais mienne la devise de l'ancien président de la commission des finances, Gilles Carrez, qui veut que tout dispositif fiscal soit traité dans des lois de finances.

Pour toutes ces raisons, et pour d'autres que je n'ai pas encore évoquées, nous sommes très inquiets de l'orientation de votre projet de loi qui, loin de servir la cohésion prônée à juste raison par le Président de la République, renforcera inéluctablement la ghettoïsation, si, bien sûr, ce texte était adopté en l'état. C'est aussi pour toutes ces raisons que, à l'initiative de François Pupponi, le groupe Nouvelle Gauche a élaboré un contre-projet. Vous en trouverez des déclinaisons dans les nombreux amendements que nous avons déposés et qui, j'espère, recueilleront un avis favorable de votre part, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État.

**M. le président.** La parole est à Mme Bénédicte Taurine.

**Mme Bénédicte Taurine.** Monsieur le président, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, mes chers collègues, nous commençons l'examen en séance publique du projet de

loi sur l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. La majorité a décidé d'examiner ce texte en utilisant le « temps législatif programmé », une méthode qui vise à limiter le temps de débat législatif, comme cela a été le cas pour le projet de loi relatif à l'agriculture. Il aurait été plus judicieux que le Gouvernement prévoie un calendrier plus adapté au temps parlementaire, plutôt que de vouloir avancer à marche forcée.

Cet empressement a un impact sur la qualité du débat : le rôle de l'Assemblée n'est pas de donner un tampon démocratique aux textes de l'exécutif, mais de proposer, d'amender et de contrôler l'action de ce dernier. Durant sa campagne, Emmanuel Macron le prévoyait, il se donnait deux ans pour changer la France. À la manière d'un Thatcher français, le Président de la République et son gouvernement cassent notre modèle social et donnent au marché le contrôle de nos services publics, de nos emplois et de notre quotidien.

Concernant la politique du logement, le projet de loi de finances pour 2018 a entériné une baisse de plus de 1,5 milliard d'euros de l'aide personnalisée au logement – APL. Cela se traduit aujourd'hui dans la loi ELAN, puisque, afin de pallier les pertes financières des organismes, vous proposez le regroupement d'offices HLM, la vente en bloc de logements et du patrimoine du parc social.

Lors des discussions et des débats de la conférence de consensus, de nombreuses organisations, dont celles du collectif Vive l'APL qui regroupe soixante-dix associations et syndicats, ont apporté leur contribution et ont notamment montré que votre texte pose des problèmes en termes de qualité de l'habitat, de précarisation de certains locataires et de pérennité pour le logement social. Nous verrons à la fin des débats si vous avez ou non pris en compte leurs demandes.

La précarité en matière de logement touche 14 millions de personnes. De notre point de vue, ce texte ne propose pas de plan de réhabilitation ni de plan de construction qui soient suffisamment ambitieux. Il ne prévoit aucun plan non plus pour les banlieues, les zones rurales et les outre-mer, des zones qui connaissent pourtant d'importantes tensions, notamment en matière de logement.

De notre point de vue, le Gouvernement envisage uniquement le logement comme un bien marchand. Deux tiers des articles du projet de loi visent à réduire les normes, et vous proposez l'abaissement de la réglementation en termes de qualité, de sécurité ou encore d'accessibilité. Le tiers restant des articles s'attache à mettre à mal le système HLM. Obnubilés par la question du marché et du libéralisme, vous en avez oublié l'essentiel, les citoyennes et les citoyens.

Or votre projet politique aura des conséquences concrètes sur la vie des habitantes et habitants. D'une façon générale, c'est la qualité architecturale et urbaine que vous remettez en cause, puisque vous limitez la portée des avis des architectes des bâtiments de France en cas d'opérations concernant le logement social ou lors de l'implantation de nouvelles antennes relais.

Vous prévoyez de regrouper les organismes HLM, ce qui conduit à la mise en place de grosses structures qui vont éloigner les gens du pouvoir de décision. Vous faites en sorte que la démocratie représentative et participative recule au sein de ces organismes HLM. Vous incitez les organismes gérant le parc social à vendre leur patrimoine. Ils n'auront d'autre choix que de se plier aux exigences budgétaires et au fonctionnement du marché, alors que ce n'est pas leur rôle.

Le bail mobilité est un recul considérable par rapport à la loi du 6 juillet 1989, qui garantit les droits des locataires. À la précarité de l'emploi s'ajoutera celle du logement : les gens deviennent des intérimaires du logement. On estime à 4 millions le nombre de personnes souffrant de mal-logement ou d'absence de logement personnel et à 12 millions le nombre de personnes fragilisées par rapport au logement, soit une personne sur quatre.

Votre plan de construction et de rénovation de logements que vous proposez pour ces personnes nous semble insuffisant. Selon la Fondation Abbé Pierre, 12 millions de personnes sont touchées par la précarité énergétique. Or, d'une manière générale, rien n'est prévu dans ce texte en matière de rénovation thermique.

S'agissant du handicap, votre texte prévoit de réduire considérablement l'accessibilité des logements. La loi relative au handicap du 11 février 2005 prévoyait 100 % de logements neufs accessibles, que vous remplacez par 100 % de logements évolutifs, autrement dit susceptibles d'être adaptés pour accueillir une personne handicapée. Et d'ailleurs, sauf erreur de ma part, nous ne savons pas à qui incombera le coût des travaux.

Rien n'est prévu pour assurer de meilleures conditions de vie et de logement des gens du voyage, comme l'a noté Martial Saddier.

Concernant les victimes de violences sexuelles et sexistes, nous avions demandé de prioriser l'accès à un logement pour ces victimes, par exemple à travers une meilleure application de l'ordonnance de protection. Mme Marlène Schiappa a repoussé les amendements que nous avons déposés sur le projet de loi relatif aux violences sexuelles et sexistes, en arguant que des mesures seraient prises de façon thématique, loi par loi.

Nous avons donc déposé un amendement sur le thème du logement sur ce projet de loi relatif au logement. En commission, on nous a répondu, une fois de plus, que ce n'était pas le bon texte. Il serait plus franc de répondre que ce n'est pas une mesure politiquement assumée par le Gouvernement que de nous renvoyer d'un texte à l'autre en esquivant la question.

Pour nous, le logement n'est pas un bien comme les autres, il ne peut et ne doit pas être géré comme une simple marchandise.

Durant tout l'examen de ce texte, nous défendrons le projet d'un service public du logement et d'un droit social au logement.

Pour lutter contre la précarité du logement nous proposons de faire la « Sécurité sociale du logement ». Cette idée, défendue par des organisations comme la Confédération nationale du logement, prévoit une caisse de solidarité nationale servant de garantie universelle des loyers : par là, nous pourrions garantir l'accès de tous à un logement digne. De même, aucune expulsion ne doit être exécutée sans solution de relogement.

Pour répondre au besoin de logement et lutter contre la hausse des prix, nous aurions proposé un large plan d'investissement public permettant de construire 200 000 logements sociaux par an et 16 000 logements étudiants. Nous aurions également proposé de mobiliser le parc privé en plafonnant les loyers et en luttant contre les pratiques scandaleuses des marchands de sommeil.

Nous aurions encore proposé de lutter contre la spéculation en taxant davantage les plateformes telle que Airbnb et en supprimant les niches fiscales du dispositif Pinel.

Un projet plus ambitieux aurait été nécessaire pour répondre à la crise du logement qui concerne directement un Français sur six. Nombre de nos concitoyens vivent dans des conditions indignes, ce qui a des conséquences sur leur vie sociale et sur la scolarité, la santé des enfants concernés.

Nous proposerons des amendements pour améliorer ce texte et, contrairement à ce qui s'est passé en commission, après l'excellente intervention de M. Mélenchon, nous espérons que les amendements seront retenus. *(Mme Danièle Obono applaudit.)*

**M. le président.** La parole est à M. Hubert Wulfranc.

**M. Hubert Wulfranc.** Monsieur le président, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, messieurs les rapporteurs, la première intervention du groupe de la Gauche démocrate et républicaine portera essentiellement sur l'habitat privé dégradé, symbole de la spéculation la plus terrible, qui plonge nombre de nos concitoyens dans l'impossibilité de choisir sa résidence et les enferme dans des conditions de logement indignes.

Le nombre de copropriétés dégradées ne cesse de s'accroître, et le phénomène est aggravé par l'extension au périmètre pavillonnaire résidentiel, en Île-de-France mais aussi ailleurs, de la captation par cet œil du cyclone que sont les marchands de sommeil, ce qui témoigne de l'échec des politiques publiques, tant la situation s'est cristallisée dans nombre de métropoles, de territoires semi-ruraux jusque dans des bourgs ou des villes moyennes.

Cet échec tient pour une large part à l'attention très tardive portée à ce phénomène, bien qu'il soit connu et reconnu, sans parler des nombreux obstacles d'ordre juridique, administratif ou financier. L'examen attentif de la situation des copropriétés dégradées les plus connues révèle l'ampleur des difficultés auxquelles sont confrontés les pouvoirs publics pour prendre des mesures et obtenir des résultats. Voilà le nid de vipères où prospèrent ceux que nous appelons les propriétaires plus qu'indélicats, les marchands de sommeil.

Jean-Louis Borloo, dont chacun citera le nom à plusieurs reprises au cours de ces débats, considère que, si les politiques publiques s'en tiennent à ce rythme d'efforts, il nous reste un travail de plus de trente ans à accomplir, ne serait-ce que pour amorcer une sortie des situations particulièrement enkystées que nous connaissons. « Il faut aller beaucoup plus vite, et faire beaucoup plus fort », affirme-t-il.

En l'espèce, ces propositions, sensiblement appréciées par les élus confrontés à cette situation, visaient, en prenant le taureau par les cornes, à mettre en place des dispositifs qui permettent de racheter dans les plus brefs délais les 100 000 logements aujourd'hui concernés par la dégradation des copropriétés, et de lutter ainsi contre les marchands de sommeil.

Hélas, le calendrier politique des propositions, assorties des outils nécessaires pour accélérer la résorption des copropriétés dégradées, a été sensiblement repoussé et nous restons dans l'expectative quant à notre capacité de mettre un coup de boutoir définitif dans ces kystes urbains, où prospèrent les marchands de sommeil.

Par ailleurs, ce projet de loi comporte des dispositions qui nous laissent perplexes en aggravant, à notre avis, des situations déjà très délicates. Je pense en particulier à deux mesures, largement commentées par notre collègue

François Pupponi : la vente en bloc de logements sociaux, qui porte en germe la constitution de nouvelles copropriétés dégradées où pourront prospérer des entreprises à visée spéculative, mais aussi le bail mobilité, dont Stéphane Peu parlera plus longuement, et qui nous paraît un potentiel creuset, assorti de garanties insuffisantes, si ce n'est d'aucune garantie, pour que se développe l'action de propriétaires indéliçats ou de marchands de sommeil organisés.

Ces deux dispositions nous font craindre le pire, surtout si nous ne parvenons pas à déminer les situations graves existantes.

J'en viens, dans ce contexte, aux articles qui prévoient des mesures pour lutter contre les marchands de sommeil. Je ne vous ferai pas l'affront de considérer comme nul votre engagement sur le terrain. Les outils que vous proposez, nous en avons convenu, pourraient permettre de progresser sensiblement. À ce titre, nous avons reconnu avec M. Peu que vous aviez été particulièrement attentif, suite à notre proposition de loi, à intégrer des amendements de nature à renforcer un arsenal de mesures préventives et de sanctions, afin de donner aux élus les moyens d'agir avec efficacité.

Il reste un point d'achoppement : le rôle de la police administrative. Il nous paraît décisif que la lutte contre ce phénomène s'exerce dans le cadre des responsabilités du maire. Bien évidemment, nous sommes favorables à l'harmonisation et à la simplification des mesures existantes, mais il nous semblerait utile de préserver la capacité à agir du maire au titre de ses prérogatives et de sa connaissance du terrain.

Vous jugerez peut-être le raccourci excessif, mais les difficultés que rencontrent les maires pour promouvoir leurs projets de rénovation urbaine, désormais passés en première tête de ligne aux EPCI, renforcent notre détermination à plaider en faveur du maintien de la police administrative du maire dans ce domaine.

Même si nous enregistrons avec satisfaction, comme je l'ai souligné, les dispositions que vous vous apprêtez à faire adopter, nous aurons donc ce débat, compte tenu des mesures que nous avons nous-mêmes proposées en la matière.

Je le répète : les avancées du texte se révéleront sans doute insuffisantes au regard de l'ampleur du phénomène, du retard déjà pris en la matière et des dispositions qui figurent dans l'économie générale du texte, qui, malheureusement, risque de consolider un phénomène sur lequel nous aurons sans doute à revenir durant le quinquennat. L'enjeu, en effet, est fondamental pour les habitants de nos quartiers populaires qui sont confrontés à une situation de non-choix et donc livrés à ces marchands de chair humaine. *(Applaudissements sur les bancs du groupe GDR.)*

**M. le président.** La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

2

#### ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE SÉANCE

**M. le président.** Prochaine séance, ce matin, à neuf heures trente :

Suite de la discussion du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

La séance est levée.

*(La séance est levée, le jeudi 31 mai 2018, à une heure cinq.)*

*La Directrice du service du compte rendu de la séance de l'Assemblée nationale*

CATHERINE JOLY