

ASSEMBLÉE NATIONALE

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2017-2018

246^e séance

Compte rendu intégral

2^e séance du samedi 2 juin 2018

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



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

SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. HUGUES RENSON

1. Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (p. 5090)

Rappel au règlement (p. 5090)

M. Serge Letchimy

M. le président

DISCUSSION DES ARTICLES (*suite*) (p. 5091)

Article 25 (*suite*) (p. 5091)

Amendement n° 2375

Mme Christelle Dubos, rapporteure de la commission des affaires économiques

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires

Amendement n° 901

Amendements n°s 2079, 2080, 2558

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

Amendements n°s 1616, 550, 1187

Rappel au règlement (p. 5096)

M. Stéphane Peu

M. le président

Suspension et reprise de la séance (p. 5097)

Rappel au règlement (p. 5097)

M. Jean-Christophe Lagarde

M. le président

Article 25 (*suite*) (p. 5098)

Après l'article 25 (p. 5099)

Amendements n°s 741 et 742, 621, 2352, 2083

Amendements n°s 2536, 403

Amendements n°s 57, 2642, 620, 2385, 2387

Article 26 (p. 5103)

Amendements n°s 2242, 3074 2^eme rectification, 405

Amendements n°s 1709, 2355, 1710

Rappels au règlement (p. 5103)

M. Thibault Bazin

M. Serge Letchimy

M. Stéphane Peu

Article 27 (p. 5103)

Après l'article 27 (p. 5103)

Amendements n°s 910 deuxième rectification, 2643 rectifié, 2914 deuxième rectification

Amendements n°s 911, 2085, 2644, 2920, 2086, 912, 3218 rectifié (sous-amendement), 2087, 2645, 2909 rectifié, 2453

Article 27 *bis* (p. 5105)

Article 28 (p. 5106)

M. Bruno Fuchs

Mme Bénédicte Taurine

Mme Nathalie Bassire

Amendement n° 2120

Amendements n°s 2088, 2245

Suspension et reprise de la séance (p. 5111)

Amendement n° 311

Amendements n°s 913, 1254, 1371, 1826, 2089, 2090

Amendements n°s 755, 2091, 2506, 2252

Amendements n°s 2092, 2647

Amendements n°s 1058, 1821, 146, 274, 914, 1867, 2507, 2648

Amendements n°s 1684, 915, 2093, 2649, 2095

Amendements n°s 1376, 2094, 1888

Amendements n°s 1919, 275, 1868, 2508, 2652

Amendements n°s 916, 2096, 2653, 203

Amendements n°s 917, 1854, 2651, 2780

Amendements n°s 918, 2097, 2654, 2807

Amendements n°s 317, 1876, 2098, 2838, 1830, 2808

Amendements n°s 1840 rectifié, 2099, 2655, 919, 3058, 2874, 904, 2656

Amendements n°s 2868, 2356

Amendements n°s 506, 1378, 2100, 2657, 1379, 3216 (sous-amendement)

Amendements n°s 3018, 58, 2101, 2658, 3049 rectifié

Amendements n°s 2103, 2659, 2102

Amendements n°s 3206, 2660

Amendements n°s 2104, 2661, 2662, 920, 325, 2663, 2664

Amendements n°s 276, 1869, 2665, 1889

Amendements n°s 277, 1870, 1920, 2666

Amendements n°s 318, 1871, 2839, 2887, 2667

Amendements n^{os} 278, 1872, 2668

Amendements n^{os} 279, 1873, 2669

Amendements n^{os} 320, 1874, 2840, 2253

Amendements n^{os} 2110, 2670, 2112

Amendements n^{os} 2111, 2671

Amendements n^{os} 3207, 2672

Amendements n^{os} 921, 2673

Amendements n^{os} 326, 922, 2674

Amendements n^{os} 2113, 2675, 2826, 2809, 2677, 204, 3068,
2925

Amendement n^o 2116 et 2115

Amendements n^{os} 2121, 2249, 2454, 1700

2. Ordre du jour de la prochaine séance (p. 5133)

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTE DE M. HUGUES RENSON

vice-président

M. le président. La séance est ouverte.

(La séance est ouverte à quinze heures.)

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^{os} 846, 971, 881, 942, 944).

Le temps de parole restant pour la discussion de ce texte est de dix heures quinze minutes pour le groupe La République en marche, dont 490 amendements sont en discussion ; sept heures quatorze minutes pour le groupe Les Républicains, dont 682 amendements sont en discussion ; deux heures cinquante-deux minutes pour le groupe du Mouvement démocrate et apparentés, dont 115 amendements sont en discussion ; quatre heures trente-deux minutes pour le groupe UDI, Agir et indépendants, dont 112 amendements sont en discussion ; quatre heures quinze minutes pour le groupe de la Nouvelle gauche, dont 181 amendements sont en discussion ; trois heures vingt minutes pour le groupe La France insoumise, dont 84 amendements sont en discussion ; deux heures vingt-six minutes pour le groupe de la Gauche démocrate et républicaine, dont 189 amendements sont en discussion ; cinquante-neuf secondes pour les députés non inscrits, dont 92 amendements sont en discussion.

Rappel au règlement

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour un rappel au règlement.

M. Serge Letchimy. Rappel au règlement fondé sur l'article 58, alinéa 1 de notre règlement.

Nous travaillons dans des conditions relativement graves. Parallèlement – j'aurais pu dire « en même temps » – à notre travail en séance, se sont tenues toute la semaine et se poursuivront jusqu'à mercredi des commissions d'évaluation des politiques publiques, où notre présence est quasiment obligatoire, car il est essentiel que le Parlement puisse remplir son rôle d'évaluation, mais également des réunions de

commission, auxquelles nous devons aussi assister pour pouvoir présenter nos amendements. Elles se tiennent très souvent au même moment que la séance publique.

Nous devons donc travailler sur des textes aussi importants que le projet de loi pour l'équilibre des relations commerciales dans le secteur agricole et alimentaire et une alimentation saine et durable, celui relatif à l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, et celui relatif à la formation professionnelle, de 9 heures 30 du matin jusqu'à 1 heure 30 du matin le lendemain, week-ends compris !

J'en profite pour dire aux salariés du Parlement combien je partage leur engagement, leur mobilisation et leur travail. *(Applaudissements sur tous les bancs).*

Je le dis car, parti à midi m'acheter un sandwich pour déjeuner, j'étais très heureux de retrouver au septième étage – non au huitième – de l'immeuble Jacques Chaban-Delmas, des gens qui m'ont accueilli avec chaleur, humilité et amour. Je salue leur engagement.

Monsieur le président, je me permets d'insister car je vous sens très fatigué, tout comme M. le ministre de la cohésion des territoires.

M. Jacques Mézard, *ministre de la cohésion des territoires.* Mais je vais très bien !

M. le président. Je vous remercie de votre sollicitude.

M. Serge Letchimy. Je partage votre angoisse, mais le plus important demeure le regard que les citoyens portent sur nous. Ils regardent beaucoup les débats, mais que voient-ils ? Une salle vide. De fait, nous sommes confinés en commission dans les sous-sols, empêchés de discuter les amendements en séance publique !

Et les informations d'affluer, en masse, de toutes parts, pour dire que les parlementaires ne font pas leur travail ! C'est mauvais pour l'image du Parlement et ça ne fait qu'accroître la remise en cause du pouvoir parlementaire.

Au nom du groupe de la Nouvelle gauche, je vous demande de réunir la Conférence des présidents, de sorte que vous puissiez discuter de la manière d'achever l'examen de ce texte dans les meilleures conditions. *(Applaudissements sur les bancs des groupes NG, GDR et FI)*

M. Bruno Fuchs et **Mme Sylvia Pinel.** Très bien !

M. le président. Je vous remercie de l'attention que vous portez à l'état de fatigue du ministre, du rapporteur ou des présidents de séance. Nous prenons bonne note de vos remarques. L'organisation de nos débats a été décidée par la Conférence des présidents. Les séances de ce samedi et de demain, dimanche, ont été ouvertes à la demande du Gouvernement et par la Conférence des présidents. Le système du temps législatif programmé a été demandé par le groupe Les Républicains à l'occasion de l'examen du texte relatif à l'alimentation et à l'agriculture, par le président

André Chassaigne pour ce texte-là. Nous mènerons par conséquent nos travaux comme cela a été prévu par la Conférence des présidents à la demande des présidents de groupe qui ont sollicité cette organisation.

Je me joins à vous pour dire, au nom de l'Assemblée nationale, toute notre gratitude à l'ensemble des salariés, des collaborateurs et des fonctionnaires de l'Assemblée qui se mobilisent pour la bonne tenue de nos travaux. (*Applaudissements sur plusieurs bancs*)

DISCUSSION DES ARTICLES (*suite*)

M. le président. Ce matin, l'Assemblée a poursuivi la discussion des articles du projet de loi, s'arrêtant à l'amendement n° 2375 à l'article 25.

Article 25 (*suite*)

M. le président. La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde, pour soutenir l'amendement n° 2375.

M. Jean-Christophe Lagarde. Je ne reprendrai pas le rappel au règlement – le temps législatif programmé permet de s'en dispenser. Je tiens néanmoins à vous présenter mes excuses, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, chers collègues, pour avoir manqué l'essentiel de l'examen de l'article 25 ce matin, du fait des conditions dans lesquelles nous travaillons. Je ne pense pas être le seul député à regretter de n'avoir pu assister à la séance dans des conditions acceptables.

Cet amendement, présenté par M. Benoit et notre groupe, tend à limiter l'obligation pour les bailleurs sociaux, à compter du 1^{er} janvier 2021, de rejoindre un groupe d'organismes de logement social gérant au moins 15 000 logements. Pourquoi 15 000, d'ailleurs? Les raisons de ce choix quelque peu arbitraire nous échappent. Pourquoi le seuil de 15 000 serait-il plus pertinent que celui de 10 000 ou 20 000?

D'ailleurs, une exception est prévue puisque ce seuil ne s'applique pas aux organismes HLM qui constituent le seul groupe ou organisme HLM dans un département.

J'ai entendu parler de l'engagement du ministre de trouver une solution pour les établissements publics territoriaux, dont la taille est parfois supérieure à celle des départements, au cours de la navette parlementaire.

En l'espèce, il ne s'agit pas d'EPT, mais de permettre aux bailleurs sociaux d'un territoire de se regrouper intelligemment, de manière concertée. Ainsi, M. Benoit, député d'Ille-et-Vilaine, propose qu'il puisse être dérogé à cette obligation en cas d'accord entre d'une part, le maire de la commune d'implantation, et d'autre part le représentant de l'État dans la région – ce qui les engagerait à discuter –, après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement mentionné à l'article L364-1. Cette disposition permettrait de conserver une gestion des services et des ressources humaines au plus près du territoire.

Par expérience, je doute de la pertinence du seuil de 15 000 logements. J'ai vu, sur mon territoire, des bailleurs sociaux qui gèrent 10 000 logements s'en sortir très bien, et d'autres échouer à en gérer beaucoup plus. Marier un certain nombre de bailleurs sociaux en fonction de leur situation patrimoniale d'une part, et financière d'autre part, les rattacher à un

territoire unique, m'aurait semblé plus rationnel. Puisque vous souhaitez rationaliser le logement social, cette voie aurait pu être explorée.

Tel n'a pas été le choix du Gouvernement. Je crois que vous voulez faire de la dentelle, pour reprendre votre expression, trouver des solutions adaptées. Je sais qu'un amendement de la majorité proposera tout à l'heure de limiter les dégâts en ne regroupant pas plus de cinq bailleurs sociaux.

M. Benoit propose simplement – et il a raison – qu'en cas d'accord entre le maire et le représentant de l'État dans la région – vous gardez donc la main, monsieur le ministre –, on puisse retenir une solution qui, sans avoir besoin de pousser jusqu'à 15 000 logements, corresponde au territoire et permette une gestion rationnelle et de proximité. Cela paraît de bon sens, c'est pourquoi cette voie mérite d'être explorée.

M. Alain Ramadier. Très bien!

M. le président. La parole est à Mme Christelle Dubos, rapporteure de la commission des affaires économiques, pour donner l'avis de la commission.

Mme Christelle Dubos, rapporteure de la commission des affaires économiques. Nous avons déjà débattu de ce sujet ce matin.

M. Jean-Christophe Lagarde. Ce n'est pas grave.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Les dérogations spécifiques prévues aux alinéas 70 et 71 existent déjà pour les territoires peu dotés en organismes HLM, afin de garantir l'ancrage local d'au moins un organisme HLM autonome ou un groupe par département. Laisser la possibilité au maire et au préfet de déroger au seuil de 15 000 logements, sans aucune condition précise, viderait de sa substance l'article 25.

Avis défavorable.

M. le président. La parole est à M. le ministre de la cohésion des territoires, pour donner l'avis du Gouvernement.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Monsieur Lagarde, vous avez donc appris que le Gouvernement était à l'écoute et cherchait des solutions équilibrées. Pour l'heure, je ne donnerai pas un avis favorable à cet amendement. Nous verrons ensuite s'il est possible d'évoluer.

J'ai bien compris votre sujet de préoccupation et nous devons trouver des solutions techniques, mais il faut bien, à un moment donné, fixer des règles.

Les bailleurs sociaux ont trois ans pour se restructurer. Nous mettons des outils à leur disposition, mais que se passera-t-il si nous ne leur donnons aucune règle? J'ai entendu parler de boîte de Pandore ce matin. Nous devons trouver des solutions équilibrées. Je sais bien que les territoires sont très différents les uns des autres, mais il faut tout de même bâtir un socle commun.

Il est très compliqué de trouver des solutions au cas par cas. Ce n'est pas en trois ans que nous y parviendrions, mais en beaucoup plus de temps!

Nous cherchons donc un équilibre avec M. Denormandie. Nous nous pencherons sur votre proposition d'ici la navette, mais je n'en dirai pas davantage aujourd'hui.

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. Ce matin, nous étions d'accord sur de nombreux bancs pour dénoncer cette méthode du regroupement fondée sur des seuils obligatoires, qui ne tient pas compte de la diversité des territoires ni de la réalité. M. Lagarde a raison. Certains bailleurs sociaux gèrent très bien leurs 10 000 logements, d'autres se retrouvent dans une situation catastrophique, très éloignés de la réalité de terrain, parce qu'ils ont 50 000 ou 100 000 logements sous leur coupe. La taille ne présume en rien de l'efficacité de leur gestion ni de leur proximité, bien au contraire !

Il conviendrait de prêter une meilleure attention à des remarques de cette nature, qui viennent de tous les bancs. Vous restez bloqués sur la taille et la méthode des regroupements. Si j'admettais aisément que pour plusieurs articles du texte, vous avez fait dans la dentelle – un effort que je salue –, dès que nous avons entamé le titre II sur les évolutions du secteur du logement social, lequel, j'en demeure persuadé, est la poutre maîtresse du texte, la grosse Bertha a remplacé la dentelle !

M. le président. La parole est à M. Bruno Fuchs.

M. Bruno Fuchs. Nous sommes là au cœur de l'article 25. Si nous avons bien conscience qu'il faut une règle et qu'il convient d'inciter l'ensemble des bailleurs à se regrouper en vue d'augmenter leurs capacités, nous le voyons depuis ce matin, il faut le faire avec discernement en trouvant le moyen de traiter les cas singuliers ou spécifiques. Plusieurs amendements, que nous allons examiner, vont dans ce sens.

Nous devons trouver ensemble la bonne équation permettant d'établir un équilibre entre l'incitation à la réalisation de tels regroupements et la capacité à traiter les singularités.

M. le président. La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde.

M. Jean-Christophe Lagarde. Monsieur le ministre, j'ai évoqué hier votre administration sur un autre sujet. Depuis quelques années, la massification des collecteurs et celle des bailleurs sont une manière de rationaliser et d'améliorer le logement social. Si j'en suis totalement convaincu s'agissant des collecteurs, je ne le suis que partiellement s'agissant des bailleurs. Vous avez raison, monsieur le ministre, il faut à la fois trouver une règle et réussir à l'adapter.

Vous cherchez actuellement des solutions, c'est pourquoi je me permets de vous faire quelques suggestions. Pour trouver la meilleure des règles, ne conviendrait-il pas, *in fine*, de s'inspirer de la proposition de M. Benoit ? Fort heureusement, dans notre pays, les préfets obéissent au Gouvernement. Si l'objectif demeure la rationalisation, chaque fois que le Gouvernement le souhaitera, il pourra prendre la main, sans qu'il soit besoin de se focaliser sur un seuil.

Monsieur le ministre, lors de l'examen de la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République, la loi NOTRe, vous avez contesté le seuil de regroupement des collectivités territoriales – il était là aussi de 15 000, je crois. S'agissant des bailleurs – c'est impossible s'agissant des communes –, ne serait-il pas possible d'établir moins des règles que des objectifs ? Il serait alors plus facile de s'adapter, peut-être par voie de directives ou de circulaires.

Je ne soutiens pas qu'il faille conserver le système actuel, qui se caractérise par un véritable éclatement. D'ailleurs, une partie des bailleurs sociaux ne sont plus ni équilibrés ni efficaces. Je veux bien cheminer avec vous pour trouver des

solutions. Je prends simplement le texte en l'état et en pointe une ou deux difficultés, celle que vous avez relevée ce matin et celle que soulève M. Benoit dans son amendement. Faisons confiance au dialogue, d'autant que c'est l'État qui, *in fine*, conservera la main, du moins lorsqu'il s'agit des bailleurs publics. Sur les bailleurs privés, qu'il faut également rationaliser, l'État a un peu moins la main.

Dernière chose : attention à la massification ! Je me souviens de l'Opievoy – l'Office public interdépartemental de l'Essonne, du Val d'Oise et des Yvelines. M. Peu a évoqué les grands bailleurs sociaux : si l'Opievoy a fini par échouer et par être démonté, c'est que la taille critique trop grande, qu'on n'est plus capable de gérer, ne vaut pas mieux que la taille critique trop petite qu'on redoute. N'oublions pas que le logement social concerne avant tout des populations sociales souvent fragilisées.

(L'amendement n° 2375 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 901.

M. Thibault Bazin. Avec cette restructuration du secteur HLM, vous ne faites pas dans la dentelle. Je reprendrai même une citation de Philippe Claudel dans *Parfums* : « On ne mélange pas la dentelle au gros drap. » En tout cas, à la suite des mesures budgétaires que vous avez prises à la fin de 2017, certains bailleurs sont devenus fragiles comme des dentelles. Défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Défavorable. Monsieur Bazin, j'ignore si vous faites souvent dans la dentelle, mais là, c'est plutôt la grosse Bertha ! *(Sourires.)*

(L'amendement n° 901 n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n° 2079 et 2080, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2079.

M. Stéphane Peu. Défendu.

M. le président. Monsieur Peu, vous défendez également l'amendement n° 2080...

M. Stéphane Peu. Oui, monsieur le président.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Il s'agit toujours de la même thématique : avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Défavorable.

(Les amendements n° 2079 et 2080, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)

M. le président. La parole est à Mme Christelle Dubos, pour soutenir l'amendement n° 2558.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'objet de cet amendement est d'inclure l'activité des filiales des SEM – sociétés d'économie mixte – dans le calcul du critère de chiffre d'affaires de 50 millions d'euros pour la taille minimale d'un groupe.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Favorable. Cet amendement, qui est important, est le fruit des travaux effectués en commission avec M. Jean-Marie Sermier en vue d'adapter le cas particulier des SEM. Cet amendement est la solution que nous avons trouvée : il témoigne du travail de dentelle que nous évoquons tous.

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

M. Martial Saddier. Je remercie M. le secrétaire d'État de rendre hommage à Jean-Marie Sermier : chacun sait ici combien les SEM doivent à l'engagement de notre éminent collègue, notamment au travers de la proposition de loi qu'il a défendue au cours de la précédente législature et qui a permis d'asseoir le statut des SEM. Encore merci, monsieur le secrétaire d'État. Le groupe Les Républicains tient à saluer l'engagement de notre collègue Jean-Marie Sermier. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LR. – M. Richard Lioger applaudit également.*)

(*L'amendement n° 2558 est adopté.*)

M. le président. Avant de donner la parole à M. Jean-Paul Mattei, pour soutenir l'amendement n° 1616, j'annonce que, sur cet amendement, je suis saisi par le groupe du Mouvement démocrate et apparentés d'une demande de scrutin public.

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

Monsieur Mattei, vous avez la parole pour soutenir cet amendement.

M. Jean-Paul Mattei. Malheureusement, Mme Poueyto, qui s'implique beaucoup dans le logement social, ne peut pas, pour des raisons personnelles, soutenir elle-même cet amendement qui est particulièrement important pour notre groupe.

Alors que nous avons beaucoup débattu sur la question des seuils, cet amendement propose une solution acceptable visant, par l'ajout de trois alinéas après l'alinéa 71 de l'article 25, à permettre une meilleure prise en compte de la mission de proximité des bailleurs sociaux dans le cadre de leur regroupement. Il est également important d'assurer l'équité des territoires.

Il s'agit donc de prévoir une dérogation à un regroupement lorsque la densité démographique, le bassin de vie ou le nombre des logements sociaux disponibles dans le département le justifient.

Je vous invite à voter cet amendement qui tend à ce qu'à la demande du président de l'EPCI, le préfet puisse engager une procédure de concertation destinée à établir la dérogation, dont les conditions feront évidemment l'objet d'un décret.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Comme l'a précisé à l'instant M. le secrétaire d'État, des dérogations spécifiques ont été adoptées en commission pour tenir compte de la spécificité des SEM. L'alinéa 68 prévoit désormais que les SEM dont l'activité principale n'est pas le logement social seront totalement dispensées d'obligation de regroupement, ce qui concerne au moins 40 % des SEM. Par ailleurs, les alinéas 70 et 71 prévoient déjà des clauses territoriales – nous en avons longuement parlé – garantissant l'ancrage d'au moins un bailleur social autonome et un groupe par département.

Ces dérogations me semblant suffisantes pour tenir compte de la diversité des SEM et des territoires, avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. En l'état, j'émettrai sur cet amendement un avis défavorable, tout en comprenant bien l'objectif poursuivi. Je sais combien Mme Poueyto, M. Lagleize et le reste du groupe sont impliqués sur le sujet.

L'amendement propose que sur la demande du président de l'EPCI, le préfet du département organise une concertation nécessaire pour déroger aux dispositions du I de l'article 25. Vous avez indiqué que les critères de la concertation devraient être déterminés par décret. Il conviendrait de préciser ce dispositif, qui demeure trop flou.

Les trois critères évoqués dans l'exposé sommaire sont les suivants : la densité démographique, les spécificités du bassin territorial concerné – chaque bassin a une spécificité – et le nombre de logements locatifs sociaux concernés par la réorganisation, ce qui est un vrai sujet.

Il nous faut travailler encore pour tendre à ces objectifs, tout en sachant que nous devons disposer d'un cadre général. Le Gouvernement ne peut pas accepter telle quelle cette proposition, même si elle est intéressante.

M. le président. La parole est à M. Patrick Mignola.

M. Patrick Mignola. Je suis très heureux d'entendre le ministre procéder à une ouverture, parce que le travail, en la matière, ne fait que commencer. J'ai relevé l'argument de Mme la rapporteure sur l'objectif principal qui doit être le nôtre : ne pas dénaturer l'article 25 en prenant en compte de trop fortes disparités territoriales qui, demain, pourraient faire tache d'huile.

Or il faut bien prendre en compte que 14 000 logements dans les Hauts-de-Seine ne sont pas, par exemple, 14 000 logements en Savoie ou dans les Pyrénées-Atlantiques. S'il s'agit de regrouper des organismes afin qu'ils aient demain plus de capitaux propres, le poids relatif desdits organismes d'un département à l'autre est évidemment très différent. En Savoie ou dans les Pyrénées-Atlantiques, on conduit des opérations qui font moins de 200 logements, alors que, dans les Hauts-de-Seine, la problématique est totalement différente, qu'il s'agisse de la surface financière ou du nombre de logements construits.

Nous sommes vraiment au cœur du sujet, surtout si on ajoute la question de la gestion que j'ai évoquée ce matin lors de mon intervention sur l'article, au regard de l'existence de territoires très différents. D'où les exemples, que j'ai pris, de la Savoie et des Pyrénées-Atlantiques, dans lesquels on trouve des plaines, des montagnes et des vallées, et où il est plus difficile de se rendre d'un immeuble à l'autre des parcs sociaux qu'en Île-de-France, même en tenant compte des difficultés de circulation sur la Francilienne.

Il ne s'agit donc pas de créer des dérogations dans le seul but de rendre inopérant, demain, l'article 25 mais de travailler, au cours des semaines ou des mois qui viennent, à élaborer la solution qui prendra en compte les différences territoriales tout en conservant l'objectif principal, qui est celui de solidifier les acteurs pour les rendre plus efficaces en matière de production.

M. le président. La parole est à M. Thibault Bazin.

M. Thibault Bazin. Ce débat est difficile : il faut lire entre les lignes. Je comprends à votre large sourire, monsieur le ministre, que dans les semaines qui viennent, à quelques centaines de mètres d'ici, des solutions seront trouvées. Mais nous devons prendre position dès maintenant sur cet amendement.

Les députés du groupe MODEM ont refusé de voter les amendements de suppression au motif que cet amendement-ci permettrait de faire évoluer les choses. Vous n'êtes pas encore prêt à l'accepter, monsieur le ministre, en dépit de toute votre expérience. Mais il faut oser franchir ce pas dès à présent, puisque nous en avons l'occasion. Nous ne savons pas ce qui se passera dans quelques semaines, d'autant que nous avons constaté que les discussions parallèles que l'on nous promet n'ont pas toujours lieu. Le groupe Les Républicains soutiendra cet amendement de nos collègues du groupe MODEM, car il permettra de faire la peau à ce seuil que tout le monde veut atténuer.

M. Gilles Lurton. Très bien !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1616.

(Il est procédé au scrutin.)

M. le président. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	60
Nombre de suffrages exprimés	58
Majorité absolue	30
Pour l'adoption	19
contre	39

(L'amendement n° 1616 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Martial Saddier, pour soutenir l'amendement n° 550.

M. Martial Saddier. Chers collègues, nous avons déjà franchi un cap important en matière de qualité de l'air, puis en ce qui concerne l'organisation de grands événements internationaux comme le championnat du monde de ski. C'est à présent la gendarmerie nationale qui a besoin de vous.

Depuis plusieurs décennies, un certain nombre de services publics, en accord avec les élus locaux et de façon transparente vis-à-vis du ministère de l'intérieur et des préfets, ont eu recours à des montages afin de reconstruire des casernements, des logements, notamment au bénéfice de la gendarmerie nationale, en parfaite entente et en collaboration avec des organismes de logements sociaux.

À propos de gendarmerie, j'ai dû m'absenter hier pour assister aux cérémonies marquant le soixantième anniversaire des pelotons de gendarmerie de haute montagne, en compagnie du ministre d'État Gérard Collomb. Le 22 décembre 1956, deux jeunes, le Parisien Jean Vincendon et le Bruxellois François Henry, ont tenté l'ascension du Mont Blanc, et se sont retrouvés bloqués par le mauvais temps. Pendant dix

jours, leur agonie a été suivie par la France entière. Elle a ému non seulement les populations, mais aussi les autorités civiles et militaires. Après dix jours d'opérations infructueuses, les parents de ces jeunes ont décidé d'arrêter les secours, et c'est seulement trois mois plus tard, les 19 et 20 mars 1957, que les alpinistes de Chamonix réussirent à descendre leurs corps.

Ce drame a donné naissance, deux années plus tard, au deuxième grand corps d'élite de la gendarmerie nationale – le premier étant le GIGN, le groupement d'intervention de la gendarmerie nationale – : il s'agit des pelotons de gendarmerie de haute montagne, qui sont placés sous l'autorité du ministère de l'intérieur. Je tiens à rendre hommage non seulement à la mémoire de ces deux jeunes gens (*Applaudissements sur plusieurs bancs*), mais aussi aux hommes et aux femmes, pompiers, gendarmes, membres des compagnies républicaines de sécurité – CRS –, associations de secours bénévoles, qui prennent des risques, parfois au péril de leur vie, pour sauver les populations permanentes et les touristes dans nos montagnes – dans les Pyrénées, les Alpes, les Vosges, le Jura, mais aussi le Massif central. C'est d'autant plus important que notre pays est une importante destination pour le tourisme de montagne.

Je ne voudrais pas provoquer de craintes ni de confusion dans l'administration : l'objet de cet amendement n'est pas de demander que les logements des gendarmes soient inclus dans les quotas des logements sociaux, ce qui reviendrait à ouvrir la boîte de Pandore. Son objet est de faire en sorte que les SEM qui sont des bailleurs sociaux puissent continuer à construire des casernements pour la gendarmerie nationale.

Il semble en effet que ce dispositif, qui existe depuis trente ans, risque d'être prescrit. À cause de cela, le projet de gendarmerie de Bonneville en Haute-Savoie – qui est le deuxième plus grand projet de gendarmerie du département – est bloqué, comme d'autres projets dans notre pays. Je demande simplement que l'on puisse continuer à l'employer.

La France est divisée en deux zones dites « zone police » et « zone gendarmerie ». La police travaille auprès des populations urbaines, la gendarmerie dans les zones rurales. Toute une génération de gendarmeries et de casernements a été construite dans les années 1970, il y a près de cinquante ans. Il faut les dépoussiérer, il faut donner des conditions de travail et de logement décentes à nos forces de gendarmerie, qui travaillent tous les jours, toutes les nuits, tous les week-ends au service de nos populations. Je vous engage à adopter cet amendement pour que nous puissions continuer à renouveler le parc de gendarmeries de notre pays. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LR. – Mme Sylvia Pinel applaudit également.*)

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Après la montagne et la qualité de l'air, nous découvrons la troisième marotte de M. Saddier. Votre amendement me semble déjà satisfait, mais pour vous rassurer, la commission donne un avis favorable. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LR. – Mme Sylvia Pinel applaudit également.*)

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

M. Jacques Mézard, ministre. Vous voyez, monsieur Peu, que nous continuons à faire dans la dentelle !

Je remarque, comme Mme la rapporteure, que nous en venons à la gendarmerie après la qualité de l'air et les championnats du monde de ski. Vous voyez que le Gouvernement est à l'écoute, monsieur le député! Bien que je sois moi aussi persuadé que votre demande est satisfaite, je donne un avis favorable. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LR. – Mme Sylvia Pinel applaudit également.*)

M. le président. La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde.

M. Jean-Christophe Lagarde. J'ai une question à poser au Gouvernement au sujet de cet amendement. Tel qu'il est rédigé, il s'applique au cas décrit par M. Saddier, à savoir le cas d'une collectivité souhaitant s'appuyer sur un bailleur social quelconque afin de reconstruire des locaux de gendarmerie existants. Cela implique-t-il que la gendarmerie nationale elle-même soit demandeuse?

Votre amendement, monsieur Saddier, vise à construire des logements pour la gendarmerie nationale; il faut donc qu'elle soit d'une certaine façon demandeuse. Or il se trouve que d'autres territoires peuvent connaître des difficultés relatives aux bâtiments de la gendarmerie, sans pour autant que la gendarmerie soit demandeuse de logements.

Monsieur le ministre, puisque vous avez donné un avis favorable, j'aimerais avoir des éléments de clarification sur ce point. M. Saddier a comparé les zones police avec les zones gendarmerie. Mais dans les premières, il n'y a pas de casernements: normalement, les fonctionnaires de police sont logés sur les 5 % de logements HLM à la disposition de l'État.

M. Stéphane Peu. Cela fait longtemps qu'ils n'existent plus, ces 5 %!

M. Jean-Christophe Lagarde. Cela étant, ils pourraient être logés sur le contingent des collectivités ou des bailleurs.

Je voudrais donc savoir quelle interprétation vous donnez à l'expression « construire des logements pour la gendarmerie nationale »: cela signifie-t-il « pour le compte de la gendarmerie nationale » ou de façon plus large « pour la gendarmerie nationale »? Selon que l'on retient l'une ou l'autre interprétation, cela change la nature de l'amendement.

M. le président. La parole est à M. Richard Lioger.

M. Richard Lioger. Je m'associe à cet amendement et félicite M. le ministre et Mme la rapporteure d'avoir donné un avis favorable.

Le mouvement des entreprises publiques locales – EPL – est essentiel. Je m'associe à l'hommage qui a été rendu à Jean-Marie Sermier, président de la fédération des entreprises publiques locales, dont je suis pour ma part vice-président. Je tiens aussi à mentionner Patrick Jarry, maire communiste de Nanterre, qui joue un rôle très important dans cette fédération, et Jean-Léonce Dupont, un centriste, qui l'a présidée. Ce mouvement transpartisan aide les collectivités locales et agit quelquefois pour le compte de l'État, par délégation de maîtrise d'ouvrage – comme cela pourrait être le cas, si j'ai bien compris, pour la gendarmerie. M. le ministre et M. le secrétaire d'État ont eu un dialogue constructif avec cette fédération sur ce sujet: je voudrais les remercier pour leur écoute. (*Applaudissements sur quelques bancs des groupes LaREM et MODEM.*)

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy.

M. Serge Letchimy. Je salue M. Saddier pour cet amendement, ainsi que Mme la rapporteure et M. le ministre pour leur ouverture d'esprit. Nos débats montrent bien que les SEM ont une vraie particularité. Au départ, lorsque l'on a imaginé cette formule, notamment dans le cadre de la décentralisation, les SEM étaient conçues comme un outil d'aménagement du territoire, pas de construction de logements.

Les SEM ne sont pas des sociétés à but lucratif. Dans le cadre de la restructuration de certains quartiers, lorsque l'intérêt public était en jeu, elles ont dû construire elles-mêmes des logements. Pour cela, elles se sont professionnalisées, ont acquis des qualifications et accumulé une certaine expérience. C'est ainsi que les SEM ont cumulé les rôles d'aménageur et de constructeur de logements sociaux.

M. Saddier a présenté cet amendement avec beaucoup d'habileté. Je le soutiens et je demande au Gouvernement de ne pas revenir sur sa position.

Nous verrons tout à l'heure, à l'occasion de l'examen de l'article 26, que la question de la fusion-absorption y est présente, contrairement à ce qu'on nous disait tout à l'heure. On a pris beaucoup de précautions pour dire qu'il n'y aurait pas systématiquement de fusion, d'absorption entre les OPH et les SEM; mais nous verrons cela tout à l'heure.

Il ne s'agit pas uniquement, bien entendu, des gendarmes, mais aussi des pompiers, des bâtiments gérés par les CROUS – centres régionaux des œuvres universitaires – pour les jeunes étudiants, et de quantité d'autres services publics. En ce sens, M. Saddier leur rendra service à tous. Comme vous l'avez rappelé, madame la rapporteure, l'adoption de cet amendement nous permettra de dépasser le seuil de 40 %.

Je souhaite vraiment que ce débat ait lieu, pour que l'on tienne compte des particularités des sociétés d'économie mixte, qui cumulent activités d'aménagement et de construction. Elles ont une qualification en trésorerie mixte qui leur permet de mener des opérations à l'équilibre dans des sites dégradés. Ce sont de vraies opérations d'intérêt public – je pense notamment aux opérations de résorption d'habitat insalubre outre-mer, dont aucun opérateur classique ne voudrait se charger car il n'y a pas d'argent à gagner là-dedans. Je vous demande donc, monsieur le ministre, de porter une attention particulière aux SEM, et de ne pas les traiter comme des sociétés privées de HLM.

M. Richard Lioger. Très bien!

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'État.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Monsieur Saddier, je pense – sous réserve de vérification – que la modification que vous proposez par cet amendement ne doit pas figurer à l'article L. 481-8 du code de la construction et de l'habitation, mais à l'article L. 481-1. Le cas échéant, nous corrigerons cette erreur de référence au cours de la navette.

Par ailleurs, monsieur Letchimy, je précise que les SEM ont la possibilité de faire des résidences universitaires, à condition de respecter certains critères.

M. Richard Lioger. Très bien!

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

M. Martial Saddier. Cette rectification pourra être faite au Sénat, que ce soit par un amendement sénatorial ou gouvernemental. Ainsi le point final sera mis à cette belle aventure. Je remercie tous ceux qui sont présents dans cet hémicycle : par vos applaudissements, vous avez rendu hommage aux forces de secours qui consacrent leur vie à leur engagement. Je rappelle que notre dispositif de secours est unique au monde, et que de nombreux pays nous l'envient. C'est un des éléments qui expliquent pourquoi notre pays est la première destination touristique mondiale.

Nous ne pouvons pas accueillir des millions de personnes dans notre pays sans disposer d'un dispositif de secours à la personne tel que le nôtre.

Je tiens à remercier Mme la rapporteure, qui a émis un avis favorable, ainsi que M. le ministre et M. le secrétaire d'État qui, comme je l'ai déjà dit en commission du développement durable et en commission des affaires économiques, ainsi qu'en séance dans la discussion générale – je ne m'en cache pas, même si je suis dans l'opposition –, ont été à l'écoute et se sont montrés constructifs. Ils viennent d'en faire encore la démonstration.

Permettez-moi encore un clin d'œil. Je me suis absenté hier pour accompagner le ministre de l'intérieur, Gérard Collomb, à Chamonix pour rendre hommage au PGHM, mais il me reste à vous parler de ma quatrième marotte, qui est du reste la plus importante. Si j'ai, en effet, évoqué la qualité de l'air, les championnats du monde de ski et le secours en montagne, je n'ai pas réussi, malgré tous les efforts que j'ai pu déployer avec mes collaboratrices et collaborateurs, à déposer un amendement « vélo » sur une loi « logement ». *(Sourires.)*

Je n'ai jamais rien caché à mes électrices et à mes électeurs – peut-être est-ce aussi pour cela qu'ils me renouvellent leur confiance depuis des années, sinon des décennies. Or Bernard Hinault sera ce soir dans ma circonscription et, quand on est amoureux du vélo comme je le suis, on ne peut pas ne pas aller accueillir le plus grand champion de l'histoire du cyclisme français.

Mme Graziella Melchior. Bravo !

M. Martial Saddier. Je vous remercie donc et je pars, je l'espère, sur l'adoption de cet amendement. Je vous souhaite bon courage pour demain, et je vous quitte pour aller accueillir Bernard Hinault dans ma circonscription. Merci par avance de ce vote favorable pour les gendarmes. *(Applaudissements sur les bancs des groupes LR et LaREM.)*

M. le président. Merci, monsieur Saddier. Le temps de parole n'étant que de 50 heures, vous ne pourrez pas présenter d'autres « marronniers », pour reprendre le terme que vous avez employé à juste titre.

(L'amendement n° 550 est adopté.)

M. le président. Sur l'article 25, 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.

La parole est à Mme Brigitte Kuster, pour soutenir l'amendement n° 1187.

Mme Brigitte Kuster. Cet amendement de Jean-Louis Masson demande de repousser la date d'entrée en vigueur de cette loi au 1^{er} janvier 2022, afin de permettre aux sociétés d'économie mixte de prendre en compte les nouvelles règles et de s'y adapter.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Par souci d'équité, il me semble préférable que la date d'entrée en vigueur de l'obligation de regroupement soit la même pour toutes les catégories de bailleurs sociaux. Avis défavorable, donc.

(L'amendement n° 1187, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Rappel au règlement

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour un rappel au règlement.

M. Stéphane Peu. Ce rappel au règlement est surtout une demande de précision sur deux points. Monsieur le président, vous avez évoqué tout à l'heure le temps partagé,...

M. le président. Il s'agit du temps programmé.

M. Stéphane Peu. Temps programmé, en effet – je vous accorde qu'il n'est guère partagé ! Vous l'avez évoqué tout à l'heure en mentionnant une demande de M. Chassaigne – du moins cela a-t-il pu être compris ainsi. Or, M. André Chassaigne, président de notre groupe, n'a fait qu'invoquer son droit de tirage afin que le temps programmé pour l'examen de ce projet de loi passe de 30 à 50 heures, sachant que notre groupe – M. Chassaigne en tête – est opposé au principe de ce temps programmé. C'est si vrai que, bien que nous disposions de 50 heures, je suis obligé de me taire beaucoup plus souvent que je ne le souhaiterais – au grand bénéfice de la majorité, mais pas au mien – et nous devons faire l'impasse sur de nombreux amendements et de nombreuses remarques que nous souhaiterions faire au fil des débats.

Il me semble cependant que, sur cet article 25, le dépôt hors délai d'un amendement du Gouvernement donnait droit aux dix minutes de temps supplémentaire prévues en pareil cas. Cette information n'ayant cependant pas été mentionnée au début de la discussion, je voudrais savoir exactement ce qu'il en est et, s'il y a lieu, je souhaiterais que ce temps supplémentaire soit appliqué. En entendant tout à l'heure indiquer le temps de parole restant, il ne m'a en effet pas semblé qu'il en ait été tenu compte.

M. le président. Je vous confirme qu'aucune demande n'a été formulée par un président de groupe pour demander du temps supplémentaire sur l'article 25 avant le début de la discussion sur cet article, et que ce temps supplémentaire n'a donc pas été ouvert.

Sur l'autre point que vous évoquez, monsieur Peu, si je me suis mal fait comprendre tout à l'heure, c'est que j'ai dû être imprécis : le président Chassaigne a demandé que le temps programmé ne soit pas de 30, mais de 50 heures, ce qui nous donnera certainement l'occasion de nous retrouver plus longuement que nous ne l'avions prévu à l'origine.

M. Stéphane Peu. Monsieur le président, pour ce qui est des délais supplémentaires, on ne peut pas passer d'un système à l'autre. Dans les cas précédents, les présidents de séance ont indiqué, avant le début de l'examen de chaque

article concerné, qu'un amendement du Gouvernement avait été déposé et que chaque groupe disposerait ainsi de dix minutes – cinq minutes pour les députés non-inscrits. Cela a été signalé au début de la discussion de l'article, à l'initiative du président et sans qu'aucun groupe ou aucun député ait à le demander.

Je ne comprends pas que l'on change les règles en cours de discussion et je demande que, du fait du dépôt d'un amendement du Gouvernement hors délai, le temps supplémentaire de dix minutes par groupe s'applique pour la discussion de l'article 25.

M. le président. Monsieur Peu, je vais m'efforcer d'être plus précis que je ne l'ai été sur les articles en discussion. Sur l'article 25, le président Chassaigne n'a formulé aucune demande de temps supplémentaire, alors qu'il l'avait fait pour d'autres articles. Sur l'article 28 *septies*, qui a fait l'objet d'un amendement déposé hors délai par le Gouvernement, une demande de temps supplémentaire a été formulée. Cela n'a pas été le cas pour les articles 37 et 38. L'article 47 *bis* a déjà fait l'objet, lui aussi, d'une telle demande de temps supplémentaire, ainsi que les articles 54 *quater*, 56 *sexies* et 62 *ter*. Sur l'article 44 *bis*, sur lequel un amendement a été déposé hors délai, aucune demande de temps supplémentaire n'a encore été formulée. Voilà ce que je puis vous dire pour que vous puissiez vous organiser.

M. Thibault Bazin. C'est demandé!

M. le président. Monsieur Peu, vous connaissez bien maintenant la procédure. Lorsqu'un amendement...

M. Jean-Christophe Lagarde. Monsieur le président, je demande la parole.

M. le président. Veuillez me laisser répondre à M. Peu, s'il vous plaît.

Lorsqu'un amendement a été déposé hors délai par le Gouvernement, vous pouvez en effet demander qu'un temps supplémentaire soit fixé pour la discussion de l'article. Lorsque les amendements déposés hors délai l'ont été avant que la discussion ne s'engage, il est possible d'obtenir ce temps supplémentaire. Or, en l'état, aucun président de groupe n'a demandé que ce temps supplémentaire soit débloqué avant la discussion de l'article 25.

M. Stéphane Peu. Ce n'est pas la méthode utilisée depuis le début de l'examen de ce texte! Il faut nous communiquer la liste de tous les temps supplémentaires auxquels donnent droit tous les amendements déposés hors délai par le Gouvernement sans que les présidents de groupe aient à les demander amendement par amendement. Vous changez les règles en cours de route!

M. le président. Monsieur Peu, les règles ne sont pas changées: les amendements déposés par le Gouvernement hors délai ouvrent la possibilité d'un temps supplémentaire, à la seule condition que ce temps soit demandé.

M. Stéphane Peu. Ce n'est pas vrai: Ce n'est pas ce qui a été dit au début de l'examen de l'article! (*Exclamations sur plusieurs bancs du groupe LaREM.*)

M. le président. Monsieur Peu, il ne s'agit pas de refaire ici le règlement de l'Assemblée nationale. Je suspends la séance pour deux minutes, afin que nous puissions en parler directement et que je puisse vous donner la liste précise des

amendements déposés hors délai par le Gouvernement et des temps supplémentaires. Nous pourrions ainsi mettre au clair cette question.

Suspension et reprise de la séance

M. le président. La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à quinze heures cinquante-cinq, est reprise à seize heures.)

M. le président. La séance est reprise.

Rappel au règlement

M. le président. La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde, pour un rappel au règlement.

M. Jean-Christophe Lagarde. Rappel au règlement sur la base de l'article 58, alinéa 1, que j'ai demandé avant la suspension de séance; je souhaite donc m'exprimer maintenant. J'ignore le contenu des conciliabules qui viennent d'avoir lieu et peu importe: je souhaitais dire que la difficulté soulevée par M. Peu...

M. le président. Pour que les choses soient précises et claires, il n'y a pas eu de conciliabule: tous ceux concernés par le rappel d'un certain nombre de règles qui guident notre débat étaient invités à participer. Il n'y a pas eu de conciliabule, les choses étaient tout à fait transparentes dans cet hémicycle, comme elles le sont à chaque fois et *a fortiori* quand je préside cette séance. (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe LaREM.*)

M. Jean-Christophe Lagarde. J'ignore donc le contenu des discussions amicales qui ont eu lieu, mais je tiens à dire qu'une autre vice-présidente présidait la séance hier soir – naturellement, car vous vous relayez les uns et les autres. C'est, au cours des deux derniers jours, au moins la troisième fois que nous débattons de l'application de cet article. Je ne prétends pas qu'il soit appliqué de façon différente, monsieur le président, je dis simplement que manifestement il pose question dans la façon dont il est appliqué ou interprété par les groupes.

Je souhaite donc, et c'est l'objet de mon rappel au règlement, que la présidence, qui est unique même si un vice-président préside aujourd'hui, transmette à l'ensemble des groupes un rappel de la procédure telle qu'elle doit être appliquée et interprétée. Au début de plusieurs séances a été annoncée, comme si c'était de droit, la prolongation du temps, laissant penser à certains qu'elle était automatique; voilà mon interprétation du règlement, en tout cas, mais ce n'est pas à moi de l'interpréter – cela dit, j'ai le droit d'avoir mon opinion. Or la prolongation n'est pas automatique dans le règlement. Je souhaiterais donc que chacun en ait la même lecture, et la lecture est donnée par la présidence de l'Assemblée nationale.

Je profite de l'occasion pour dire qu'en plus, en l'état des débats, l'article 25 est un peu particulier.

M. Thibault Bazin. Ce n'est pas un rappel au règlement!

M. Jean-Christophe Lagarde. Si, justement, cher collègue! Les ministres ont dit qu'ils faisaient preuve de beaucoup de compréhension et je reconnais qu'il est assez rare que le Gouvernement soit aussi ouvert aux objections, aux réflexions, aux suggestions. Aussi est-il un peu difficile de

voter l'article 25 par scrutin public alors que les ministres ont dit à plusieurs reprises qu'il allait beaucoup évoluer. Le texte que l'on nous demande d'adopter n'est pas le texte d'objectif, si j'ose dire. Pour ma part, je voterai contre, car j'ai compris toutes les avancées qui étaient possibles et qui inverseraient mon vote ; mais, en l'état, il ne correspond pas à ce que nous souhaitons.

M. le président. Merci, monsieur Lagarde. Il a été pris bonne note de votre rappel au règlement et nous aurons l'occasion de vous repréciser les règles telles qu'elles viennent d'être rappelées pendant la suspension de séance.

Article 25 (suite)

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour une explication de vote sur l'article.

M. Stéphane Peu. Notre groupe votera contre l'article 25, d'une part, parce que le texte transforme une incitation en obligation, ce qui ne me semble absolument pas être la bonne méthode et, d'autre part, parce que je ne crois pas que résumer la nécessité de se réformer du logement social à une question de taille soit la bonne façon d'entrer dans sa modernisation ou sa nécessaire adaptation ; il existe bien d'autres paramètres. Sans vouloir me répéter, de gros organismes sont absolument défaillants quand des petits sont efficaces ; dans l'un et l'autre cas, ce n'est pas une règle absolue, mais ce n'est pas par la taille que l'on peut aborder la modernisation nécessaire du logement social. Je voterai donc contre l'article 25.

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

Mme Bénédicte Taurine. Ce matin, nous avons soutenu un amendement de suppression de cet article. Malgré l'écoute de MM. les ministres, les avancées ne sont pas suffisantes. Par conséquent, nous voterons contre cet article.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy.

M. Serge Letchimy. Le groupe Nouvelle Gauche votera aussi contre cet article. Si nous pouvons poursuivre les mêmes objectifs, nous n'en partageons ni la philosophie, ni la méthode, ni même l'efficacité. Ce regroupement de sociétés diverses, à statuts particuliers, mérite une autre maîtrise. J'ai beaucoup espéré une prise en compte des adaptations proposées par nos collègues. Cela n'étant pas réalisé, nous voterons contre.

M. le président. La parole est à M. Patrick Mignola.

M. Patrick Mignola. Depuis ce matin, nous avons évoqué assez longuement, sur cet article 25, les questions liées aux effets de bord ou au risque de manque de proximité dans la gestion du parc social. Je voudrais dire un mot du rôle des maires et des présidents d'intercommunalité : si l'objectif de cette loi, qui est louable, et dont nous soutenons naturellement les orientations, est bien de construire plus, plus vite et moins cher, il est absolument nécessaire que nous puissions travailler aussi avec les collectivités locales sur le foncier. Sans foncier, pas de bâtiment, et l'on compte évidemment sur les collectivités locales pour libérer du foncier ou pour en limiter le coût. Or, que nous ayons été ou non élus locaux, nous savons combien il est difficile, pour un élu local, de réaliser une préemption à prix révisés pour limiter le coût du foncier.

Nous savons tous, pour nous être battus pendant des années, voire des décennies, pour convaincre des maires récalcitrants de construire du logement social, qu'il existe

toujours une bonne raison de ne rien faire : l'existence d'une zone inondable, le manque de terrains disponibles, une population remontée comme une pendule ou encore l'absence de desserte en transports en commun. En l'occurrence, en obligeant les organismes HLM et des bailleurs sociaux à se regrouper, nous risquons d'envoyer le signal que désormais, nous perdrons la proximité, pourtant extrêmement importante dans la dimension humaine de la gestion du parc social.

Nous avons entendu l'ouverture proposée par le Gouvernement dans ce débat ; je veux donc les en remercier, malgré la lenteur des débats. Il y a d'ailleurs quelque paradoxe à entendre notre excellent collègue Peu dénoncer l'impossibilité de rajouter dix minutes alors que, hier soir, son président de groupe expliquait que nous étions déjà beaucoup trop longs et que nous ne travaillions pas dans de bonnes conditions.

M. Stéphane Peu. Vous mélangez tout ! Ce n'est pas correct !

M. Patrick Mignola. Malgré l'ampleur du travail réalisé depuis ce matin, nous avons pu convenir qu'il était important de mieux prendre en compte la différenciation territoriale.

M. Stéphane Peu. Vous vous expliquerez avec le président Chassaing ! Il n'a absolument pas dit ça !

M. Patrick Mignola. C'est avec grand plaisir et beaucoup de respect pour le président Chassaing que je pourrais m'expliquer avec lui !

M. Jean-Christophe Lagarde. Pas de provocation !

M. Patrick Mignola. Je veux ici, au nom du Mouvement démocrate, vous expliquer que si nous étions initialement dans une posture d'opposition – c'était le cas de notre collègue Josy Poueyto, directement concernée dans son département des Pyrénées-Atlantiques –, nous avons entendu l'ouverture qui doit être la nôtre dans les semaines et les mois qui viennent avec le Gouvernement. Nous aurons donc une abstention vigilante mais bienveillante sur le vote de cet article.

M. le président. La parole est à M. Thibault Bazin.

M. Thibault Bazin. En l'état, cet article 25 ne nous convient pas. Les inquiétudes ne sont pas dissipées : comment la solidarité nationale continuera-t-elle à s'opérer ? Comment les réalités locales seront-elles prises en compte à travers des dérogations ? Afin d'envoyer un signal clair aux sénateurs qui, demain, auront sûrement les clefs de cette problématique non réglée aujourd'hui pour ne pas mettre à mal la cohésion des territoires, nous vous proposons de supprimer cet article. Tel est le sens du vote des Républicains.

M. le président. La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde.

M. Jean-Christophe Lagarde. J'avais voulu vous faire gagner du temps en incluant les explications de vote dans le rappel au règlement mais, puisque M. Denormandie vient de nous rejoindre, je ne sais pas si votre compte sera exigeant, attentif, vigilant, il est en tout cas en attente des corrections sur lesquelles vous vous êtes engagés. En l'état, notre groupe ne souhaite pas que la législation soit ainsi écrite mais je pense que nous pouvons arriver, avec le Sénat, à une rédaction plus respectueuse des particularités de la dentelle, si j'ose dire, en tout cas des exigences de proximité qui doivent demeurer un objectif prioritaire du logement social.

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

M. Mickaël Nogal. La République en marche votera évidemment pour cet article 25. Nous avons passé plusieurs heures à discuter de cet article. Depuis bientôt un an, nous avons auditionné toutes les familles de bailleurs sociaux, avec qui nous avons co-construit cette disposition. Je veux une nouvelle fois saluer la méthode qui nous amène à voter cet article, lequel a été amélioré par des amendements de l'opposition ; je veux souligner à cet égard l'ouverture du Gouvernement et de notre majorité.

Des inquiétudes ont été exprimées sur la proximité : je ne pense pas que le seuil de 15 000 soit contraire à une politique de proximité. Étant élu à Toulouse et travaillant avec les bailleurs sociaux de Toulouse, je sais que, alors même que nous n'avons pas encore définitivement adopté ce texte, des rapprochements sont déjà en cours. C'est très bien vécu sur le terrain, dès lors que la méthode est fixée et que les outils sont donnés à chacun pour se regrouper et être plus efficaces. Le but est justement de faciliter l'organisation du secteur HLM, de mieux organiser la vie dans le logement social et de faciliter sa construction : c'est le but de ce titre II. La République en marche votera donc pour cet article 25 et continuera à débattre des articles suivants.

M. le président. Je mets aux voix l'article 25, tel qu'il a été amendé.

(Il est procédé au scrutin.)

M. le président. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	69
Nombre de suffrages exprimés	64
Majorité absolue	33
Pour l'adoption	50
contre	14

(L'article 25, amendé, est adopté.)

Après l'article 25

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n^{os} 741 et 742, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

La parole est à M. Robin Reda, pour les soutenir.

M. Robin Reda. Notre collègue Saddier est parti mais je sais que Ian Boucard aime aussi beaucoup le vélo et, en l'occurrence, il vous propose de rétro-pédaler, messieurs les ministres, sur le dispositif Pinel, dans deux cas particuliers. L'amendement n^o 741 propose de prolonger le dispositif Pinel en zone détendue dans le cas où les communes ou des intercommunalités auraient largement atteint leur taux de logements sociaux, voire auraient des taux de logements sociaux largement supérieurs aux 25 % imposés par la loi. L'idée est d'encourager l'accès à la propriété, mais aussi l'investissement locatif, dans des zones où le logement social reste important et prégnant, et où les bailleurs ont plus tendance à venir que les promoteurs privés.

L'amendement n^o 742 a pour objectif de permettre de libérer le dispositif Pinel sur le cas particulier des hôpitaux qui seraient désaffectés et déclassés, pour qu'on évite d'avoir des verrues, notamment dans nos centres-villes puisque les hôpitaux qui fusionnent entraînent la fermeture de sites de taille moyenne en plein centre-ville. Il s'agit là aussi d'encou-

rager la construction de logements accessibles, intermédiaires et en locatif privé dans nos centres-villes, y compris dans les zones qui ne sont pas les plus tendues.

Cet amendement s'appuie sur un amendement adopté dans le cadre des discussions sur la loi de finances pour 2018, qui avait pour but d'autoriser le dispositif Pinel sur les sites déclassés de défense dans le cadre des contrats de redynamisation des sites de la défense.

Ces amendements ont passé le filtre de l'article 40. Ils trouveraient sans doute mieux leur place dans la future loi de finances, mais je crois que c'est maintenant qu'il faut réfléchir à ces dispositifs. Là encore, on ne fera pas l'économie d'une vraie réflexion fiscale ; sans doute faudra-t-il aller plus loin pour encourager réellement le construire mieux, le construire plus et le construire, aussi, partout sur le territoire national.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Concernant l'amendement n^o 741, c'est en effet un sujet qui relève du PLF. Le dispositif vient juste d'être prolongé pour quatre ans par la loi de finances pour 2018. Concernant le zonage réglementaire, j'avais posé il y a quelque temps une question à M. le secrétaire d'État, qui a émis le souhait d'y réfléchir parce que cela posait une question très particulière. Ce sera donc un avis défavorable.

Concernant les propositions sur les anciens sites hospitaliers, ce dispositif Pinel a avant tout pour objectif de stimuler la production de logements neufs à loyer intermédiaire dans les zones tendues. L'avis est donc également défavorable.

(Les amendements n^{os} 741 et 742, repoussés par le Gouvernement, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)

M. le président. La parole est à Mme Nathalie Bassire, pour soutenir l'amendement n^o 621.

Mme Nathalie Bassire. Cet amendement vise à compléter l'article L.411-1 du code de la construction et de l'habitation par un alinéa ainsi rédigé : « Pour toutes les constructions nouvelles, et dans l'objectif de limiter le prix du loyer des logements locatifs sociaux, un arrêté du ministre chargé du logement précise les normes de surface minimale et maximale et d'habitabilité des logements sociaux. »

À la Réunion, nous rencontrons une problématique précise. Nous avons beaucoup de mal à loger ou à reloger des bénéficiaires du RSA ou ceux qui perçoivent de petites retraites. Alors que le logement social devrait leur être accessible, les superficies trop importantes font que le montant du loyer qui leur est proposé dépasse leurs ressources et ils ne sont jamais retenus par les commissions d'attribution.

L'adoption de cet amendement permettra à un certain nombre de personnes d'accéder à un logement décent qui leur est aujourd'hui refusé, et donc d'améliorer leur pouvoir d'achat. *(Applaudissements sur les bancs du groupe LR.)*

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Votre amendement me semble en partie satisfait, notamment par l'arrêté spécifique concernant les départements d'outre-mer du 14 mars 2011. Cependant, il soulève un vrai sujet sur la question des loyers. Je vous invite à écouter attentivement ce qui sera dit sur l'article 28, qui évoquera la politique des loyers et pourra répondre à cette problématique.

Demande de retrait ou avis défavorable.

(L'amendement n° 621, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à Mme Bénédicte Taurine, pour soutenir l'amendement n° 2352.

Mme Bénédicte Taurine. Cet amendement, proposé par l'association Droit au logement, vise à renforcer la démocratie participative au sein du parc social et à renforcer le rôle des représentants de locataires. Il assure la présence des représentants dans l'élaboration et la mise en place des plans stratégiques du patrimoine et dans la convention d'utilité sociale. Les choix d'investissement et de gestion du parc ayant des conséquences directes sur la vie des locataires, il est indispensable que leurs représentants soient associés.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Nous en avons longuement discuté ce matin. Je ne vais donc pas émettre un avis contraire à mon avis défavorable.

Je voudrais rappeler que l'élaboration des conventions d'utilité sociale fait l'objet d'une concertation avec les locataires *via* le conseil de concertation locative. Avis défavorable.

(L'amendement n° 2352, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2083.

M. Stéphane Peu. Il s'agit toujours de la représentation des locataires, plus particulièrement du mode d'élection.

Tout le monde sait ici qu'à la fin de cette année, nous arriverons à la fin du mandat triennal des représentants des locataires dans les organismes HLM. Il y aura donc des élections à la fin de cette année dans tous les organismes de logements sociaux. Pour adapter cette élection à la loi que nous sommes en train d'élaborer, l'idée est que cette élection se fasse sur le mode des élections des conseils municipaux avec fléchage pour les conseils d'agglomération. Pour éviter d'avoir à répéter une élection de locataires le jour où les sociétés de coordination seront créées, à la fin de l'année, lors des élections de locataires, si la loi est promulguée, on voterait en même temps pour les représentants des locataires dans les organismes de logement social et de manière fléchée pour ceux d'entre eux qui seront les représentants des locataires dans les sociétés de coordination.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'objectif poursuivi par cet amendement me semble intéressant. Dans la mesure où les locataires seront représentés à la fois dans chacun des organismes et au niveau de la société de coordination, il serait en effet préférable qu'une seule élection avec un système de fléchage soit organisée plutôt que deux. Toutefois, cela relève du pouvoir réglementaire. D'où une demande de retrait ou un avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

(L'amendement n° 2083 est retiré.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n° 2536 et 403, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à Mme Christelle Dubos, rapporteure, pour soutenir l'amendement n° 2536.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'objet de cet amendement est d'appliquer la dispense d'avis des Domaines sur les cessions entre les organismes HLM aux SEM de construction et de gestion de logements sociaux agréées en application de l'article L.481-1.

M. le président. La parole est à M. Jean-Bernard Sempastous, pour soutenir l'amendement n° 403.

M. Jean-Bernard Sempastous. Il s'agit d'un amendement de coordination entre le régime des organismes HLM et celui des SEM agréées. En effet, l'article L. 451-5 du code de la construction et de l'habitation prévoit que les organismes HLM sont exonérés de solliciter l'avis de l'autorité compétente de l'État, notamment pour les acquisitions et cessions immobilières lorsqu'elles interviennent entre eux.

Sachant que le secteur du logement social est en cours de reconfiguration et que les cessions de patrimoine entre organismes HLM sont de plus en plus fréquentes, cet amendement propose d'étendre cette exonération aux SEM agréées.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. C'est une demande de retrait au profit de l'amendement que je viens de vous présenter, dont la rédaction est plus précise.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Favorable à l'amendement n° 2536 ; demande de retrait pour l'amendement n° 403.

(L'amendement n° 403 est retiré.)

(L'amendement n° 2536 est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 57 et 2642.

La parole est à M. Alain Ramadier, pour soutenir l'amendement n° 57.

M. Alain Ramadier. Afin d'assurer la soutenabilité de la mesure de réduction de loyer de solidarité – RLS – pour les bailleurs sociaux, il a été prévu la création d'une commission de péréquation au sein de la Caisse de garantie du logement locatif social, la CGLLS, qui accordera des concours financiers aux bailleurs sociaux pour accompagner les fusions et les regroupements de ces organismes.

Or il existe déjà au sein de la CGLLS une commission de réorganisation des bailleurs sociaux dont l'objet est de statuer, notamment, sur les concours financiers destinés à favoriser la réorganisation de ces organismes.

Cet amendement propose donc de confier à sa commission de réorganisation une compétence générale pour statuer sur les concours financiers destinés à accompagner les bailleurs sociaux dans tous leurs projets de réorganisation, fusions et regroupements, qu'ils soient ou non consécutifs à la mise en œuvre de la RLS.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2642.

M. Serge Letchimy. M. Ramadier ayant parfaitement résumé cet amendement, je n'y reviendrai pas, sinon pour considérer qu'il serait beaucoup plus efficace d'utiliser la commission de réorganisation des bailleurs sociaux au lieu de créer une deuxième commission.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. En proposant de fusionner les commissions de péréquation et de réorganisation avec la commission de réorganisation des bailleurs sociaux de la CGLLS, cet amendement va en effet dans le sens d'une simplification. Toutefois, les modalités de mise en œuvre de la réduction du loyer de solidarité et des aides qui sont redistribuées par les caisses sont trop récentes et font encore l'objet de discussions entre les différents acteurs. Il serait donc préférable d'attendre encore un peu avant de procéder à une telle fusion.

Avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Défavorable.

M. le président. La parole est à M. Gilles Lurton.

M. Gilles Lurton. Je ne comprends pas votre réponse, madame la rapporteure. Vous nous dites depuis le début de la législature que vous souhaitez simplifier les choses. Or là, vous les complexifiez extraordinairement. Vous avez déjà une structure qui peut très bien prendre cette fonction en charge : pourquoi en créer une deuxième qui, à terme, fera exactement la même chose ? On est très loin du discours du Président de la République qui demandait qu'on supprime une norme à chaque fois qu'on en créait une nouvelle. *(Applaudissements sur les bancs du groupe LR.)*

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'État.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Il s'avère que la dernière loi de finances a créé cette deuxième commission. On est donc devant un état de fait où on a l'ancienne commission et la nouvelle commission. On apprend en marchant, comme on dit : on se rend compte aujourd'hui qu'il y a une certaine redondance. On est donc en train de travailler avec les acteurs pour voir comment on va simplifier le système.

On partage exactement votre objectif, et on est en train de le faire. Dès qu'on aura trouvé la bonne mécanique, on corrigera la loi sur ce point.

(Les amendements identiques n°s 57 et 2642 ne sont pas adoptés.)

M. le président. La parole est à Mme Nathalie Bassire, pour soutenir l'amendement n° 620.

Mme Nathalie Bassire. Je regrette vraiment que nous ne puissions pas aller plus loin sur l'amendement que j'ai défendu tout à l'heure.

Je profite de cet article pour demander au Gouvernement un rapport sur l'opportunité de limiter, pour toutes les constructions nouvelles ou les opérations de réhabilitation de logements sociaux, la superficie des différents types de logement dans l'optique d'en limiter les loyers. C'est une

vraie problématique chez nous, et je vous assure qu'à chaque réception, je dois expliquer aux personnes âgées qui ne perçoivent que 650 euros qu'elles ne pourront pas accéder à un loyer dit social de 480 euros, ou aux bénéficiaires du RSA, qui chez nous touchent 450 euros, qu'ils ne pourront pas accéder à un loyer à 420 euros.

Ces personnes sont obligées de louer chez des privés en payant encore plus cher. Je vous demande donc d'accepter cet amendement, et je suis à votre disposition pour que nous puissions y travailler.

M. Alain Ramadier. Très bien !

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. On comprend bien que c'est un amendement de repli par rapport à celui que vous avez présenté tout à l'heure.

L'article 28 du projet de loi prévoit également la mise en œuvre expérimentale d'une nouvelle politique des loyers qui prenne mieux en compte la capacité financière des ménages. J'espère qu'elle pourra être appliquée concrètement sur votre territoire de façon à répondre aux besoins de vos concitoyens. Avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy.

M. Serge Letchimy. Madame la rapporteure, monsieur le ministre, je regrette vraiment que vous refusiez cette demande de rapport à Mme Bassire. Vous évoquez les politiques de loyer que nous connaissons sur le territoire national, mais le problème qui se pose en l'occurrence est très différent.

Vous savez que nous bénéficions de la LBU, la ligne budgétaire unique, qui implique une réglementation spécifique, particulière, définissant bien sûr les modalités de construction de même que les prix maximum – loyers et prix de revient, Pmax et loyer maximum – fixés par l'État.

Bien entendu, si vous dépassez le prix maximum pour pouvoir réaliser une opération, vous supportez – non seulement les organismes HLM, mais aussi les habitants – les conséquences en matière locative. Vous êtes donc obligé d'en rester à un niveau donné. Mais le coût de la construction n'a pas changé pour autant, et il reste assez élevé.

Malgré la fixation des loyers, la situation est extrêmement compliquée lorsque l'on sait que 70 % des demandeurs de logements, en outre-mer, relèvent du social ou du très social – ce qui implique des « sur-subsidations » pour obtenir, *in fine*, un loyer de base. Il faudrait revisiter les modalités techniques d'application de la LBU, et vous ne le faites pas.

Une telle demande, je crois, a été formulée par la Martinique, la Guadeloupe, La Réunion, la Guyane. Il faut rebattre les cartes, parce que les dernières modalités de la fixation des règles définies par arrêté préfectoral – et non par la loi, l'Hexagone n'est pas concerné – sont très anciennes. Aujourd'hui, le décalage est patent.

Si Mme Bassire en vient à demander une réduction des surfaces, c'est que le débat est bien réel. Je ne suis pas très favorable à cette idée-là, mais en évitant un trop grand nombre de ventes d'HLM – pas aux locataires mais au secteur privé – nous pourrions favoriser une mobilité sociale interne afin que les plus démunis puissent accéder à

des logements dont le loyer est compatible avec leurs revenus. Nous permettrions aussi à des personnes qui ont vieilli et qui sont seules d'habiter dans des logements de moindre surface.

C'est un vrai débat et votre refus, monsieur le ministre, revient à balayer d'un revers de la main les politiques différenciées. Le Président Macron étant favorable à la différenciation, je vous suggère d'accepter cette demande de rapport.

M. le président. La parole est à Mme Nathalie Bassire.

Mme Nathalie Bassire. Je vous remercie beaucoup pour votre soutien, monsieur Letchimy.

Je tiens juste à préciser que la superficie d'un appartement T1 – un grand studio, donc, sans chambre – peut être de 40 mètres carrés, et que celle d'un T2 peut aller de 56 à 59 mètres carrés. Les loyers, quant à eux, peuvent monter jusqu'à 480 euros – voire plus pour certaines constructions.

(L'amendement n° 620 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Max Mathiasin, pour soutenir l'amendement n° 2385.

M. Max Mathiasin. Comme vous le savez, monsieur le ministre, l'aide à l'accession sociale à la propriété a été supprimée en loi de finances. En conséquence, dans les outre-mer – Guadeloupe, Martinique, Réunion, d'autres encore –, plusieurs milliers de logements sociaux ne peuvent être construits, ce qui soulève un grave problème car ce sont des familles qui sont concernées et, de surcroît, le niveau de vie moyen dans les outre-mer est de 30 % inférieur à celui de la métropole.

Nous vous demandons donc, monsieur le ministre, de prévoir le rétablissement de ce dispositif. Pour ce faire, nous demandons qu'un rapport soit établi dans les douze mois suivant la promulgation de la loi afin d'évaluer les conséquences de la suppression de l'aide à l'accession sociale à la propriété dans les territoires ultramarins.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable sur cette demande de rapport.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Nous avons parlé de cette question à plusieurs reprises avec votre collègue Letchimy. J'émet un avis défavorable à l'adoption de votre amendement mais, comme je vous l'avais dit, des travaux sont en cours pour savoir comment il serait possible, d'une part, de favoriser l'accession à la propriété, notamment dans les territoires ultramarins, et, d'autre part, de lutter encore plus fortement contre l'habitat insalubre avec les dispositions législatives existantes.

Nous avons constitué un groupe de travail, notamment avec M. Letchimy – nous nous verrons prochainement. Je vous propose de vous y associer.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy.

M. Serge Letchimy. Notons donc l'engagement de M. le ministre et de M. le secrétaire d'État sur une question aussi importante. Bien sûr, nous veillerons à ce que leur parole soit respectée.

Monsieur le ministre, avec la décision qu'il a prise, l'État a bloqué toutes les opérations concernant les familles modestes de l'ensemble de l'outre-mer – et leur proportion est extrêmement élevée. Je ne suis pas là pour raconter notre situation sociale ni me plaindre, mais si l'État doit faire quelque chose en termes d'action publique, c'est accompagner ces familles-là, ne pas s'éloigner d'elles – je rappelle aussi, du coup, la réduction de l'aide personnalisée au logement, l'APL.

Si vous habitez dans une maison très insalubre, que vous voulez accéder à la propriété et que vous n'avez pas accès à la banque, vous ne pouvez pas donner la maison en garantie puisque vous n'en êtes pas propriétaire – souvent, vous vous situez dans la zone des cinquante pas géométriques et qui ne possède pas le terrain ne possède pas la maison. Ce sont ainsi 30 % des maisons en outre-mer qui se trouvent sur les terrains d'autrui – État, secteur privé, communes...

La situation est extrêmement grave, et c'est pourquoi j'ai pris à la lettre votre proposition de rendez-vous, afin que nous puissions ensemble, dans la loi de finances, corriger cette situation et ne pas bloquer des familles modestes. Ce serait de mon point de vue criminel qu'il en soit autrement. Je sais que telle n'est pas votre intention, je sais que le Gouvernement n'est pas sur cette ligne, mais je considère qu'il faut absolument respecter cet engagement. Je souhaite que tous les parlementaires, de La Réunion, de la Martinique, de la Guadeloupe, de la Guyane soient présents pour étudier avec vous la solution permettant de sortir de cette situation difficile.

M. le président. La parole est à M. Max Mathiasin.

M. Max Mathiasin. Je ne veux pas être redondant, mais je tiens à souligner l'esprit d'ouverture et de compréhension qui prévaut depuis l'examen de la loi pour l'équilibre des relations commerciales dans le secteur agricole et une alimentation saine et durable, mais aussi dans le cadre de celle que nous examinons maintenant. Je souligne une certaine ouverture d'esprit et le sens de l'écoute des ministres. J'en prends acte, et je ferai donc partie de ce groupe de travail qui nous permettra de nourrir la réflexion sur les outre-mer.

En effet, je le dis pour nos jeunes et moins jeunes collègues, lorsque nous parlons des outre-mer, ne les voyez pas comme quelque chose de lointain ! Ils relèvent de l'ensemble français mais ils ont connu une situation particulière – ils sont départements français depuis 1946 seulement, leurs statuts, leurs situations géographiques et sociales diffèrent grandement.

C'est pourquoi je vous invite vraiment à lire les rapports, à lire un peu leur histoire, qui fait partie de l'histoire française. Vous saisirez mieux, ainsi, les problématiques que nous posons ; vous verrez que nous ne sommes pas des quémandeurs mais, comme vous, des défenseurs de l'égalité.

M. le président. Dois-je comprendre que vous retirez votre amendement, ou le maintenez-vous ?

M. Max Mathiasin. Nous n'avons pas accepté de discuter pour ensuite maintenir l'amendement. Cela n'aurait pas de sens pour moi.

(L'amendement n° 2385 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. Max Mathiasin, pour soutenir l'amendement n° 2387.

M. Max Mathiasin. Je retire également cet amendement, qui se situe dans la même lignée que le précédent.

(L'amendement n° 2387 est retiré.)

Article 26

M. le président. La parole est à Mme Bénédicte Taurine, pour soutenir l'amendement n° 2242.

Mme Bénédicte Taurine. Il est défendu.

(L'amendement n° 2242, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à Mme Christelle Dubos, rapporteure, pour soutenir l'amendement n° 3074 2^eème rectification.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement vise à permettre aux coopératives HLM d'absorber une SEM.

(L'amendement n° 3074 2ème rectification, accepté par le Gouvernement, est adopté et l'amendement n° 2243 tombe.)

M. le président. La parole est à M. Jean-Bernard Sempastous, pour soutenir l'amendement n° 405.

M. Jean-Bernard Sempastous. Dans le cadre d'une fusion ou d'une scission, l'évaluation du patrimoine ne relevant pas du logement locatif conventionné à la valeur nette comptable porterait une atteinte disproportionnée au droit de propriété des actionnaires tant publics que privés. Ce patrimoine doit être évalué selon les règles du code de commerce. Telle est ma proposition.

(L'amendement n° 405, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 1709 et 2355.

La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 1709.

M. Stéphane Peu. Il est défendu.

M. le président. La parole est à Mme Bénédicte Taurine, pour soutenir l'amendement n° 2355.

Mme Bénédicte Taurine. Il est défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Ces amendements me semblent mal placés puisque l'ajout, en commission, de l'information des locataires figure désormais à l'alinéa 16. Il ne faut pas confondre information et concertation. L'information de tous les locataires ne peut être effectuée qu'après la fusion, afin que l'information soit la plus complète. La concertation préalable a lieu *via* les représentations des locataires siégeant au conseil d'administration des organismes. Avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Je considère que ces amendements sont satisfaisants.

(Les amendements identiques n° 1709 et 2355 ne sont pas adoptés.)

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 1710.

M. Stéphane Peu. Il est défendu.

(L'amendement n° 1710, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

(L'article 26, amendé, est adopté.)

Rappels au règlement

M. le président. La parole est à M. Thibault Bazin, pour un rappel au règlement.

M. Thibault Bazin. Au titre de l'article 58-1 concernant la tenue de nos débats.

Je demande l'ouverture de temps supplémentaire sur les articles 37, 38 et 44 *bis* en raison du dépôt tardif des amendements n° 3219, 3220 et 3223 du Gouvernement.

M. le président. Très bien, monsieur Bazin. Vous faites donc droit à l'ouverture du temps supplémentaire.

La parole est à M. Serge Letchimy, pour un rappel au règlement.

M. Serge Letchimy. Je prends donc mes précautions ! M. Bazin a demandé, M. Bazin a obtenu. Je rappelle que c'est dix minutes de temps supplémentaire par groupe... mais chaque groupe doit-il en faire la demande ?

M. Thibault Bazin. Nous l'avons obtenu pour les non-inscrits également !

M. Serge Letchimy. Très bien ! Nous n'avons donc pas besoin de le demander à nouveau.

M. Gilles Lurton. Remerciez M. Bazin ! *(Sourires)*

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour un rappel au règlement.

M. Stéphane Peu. Je me permets, même si cela ne se fait pas forcément, de réagir au rappel au règlement de mon... j'allais dire mon camarade *(Sourires)*... mon collègue Thibault Bazin...

M. Thibault Bazin. Cela ne me dérange pas, camarade Peu ! *(Sourires)*

M. Stéphane Peu. ...d'abord pour le remercier, puis pour demander à mon tour l'ouverture du temps supplémentaire suite au dépôt d'un amendement du Gouvernement portant article additionnel après l'article 27 et sur l'article 29.

M. le président. Je prends note de votre demande d'ouverture de temps supplémentaire.

Article 27

(L'article 27 est adopté.)

Après l'article 27

M. le président. Je suis saisi de trois amendements identiques, n° 910 deuxième rectification, 2643 rectifié et 2914 deuxième rectification.

La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 910 deuxième rectification.

M. Thibault Bazin. Cet amendement propose de favoriser la création de fonds d'investissement ayant pour seul objet la gestion d'un portefeuille d'instruments financiers et de dépôts compatibles avec le caractère social et territorial du secteur HLM et d'autoriser les offices à investir dans ces fonds.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2643 rectifié.

M. Serge Letchimy. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Guillaume Vuilletet, pour soutenir l'amendement n° 2914 deuxième rectification.

M. Guillaume Vuilletet. Ces fonds d'investissement permettraient de diversifier les modes de financement externes et constitueraient également un support de placement pour les organismes.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur ces amendements identiques ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Ces amendements, que nous avons déjà examinés en commission, visent à diversifier les sources de financement des offices publics de l'habitat – OPH – et des sociétés anonymes de coordination – SAC. Nous avons examiné cette question entre l'examen du texte en commission et son examen en séance publique, comme nous nous y étions engagés, et comme le ministre s'y était également engagé. Il nous apparaît que la possibilité d'émettre des titres participatifs et des sûretés mobilières va dans le bon sens et peut apporter de nouvelles sources de financement à certains offices qui le souhaitent. C'est pourquoi je serai favorable à la prochaine série d'amendements identiques.

En revanche, la possibilité de souscrire des titres non garantis par l'État dans les fonds d'investissement, comme le proposent ces amendements, me paraît trop risquée financièrement et trop éloignée des missions des organismes HLM. S'agissant de votre proposition de souscrire des titres non garantis par l'État dans les fonds d'investissement à caractère social, la commission émet donc un avis défavorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Je suis absolument du même avis que Mme la rapporteure, qui a fait allusion à la fameuse réunion que nous avons déjà évoquée. Sur les quatre nouveaux outils de financement qui ont été examinés en commission, trois ont été retenus. Le seul que nous ne retiendrons pas est celui qui permet de faire des titres non garantis, car il nous semble qu'il va trop loin.

M. le président. Monsieur Bazin, votre amendement est-il maintenu ?

M. Thibault Bazin. Je le retire.

M. le président. Monsieur Letchimy, qu'en est-il du vôtre ?

M. Serge Letchimy. Je le retire également.

M. le président. Monsieur Vuilletet ?

M. Guillaume Vuilletet. Il est retiré.

(Les amendements identiques n° 910 deuxième rectification, 2643 rectifié et 2914 deuxième rectification sont retirés.)

M. le président. Je suis saisi de quatre amendements identiques, n° 911, 2085, 2644 et 2920.

La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 911.

M. Thibault Bazin. Cet amendement concerne les sûretés réelles mobilières, qui ont été évoquées par la rapporteure.

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2085.

M. Stéphane Peu. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2644.

M. Serge Letchimy. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Guillaume Vuilletet, pour soutenir l'amendement n° 2920.

M. Guillaume Vuilletet. Il est défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Ces amendements permettront aux OPH d'accéder à certains prêts en accordant des gages sur leur trésorerie. Avis favorable.

(Les amendements identiques n° 911, 2085, 2644 et 2920, acceptés par le Gouvernement, sont adoptés.)

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2086.

M. Stéphane Peu. Monsieur le président, vous n'avez pas précisé, lorsque nous avons entamé l'examen de ces amendements portant article additionnel après l'article 27, si vous nous aviez accordé l'ouverture du temps supplémentaire.

M. le président. J'ai évidemment pris bonne note de votre demande, mais c'est un sous-amendement, et non un amendement, que le Gouvernement a déposé hors délai – le n° 3218 rectifié –, or les sous-amendements n'ouvrent pas le droit au temps supplémentaire.

M. Stéphane Peu. Cela donne envie de poser des questions, pour avoir des réponses !

M. Thibault Bazin. C'est le sous-règlement de l'Assemblée nationale ! *(Sourires.)*

M. Stéphane Peu. Vous avez raison, c'est le sous-règlement, relatif aux sous-amendements ! Mon amendement, comme plusieurs de ceux que j'ai défendus, vise à conforter, voire à renforcer la place des représentants des locataires dans les organismes de logements sociaux. Cet amendement vise à harmoniser les règles encadrant la poursuite du mandat des représentants élus par les locataires au conseil d'administration et de surveillance des organismes HLM en cas de fusion, tout en élargissant leur représentation. L'idée est toujours de donner une place plus grande aux usagers dans la gouvernance de ce secteur de l'économie sociale et solidaire.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. La première partie de votre amendement est satisfaite par un amendement adopté en commission, dont les dispositions figurent désormais à l'alinéa 17 de l'article 26. En revanche, il ne me semble pas utile d'augmenter la proportion des représentants des locataires au sein des conseils d'administration des organismes. Cela risquerait en effet de rendre ces conseils d'administration pléthoriques. Avis défavorable.

(L'amendement n° 2086, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de quatre amendements identiques, n° 912, 2087, 2645 et 2909 rectifié.

La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 912, qui fait l'objet d'un sous-amendement du Gouvernement, n° 3218 rectifié.

M. Thibault Bazin. Cet amendement concerne les titres participatifs, mais comme je n'ai pas été invité à la réunion qui s'est tenue au ministère, je vais laisser le Gouvernement nous dire ce qu'il imagine. Mes collègues Stéphane Peu et François Pupponi pourront peut-être nous aider !

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'État, pour soutenir le sous-amendement n° 3218 rectifié.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Ce sous-amendement vise à restreindre aux seuls OPH le dispositif que vous proposez. Il va vraiment dans le sens de vos préoccupations.

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2087.

M. Stéphane Peu. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2645.

M. Serge Letchimy. J'ai bien compris que le Gouvernement a proposé un sous-amendement pour réduire le dispositif aux OPH, mais notre approche, s'agissant de l'émission des titres participatifs, était beaucoup plus globale et visait l'ensemble des sociétés visées par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitat.

M. le président. La parole est à M. Guillaume Vuilletet, pour soutenir l'amendement n° 2909 rectifié.

M. Guillaume Vuilletet. Il est défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur ces amendements identiques et sur le sous-amendement du Gouvernement ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis favorable.

(Le sous-amendement n° 3218 rectifié est adopté.)

(Les amendements identiques n° 912, 2087, 2645 et 2909 rectifié, sous-amendés, sont adoptés.)

M. le président. La parole est à M. François Jolivet, pour soutenir l'amendement n° 2453.

M. François Jolivet. Cet amendement vise à prendre en compte les difficultés que vont rencontrer certains OPH lorsqu'ils vont chercher des sociétés anonymes de coordination susceptibles de les accueillir.

Compte tenu de leurs difficultés économiques, il est probable que peu d'entre elles seront candidates pour accueillir leurs locataires à terme – puisque les fonctions support pourraient partir vers ces sociétés de coordination. La seule solution qui s'offrira à ces OPH, si l'on regarde leur trajectoire économique, consistera donc à se rapprocher de grands groupes qui, eux, ont plutôt le statut d'entreprise sociale pour l'habitat – ESH. La dernière solution consistera à se transformer en société anonyme, une société publique locale – SPL – pouvant par exemple se transformer en société d'économie mixte à opération unique – SEMOP.

Or la création d'une société anonyme, comme la transformation d'un office en société HLM ou en société coopérative – SCOP –, est une procédure extrêmement longue. Par cet amendement, nous proposons donc que, dans un délai de deux ans, le conseil d'administration de ces offices puisse décider de leur transformation en société anonyme, disons à caractère public, afin qu'un grand groupe puisse venir en renfort et contribue à les recapitaliser – dans la mesure où la structure financière de ces OPH ne leur permet manifestement pas de perdurer.

En faisant cette proposition, je pense évidemment aux locataires, qui ne peuvent pas accepter que les difficultés de gestion parfois endémiques de ces organismes aient pour conséquence une baisse de la qualité du service rendu.

Je voudrais également profiter de cette intervention pour évoquer la question du devenir des personnels de ces offices, dont certains sont des fonctionnaires. Quel sera leur statut demain dans une société HLM ou dans une SCOP, voire s'ils sont versés pour partie dans une société anonyme de coordination ? Qu'advient-il de leur statut et de leur situation personnelle ?

Je comprendrais que le Gouvernement puisse avoir des réserves au sujet de ma proposition. Mais cette intervention me donne l'occasion de signaler à la représentation nationale que l'article 52 de la loi de finances exige que nous nous occupions des organismes HLM les plus fragiles, dont certains ne sortent pas renforcés de la réforme.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'article 26 du projet de loi apporte déjà un certain nombre de simplifications en autorisant les OPH à fusionner ou à être absorbées par une société d'économie mixte ou une société HLM. Cela me semble suffisant à ce stade pour faciliter le mouvement de restructuration en cours. Par ailleurs, votre amendement ne prévoit pas de délibération de la collectivité territoriale de rattachement elle-même, ce qui, pour moi, est un élément essentiel. Avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

M. le président. Monsieur Jolivet, votre amendement est-il maintenu ?

M. François Jolivet. Je le retire.

(L'amendement n° 2453 est retiré.)

Article 27 bis

(L'article 27 bis est adopté.)

Article 28

M. le président. La parole est à M. Bruno Fuchs, premier orateur inscrit sur l'article.

M. Bruno Fuchs. L'article 28 comporte des mesures de simplification applicables au secteur du logement social. Cette démarche de simplification est nécessaire et souhaitée, car les bailleurs sociaux se voient appliquer une stratification de règles qui ralentit et surenchérit les procédures. Il convient de simplifier certaines règles qui leur sont applicables, afin de rendre le secteur plus efficace et plus simple dans ses procédures.

Il est notamment prévu la possibilité de créer des filiales pour répondre à des besoins précis d'ingénierie urbaine et de services de gestion. Si nous nous inscrivons pleinement dans le cadre de cette démarche depuis le début de l'examen de ce texte, il nous semble cependant qu'un certain nombre des dérogations proposées à l'article 28 risquent de se faire au détriment de l'intérêt général ou de certains acteurs économiques. Nous veillerons donc, par le dépôt d'amendements, à corriger le déséquilibre que nous avons identifié dans certains cas.

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

Mme Bénédicte Taurine. L'article 28, qui concerne la diversification des organismes HLM, va permettre aux HLM de réaliser plus de 30 % de leur chiffre d'affaires hors de la perception des loyers, en créant des filiales pour répondre à des besoins précis. Cet article habilite aussi le Gouvernement à prendre par ordonnance des mesures qui permettent d'expérimenter une meilleure prise en compte de la capacité des nouveaux entrants, la vente de logements par les organismes HLM avec transfert différé de la propriété des parties communes de l'immeuble, ou encore de définir les conditions dans lesquelles l'acquéreur participe au paiement des charges.

Nous considérons que cet article vise à faire des organismes HLM des entreprises de l'immobilier et des services, ce qui les détourne de leur objet premier. La rédaction de l'article nous semble trop floue, s'agissant du versement des dividendes aux sociétés HLM. Les sociétés de coordination pouvant comprendre des OPH, ces OPH toucheront-ils, directement ou indirectement, des dividendes ?

M. le président. La parole est à Mme Nathalie Bassire.

Mme Nathalie Bassire. Madame la rapporteure, vous aviez présenté l'article 28 comme une solution au problème du prix des loyers, souvent démesuré par rapport aux prestations perçues par les bénéficiaires du RSA et aux petites retraites. Mais vous ne mentionnez ici aucun rapport, aucune étude. Et *quid* de l'outre-mer ? L'outre-mer est le parent pauvre de votre texte et je répète que les outre-mer doivent faire l'objet d'une attention particulière – La Réunion comme les autres.

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2120, tendant à supprimer l'article 28.

M. Stéphane Peu. Nous entamons, avec cet amendement de suppression, le débat relatif aux articles 28 et 29 sur la vente de HLM.

Nous demandons la suppression de cet article, parce que nous sommes farouchement opposés au dispositif que vous proposez ici de vente de logements sociaux, d'abord parce

que la possibilité de vendre existe déjà, et parce que c'est autre chose que propose votre loi, même si le Gouvernement et votre majorité ont un peu de mal à expliquer de quoi il s'agit.

Tantôt on nous dit vouloir favoriser l'accession sociale à la propriété – or les chiffres sont têtus : aujourd'hui, sur 8 000 logements HLM vendus, seuls 3 000 le sont à des locataires ; encore s'agit-il pour l'essentiel de maisons individuelles et très peu d'habitat collectif, pour des raisons très faciles à comprendre par qui a vécu en logement social –, tantôt il s'agit de permettre au secteur HLM de s'autoporter, en finançant ses réhabilitations et sa production grâce aux recettes des ventes. Au passage, il en sera définitivement fini du recours à la solidarité nationale pour soutenir les HLM et le secteur public du logement.

Un député du groupe LaREM. Ce n'est pas vrai !

M. Stéphane Peu. Cet amendement signifie notre opposition à la vente érigée en objectif et en principe, sur fond de propos contradictoires – tantôt l'accession sociale, qui est un leurre, comme la réalité le montre tous les jours, tantôt la fin de l'effort de solidarité nationale au service de la production de logements HLM, et l'autofinancement du secteur. À mon avis, c'est surtout ce dernier objectif qui donne son sens à l'article.

Je reviendrai au cours de la discussion sur tous les risques auxquels la vente HLM expose la mixité sociale et les quartiers prioritaires de la politique de la ville, mais je m'en tiens là en ce qui concerne la défense de cet amendement.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Évidemment défavorable.

Je rappelle que l'article 28 n'impose aucune obligation de vente. Il ne s'agit que d'une incitation.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Défavorable.

Nous nous sommes déjà assez longuement expliqués à ce sujet lors de la discussion générale. J'entends la position de M. Peu, idéologiquement affirmée – disons-le –, ce qui est tout à fait respectable. Mais quelle est la situation actuelle ?

D'abord, la vente HLM existe : vous l'avez rappelé vous-même, monsieur Peu, quelque 8 000 logements sont vendus chaque année. Il convient aussi de rappeler que, s'il ne s'en vend que 8 000, il y en a 100 000 mis en vente sur le marché : les organismes HLM veulent vendre, mais le système en vigueur ne leur permet de le faire que dans ces proportions.

En outre, ce que nous proposons n'est pas une nouveauté : plusieurs gouvernements antérieurs ont fixé des objectifs similaires, et même identiques, avec le même chiffre de 40 000 ventes par an, mais n'ont pas réussi à les atteindre parce que les modalités requises n'avaient pas été mises en œuvre.

Je constate donc que les organismes HLM veulent vendre – le nombre de logements mis en vente le montre clairement –, mais ne parviennent à réaliser que 8 % environ des ventes qu'ils souhaitent faire.

Il était absolument indispensable de protéger les droits des locataires. Tout ce que nous avons fait, comme l'a rappelé la rapporteure, vise un processus incitatif et facilitateur tout en respectant les droits des locataires, en favorisant leur accession à la propriété, en respectant l'ordre des demandes.

Voilà quel est l'objectif principal. Il n'y a aucune contradiction dans les propos que nous tenons depuis le début de la discussion, monsieur Peu. J'entends que, comme sur différents articles qui ont fait débat dans cette assemblée, vous voulez faire penser qu'il s'agit d'une régression ; mais ce n'est pas du tout le cas. D'ailleurs, l'objectif de 40 000 logements vendus correspond à 1 % du parc, quand, aujourd'hui, nous en sommes à 0,2 %. Il y a vraiment un intérêt général à satisfaire plus facilement la demande des organismes.

On peut ne pas être d'accord sur le principe ou sur les modalités ; je respecte tout à fait ce point de vue. Mais il ne faut pas caricaturer l'objectif du Gouvernement ni les moyens qu'il met en œuvre pour faciliter les cessions. *(Mme la rapporteure applaudit.)*

M. Richard Lioger. Bravo !

M. le président. La parole est à Mme Sabine Rubin.

Mme Sabine Rubin. En effet, monsieur le ministre, les bailleurs sociaux ont des difficultés à vendre les logements sociaux. Je voudrais évoquer une autre réalité : celle des 60 % de ménages, en Seine-Saint-Denis, par exemple, qui sont reconnus prioritaires au titre du droit au logement opposable et auxquels leur revenu ne permet pas d'accéder au logement dit très social. En quoi la vente des logements sociaux, à laquelle les organismes HLM n'arrivent pas à procéder, et en quoi cette loi en général offriront-elles une solution à ces gens qui n'accèdent à aucun logement ?

M. le président. La parole est à M. Gilles Lurton.

M. Gilles Lurton. Je ne suis pas du tout défavorable à la vente de logements HLM quand elle est possible. Mais voici ce que j'ai constaté à de nombreuses reprises, du moins en province – la situation est peut-être différente à Paris ; je la connais moins bien.

Quand nous mettons en vente de petits pavillons HLM locatifs, nous trouvons tout de suite preneur. Et, petit à petit, l'on s'aperçoit que le patrimoine le plus qualitatif de l'organisme HLM se vend bien, à des prix qui intéressent les locataires, et que ces derniers apprécient de pouvoir acquérir les biens au bout d'un certain temps, mais que l'organisme se démunir ainsi de tout son patrimoine de qualité, alors qu'il a du mal à vendre les logements situés dans des immeubles de secteurs plus difficiles.

Voilà sans doute pourquoi les ventes de logements HLM ne sont pas aussi nombreuses que les organismes le souhaiteraient.

(L'amendement n° 2120 n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 2088 et 2245.

La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2088.

M. Stéphane Peu. Monsieur le ministre, je n'ai pas d'opposition de principe à la vente. Elle peut aujourd'hui se faire, elle se fait ; tous les organismes qui le souhaitent peuvent la pratiquer. Celui au sein duquel j'ai exercé des responsabilités

l'a fait. Ce n'est donc pas un problème de principe. Mais il s'agit d'un arbitrage patrimonial, comme l'a très bien dit M. Lurton. Le problème est que cela devienne une règle, et c'est ce que la loi prévoit.

Des préfets se sont même autorisés à réunir les bailleurs il y a quelques semaines pour leur annoncer que les conventions d'utilité sociale qu'ils vont signer auront pour priorité le nombre de ventes programmées et leur localisation précise. Il ne s'agit donc plus d'une faculté, mais d'un objectif.

Si, sur 100 000 logements HLM mis en vente, 8 000 ont été vendus et si, sur ces 8 000, seuls 3 000 l'ont été à des locataires HLM, c'est parce que l'immense majorité des locataires HLM ont un problème de solvabilité. Dans l'habitat collectif – c'est un peu différent dans l'habitat individuel –, si on a la chance d'avoir un parcours social qui permet d'envisager l'acquisition d'un logement, en principe, à cette possibilité offerte par l'ascension sociale, on accole un parcours résidentiel.

Voilà pourquoi j'ai créé dans mon territoire une coopérative d'accession à la propriété, pour offrir aux locataires HLM la possibilité de devenir propriétaire de logements neufs, de manière sécurisée – mais sans soustraire du logement locatif au parc HLM, car les listes d'attente sont longues et ces logements doivent bénéficier à des locataires.

Mais comment combler l'écart entre le nombre de logements en vente, celui de logements vendus et, en son sein, de logements vendus à des locataires – une démarche érigée en principe absolu pour résoudre un problème financier, celui du désengagement de l'État ? Car on a opéré une ponction sur les fonds propres des organismes avant de leur demander de s'autofinancer par la vente. Eh bien, il suffit de créer des sociétés de défaisance. On ne vendra plus à des locataires, à des particuliers, mais on cédera en bloc des actifs immobiliers publics, financés par de l'argent public, à des sociétés de défaisance qui, ensuite, serviront de sas pour une vente ultérieure à des personnes physiques ou morales – vente à la découpe ou à des marchands de biens.

Le présent amendement vise à supprimer l'alinéa 5, qui rend possible le recours à de telles sociétés de défaisance, modifiant totalement la philosophie actuelle de la vente HLM – un arbitrage patrimonial pour les organismes, une possibilité offerte, en fonction du patrimoine, aux locataires HLM qui le souhaitent.

M. le président. La parole est à Mme Sabine Rubin, pour soutenir l'amendement identique n° 2245.

Mme Sabine Rubin. Le logement social est d'abord le patrimoine de ceux qui n'en ont pas. Ce n'est donc pas une marchandise ; il ne doit pas faire l'objet de ventes. Le choix de constituer des sociétés de vente s'apparente à de la promotion immobilière et dévoie les principes fondamentaux constitutifs du modèle social HLM. Voilà pourquoi nous souhaitons la suppression de l'alinéa 5, qui met en œuvre ce type de sociétés.

Une nouvelle offre de logement social accessible – il ne s'agit pas de les vendre, mais d'en construire – n'est possible que par un investissement massif de l'État dans la production de logements locatifs sociaux, en aucun cas par la vente de ce patrimoine. Je rappelle que près de deux millions de personnes attendent un logement social – deux millions ! En quoi cette loi va-t-elle permettre d'offrir des logements à ces deux millions de personnes ?

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je rappelle simplement que, comme l'a rappelé à juste titre M. le ministre, la vente est déjà pratiquée par certains organismes HLM, mais se heurte à de nombreux obstacles juridiques et techniques qui freinent ceux qui veulent s'engager sur cette voie pour dégager de nouveaux fonds propres, adapter leur géographie d'intervention ou développer l'accession sociale à la propriété.

Les sociétés de vente HLM prévues à l'article 29 seront des facilitateurs de vente au service de l'ensemble du secteur HLM. L'intérêt d'un tel outil est la possibilité de développer une véritable expertise sur les stratégies de vente, tout en procurant rapidement des liquidités aux organismes HLM vendeurs.

Avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Je vais insister à nouveau. J'ai invoqué, sans être démenti sur ce point, la demande des organismes HLM, qui mettent 100 000 logements sur le marché et ne parviennent pas à les vendre, pour des raisons diverses que nous connaissons tous – si les choses étaient si simples, on n'observerait pas un tel ratio de logements vendus par rapport à ceux mis en vente. La demande de structures qui achètent en bloc nous est venue du monde HLM. Il faut dire les choses telles qu'elles sont.

M. Serge Letchimy. C'est normal ! C'est aussi leur objectif !

M. Jacques Mézard, ministre. Monsieur Letchimy, nous en débattons autant que vous voudrez, mais c'est ce que je sais des concertations que nous avons organisées et des demandes qui nous ont été adressées.

M. Serge Letchimy. Je vous crois.

M. Jacques Mézard, ministre. Merci ; mais c'est la réalité. Lorsque Action logement propose de lancer un processus permettant d'acheter en bloc, ce n'est pas pour détruire le système HLM. J'ai aussi reçu plusieurs présidents et responsables de structures qui souhaitent aller dans le même sens.

Le secrétaire d'État et moi-même avons toujours posé en principe le respect des droits des locataires occupants. Je conçois les différences d'approche idéologique ; en tout cas, faire autrement aurait été tout à fait contraire à ma sensibilité.

Si les structures HLM souhaitent mettre ces logements sur le marché, c'est aussi pour disposer de fonds qui permettront de construire davantage de logements sociaux. Le système est, à mon sens, vertueux. Cela fait des années qu'il fonctionne ainsi. Monsieur Peu, je vous remercie d'avoir rappelé que vous-même l'aviez utilisé dans vos responsabilités. Mais j'entends aussi vos craintes. Il ne faut pas imaginer que le Gouvernement n'a que des intentions malveillantes – vous ne l'avez d'ailleurs pas dit, et je vous en remercie. Nous souhaitons veiller au respect des droits du locataire et nos objectifs sont raisonnables.

Monsieur Lurton, je vous invite à relire le programme de votre excellent candidat sur ce sujet, parce que cela m'étonnerait qu'il soit en contradiction avec ce que nous proposons. Nous allons verrouiller davantage les choses pour proposer un système respectant les intérêts des locataires et du monde HLM. C'est, disons-le, une bonne solution ! Quand il y a autant de mises en vente et aussi peu de ventes réalisées, c'est

bien qu'il y a un problème. Nous ne cherchons pas à imposer quoi que ce soit. Monsieur Peu, je vais me renseigner sur ce que vous venez de dire s'agissant des préfets, car cela mérite en effet un examen. C'est à la demande de plusieurs structures du monde des bailleurs sociaux que nous sommes allés dans ce sens.

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. Monsieur le ministre, vous avez dit que sur 100 000 logements HLM mis en vente, 8 000 ont été vendus, dont, je le précise, 3 000 à des locataires. Pour faciliter les ventes, vous allez créer des sociétés de défaisance. Cela n'est en rien une facilité, seulement un moyen de contourner une réalité : celle de la solvabilité des ménages dans le parc HLM, celle d'une sociologie. Aujourd'hui, quand vous décidez de vendre un logement HLM, il faut tout d'abord de délibération du conseil d'administration – et il le faudra encore – et ensuite proposer ce logement au locataire qui l'occupe. Quand vous vendrez un immeuble en bloc, un actif en bloc ou une cité en bloc à une société de défaisance, vous vous libérerez de cette contrainte.

Mme Sylvia Pinel. Eh oui !

M. Stéphane Peu. Vous vendez un actif immobilier avec des locataires dedans, accessoirement, à une société de défaisance qui échappe à la réglementation HLM,...

M. Jacques Mézard, ministre. Pas forcément !

M. Stéphane Peu. ...et a de plus grandes libertés. Je connais le « *business model* » ! C'est exactement ce qui s'est fait avec Icade. Tous les maires des villes où se situent les 38 000 logements HLM d'Icade vendus entre 2009 et 2011 vous diront aujourd'hui, après quelques années de recul, la catastrophe que c'est. En effet, cela a accentué la ghettoïsation, donné des plus-values indues à des actionnaires privés sur des biens publics et représenté, sur le plan du droit au logement abordable, un recul sans précédent. Vous courez deux lièvres à la fois : vous voulez favoriser l'accession sociale, mais aussi régler le problème du portage financier et des liquidités des organismes, après avoir ponctionné leurs fonds propres. Ces deux objectifs ne me semblent pas compatibles. Il faut choisir. Votre alinéa 5, qui crée les sociétés de portage ou de défaisance, représente un vrai danger pour la mixité sociale, en risquant de renforcer la ghettoïsation. (*Mme Sylvia Pinel applaudit.*)

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'État.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Monsieur Peu, je tiens à réagir à vos propos. Nous avons eu des dizaines voire des centaines d'heures de débats sur ce sujet. Je pense qu'il faut être extrêmement précis. S'agissant des sociétés de défaisance, ce n'est pas l'article 28 mais l'article 29 qui crée des sociétés, comme vient de le dire Jacques Mézard, pour faire du portage et permettre d'acquérir en bloc. Mais ce que vous appelez une société de défaisance est en réalité – c'est inscrit dans la loi : « une société anonyme coopérative agréée en application de l'article L. 422-5 ». Ce sont donc des sociétés HLM. Ce ne sont en rien des sociétés de défaisance, puisque ce sont des sociétés HLM régies par les mêmes règles que celles qui s'appliquent actuellement.

Nous avons eu un débat en commission autour d'un amendement de M. Bazin, qui proposait de transformer l'article 29 pour dire que ce n'était plus des sociétés agréées en application de l'article L. 422-5, mais des sociétés anonymes. Je crois m'être exprimé avec une très grande clarté sur ce sujet : j'étais totalement opposé à cet amende-

ment. Dans des sociétés anonymes, des capitaux privés pourraient intervenir pour faire de la spéculation. Mais en faire des sociétés HLM agréées, dont le capital est donc régulé, parce que l'argent du logement doit rester dans le logement, constitue le garde-fou qui empêche la création de sociétés de défaisance. Ce n'en sont donc en rien. Ce sont des sociétés HLM régies par les mêmes droits et les mêmes devoirs que les sociétés actuelles.

Vous avez également évoqué le cas d'Icade, que nous avons tous bien en tête. Il faut absolument empêcher qu'une telle situation puisse se répéter. Si ma mémoire est bonne, il s'agissait de logements intermédiaires, avec un statut juridique de société différent. C'est précisément pour cela que nous avons fait en sorte que ces sociétés de portage soient agréées HLM. J'insiste sur ce point. C'est plus que caricaturer que de parler de sociétés de défaisance. Cela laisserait supposer que nous ne nous sommes même pas posé la question, alors que non seulement nous nous la sommes posée, mais surtout nous avons fait en sorte d'intégrer la solution, dès l'origine, dans le projet de loi.

M. le président. La parole est à Mme Jacqueline Maquet.

Mme Jacqueline Maquet. Le sujet de la vente de logements sociaux est toujours un sujet sensible. Pourtant, c'est un enjeu central du logement social ; car c'est en partie par la vente du patrimoine d'aujourd'hui que se créent les conditions et la qualité du logement de demain. Une accession réussie doit pouvoir se faire avec des critères simples. Bien souvent, ceux qui veulent accéder à la propriété d'un bien sont les pivots d'un secteur et, à ce titre, ils participent à la stabilité de l'aire de vie concernée. Il ne doit donc pas être question d'un parcours du combattant pour qu'ils puissent accéder à un bien.

De la même manière que les locataires souhaitant passer à la propriété sont souvent des cellules familiales connues et reconnues, elles doivent l'être en tant que telles auprès des acteurs du logement social. L'accession à la propriété dans le logement social est un outil formidable pour des personnes qui souhaitent devenir propriétaires sans être pour autant fortunées. De plus, un propriétaire s'investit dans la gestion de son bien, mais aussi pour la communauté ou encore les parties communes. C'est donc un levier de responsabilisation et d'émancipation des quartiers.

La vente du patrimoine d'aujourd'hui créant les conditions des logements de demain, appliquer à la stratégie gouvernementale l'idée d'« un logement vendu, un logement construit » me paraît intéressant. Cela permettrait une augmentation autant quantitative que qualitative du parc social, et ainsi une amélioration substantielle de la qualité de nos quartiers. Les bailleurs doivent accomplir une révolution. À l'heure où une évolution de leurs prérogatives s'impose, ils doivent devenir des professionnels de la vente, mais aussi de la gestion de copropriétés ; car leur diversification est nécessaire. Cela permettrait peut-être d'éviter la vente en bloc.

M. le président. La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde.

M. Jean-Christophe Lagarde. Cet amendement nous donne l'occasion de débattre et d'étudier la logique du Gouvernement. J'ai entendu M. Peu refuser, en quelque sorte par idéologie,...

M. Stéphane Peu. Non !

M. Jean-Christophe Lagarde. ...que l'on crée un parcours qui ne soit pas dans le neuf. Je pense que, dans le programme social, dans les logements sociaux existants, on peut avoir un parcours locatif qui aboutisse à l'accession à la propriété. Plus encore, je pense même que ce devrait être l'ambition de notre pays. Un locataire qui entre à vingt ans dans un logement qu'il quitte à soixante-cinq, soixante-dix ou quatre-vingts ans l'aura payé deux à trois fois son prix. Alors que nous avons tous payé des impôts pour le loger, à la fin de sa vie, cette personne n'est propriétaire de rien et ne laisse rien à ses enfants. Or, cela devrait être l'une de nos ambitions. Bien sûr, particulièrement dans un département comme le mien, une part conséquente des locataires sociaux ne peuvent pas accéder à la propriété. Mais ceux qui le peuvent, nous devrions les aider.

En réalité, le dispositif prévu par le Gouvernement n'est pas là pour cela. Son objectif, en l'état, n'est pas de permettre à un locataire de construire un patrimoine, de se responsabiliser, comme je l'ai entendu – il y a heureusement des locataires responsables –, ni de lui offrir un parcours ascendant. Vous avez fait le constat, monsieur le ministre, que beaucoup de bailleurs sociaux veulent vendre, sans y parvenir. Mais ce n'est pas pour des raisons techniques, c'est essentiellement parce que les locataires sont de moins en moins solvables. Il y a dix-sept ans, quand on a commencé, dans ma commune, à vendre des logements aux locataires – certains ont déjà terminé leurs remboursements –, on en vendait entre vingt et vingt-cinq par an. Aujourd'hui, le chiffre est seulement de cinq à six. Ce sont les mêmes immeubles, les mêmes logements, les mêmes locataires, mais ils n'ont plus la même solvabilité.

Si vous voulez réellement que votre dispositif bénéficie aux locataires sociaux, il faudra l'accompagner, ainsi que les sociétés de portage ou de défaisance – appelez cela comme vous voulez – que vous créez, d'une vraie politique publique.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. On est d'accord !

M. Jean-Christophe Lagarde. C'est ce qui manque à mes yeux dans votre texte. Je comprends parfaitement la technique et abonde dans le sens qui consiste à dire que le bailleur social classique – une SA ou un OPH – ne pourra pas attendre des dizaines d'années, tout en gérant une copropriété qui est de plus en plus difficile à gérer, parce que ce n'est pas son métier, que plus la moitié des logements soient vendus. J'entends bien ce point. Mais, dans ce cas, nous devons prévoir plusieurs types de dispositifs, qui permettent effectivement que la vente en bloc d'un immeuble joue immédiatement son rôle d'accession sociale à la propriété.

Les bailleurs sociaux, qui ont conscience et de leur objet et de la nécessaire proximité avec leurs concitoyens, vendent bien souvent le logement moins cher que le prix du marché : pour favoriser l'accession sociale, certes, mais aussi parce que la valeur marchande et la valeur comptable de ce logement n'est plus la même. Si vous avez consacré 150 000 euros à construire un logement vingt ans plus tôt, sa valeur comptable est vraisemblablement d'à peu près la moitié. Rien ne vous oblige à le vendre 75 000 euros, mais 150 000 non plus. Or, dans la logique de récupération des fonds pour les bailleurs sociaux, que suppose la vente en bloc, il y a un risque réel de vendre à la valeur maximale du marché et de ne plus pouvoir vendre en accession sociale au locataire occupant ou à un autre locataire du parc social.

Nous devons veiller à ce que le prix de la vente soit accessible. J'ai en ce moment l'exemple d'une filiale d'Action logement qui souhaite vendre cent quatre logements

situés en plein centre-ville, en face de l'hôtel de ville de ma commune, et qui va chercher à en valoriser la valeur au maximum. Ce faisant, elle rend totalement impossible l'accession sociale ultérieure. C'est pourquoi je souhaite que l'on fixe les règles d'une décote, en quelque sorte, qui bénéficierait aux locataires ou aux primo-accédants. De fait, si vous ne permettez pas à certains de devenir primo-accédants, ils deviendront locataires sociaux. Cela les ferait avancer d'une case dans leur parcours immobilier.

Deuxièmement, dans ces cas-là, les sociétés de portage doivent bénéficier de dispositifs comme le prêt social location-accession, PSLA – et cela nécessitera des moyens –, car, quand elles achètent en bloc, elles gardent des locataires tout en ayant plusieurs copropriétaires. Il faut donc mettre en place une politique massive pour sécuriser le parcours du propriétaire ; on le fait dans le neuf, mais il faut évidemment le faire aussi dans l'ancien.

Troisièmement, je propose une innovation. Beaucoup de nos locataires bénéficient d'une situation professionnelle stable, par exemple – cela devrait parler au Gouvernement – des fonctionnaires d'État, ceux des collectivités locales ou de la fonction publique hospitalière. Ils ont un revenu stable dont on connaît l'évolution pour les vingt-cinq ou les trente prochaines années. Pourquoi, lorsqu'ils bénéficient d'allocations logement, ne pas mutualiser ces dernières sur un certain nombre d'années pour leur constituer un apport ? Cela les inciterait puissamment à l'accession à la propriété et leur permettrait de laisser quelque chose derrière eux.

La Nation devrait avoir pour ambition de permettre à l'individu, grâce au travail de sa vie, de se constituer un patrimoine qu'il pourrait transmettre. Ce n'est pas parce qu'on est né dans une famille défavorisée ou qu'on habite dans une ville qui concentre le logement social – pas seulement, hélas, en Seine-Saint-Denis –, qu'on est condamné à rester locataire social toute sa vie. On doit permettre cette ascension sociale ; mais, au-delà de la structure que vous proposez, cela nécessite une politique ambitieuse qui exige des moyens et un peu d'ingéniosité.

Je fais observer que ce que je viens de proposer – utiliser le potentiel CAF des ménages stables en tant qu'apport personnel – ne coûte pas un centime, car les 200 ou 300 euros qu'on leur donne tous les mois sont cumulés sur les vingt années qui suivent. L'argent est emprunté, puis remboursé, mais les personnes se retrouvent sans loyer à payer au moment de la retraite, et n'ont plus que les charges de copropriété à régler ; on aura donc amélioré leur situation.

Par cette intervention, j'appelle le Gouvernement à être exigeant tant sur la sortie de la société de portage que sur la politique d'accession sociale à la propriété. Cela ne concerne pas que les locataires sociaux, mais, sur les 100 000 que vous évoquiez, monsieur le ministre, je suis sûr que 40 à 50 % sont bien des locataires sociaux qui pourraient devenir propriétaires.

Quant à ceux qui disent que cela nous priverait de logements, je leur réponds que ceux qui habitent dans le parc social, mais non dans le parc vendu, s'ils sortent du premier pour aller dans le second, ils libèrent de la place. On l'a vu avec les opérations de rénovation urbaine : au moment de reloger les locataires de logements parfois très dégradés, mis en démolition dans le cadre de l'ANRU 1, une partie des gens est partie directement dans le parc privé, libérant de la place pour d'autres. Au contraire, on dispose là d'un moyen d'aider les locataires sociaux et de les inciter à devenir propriétaires ; reste à trouver l'organisation à privilégier.

En l'état, le texte met la première pierre de l'édifice, avec la société de portage, mais ne se montre pas suffisamment ambitieux. Dans le cadre de ce texte – ou ailleurs –, il faudra définir les conditions permettant de financer la création de nouveaux logements par la vente en bloc, mais également de garantir qu'une grande partie de ces logements va bénéficier à l'avenir à l'accession sociale à la propriété. C'est un chemin de vie et de progrès pour nos concitoyens !

M. Patrick Mignola. Très bien !

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy.

M. Serge Letchimy. Nous avons un peu anticipé le débat sur l'article 29. C'est faire un procès d'intention à Stéphane Peu que de parler de dogmatisme et d'état d'esprit. Je ne crois pas qu'il s'agisse de cela, et l'intervention de Jean-Christophe Lagarde montre bien que le caractère inabouti du texte peut s'avérer dangereux. Les arguments sont très simples et je voudrais poser au Gouvernement une question qui fait écho aux propos de notre collègue : que se passe-t-il en matière d'accession sociale après la vente en bloc ? Quelles garanties offrez-vous pour éviter la vente et la survente à partir de la société de portage ? En effet, celle-ci est là pour porter, non pour devenir propriétaire ou se transformer en une deuxième société HLM en achetant un bien qui reste dans son patrimoine pendant très longtemps. La société de portage a vocation à céder les logements ; comment se fait cette cession ? Quels sont les plafonds de vente ? Comment peut-on structurer l'accession sociale à la propriété, y compris de logements qui ne sont pas dans le patrimoine HLM, à des prix compatibles et soutenus par l'État ?

Si vous apportez des réponses claires à ces questions, nous disposerons de vraies solutions et de portes de sortie. Je ne vois pas de problème à ce qu'on accompagne l'accession sociale à la propriété, mais, si vous n'ajoutez pas dans le texte un dispositif permettant d'éviter la spéculation, vous obtiendrez des sociétés qui vont acheter, et comme vous êtes allés très loin, il n'y aura pas que la vente en bloc ; vous vendrez également à des individus, à des personnes physiques. Je ne vois pas pour quelle raison la société qui aura le patrimoine de plusieurs dizaines de milliers de logements ne vendrait pas également aux individus et ne leur créerait pas éventuellement des copropriétés dégradées. Il faut apporter une réponse précise à cette question – que se passe-t-il postérieurement ? –, d'autant que vous donnez la possibilité d'acheter hors de l'estimation des domaines et que la commune n'a plus le droit de préemption.

Ma deuxième remarque concerne les ventes individualisées. En commission, vous m'avez répondu que la vente se fait en priorité aux locataires sur place, mais vous dites qu'on peut vendre également à des collectivités, à des sociétés de portage, à des sociétés HLM, et même à des personnes physiques qui ne sont pas locataires. Nous en avons fait l'expérience au quartier Bon Air ; en vingt ans, on a créé la plus grosse copropriété dégradée de la Martinique, et l'ANRU a dû dépenser des millions d'euros pour démolir les bâtiments, car il n'y avait aucune gestion de copropriété. Je pose donc la question : si par hasard vous ne vendez pas en bloc, mais à des personnes physiques qui deviendront propriétaires – qui peuvent remplacer des locataires s'il n'y a pas de logement conventionné –, quelles incitations comptez-vous mettre en place pour les amener à se structurer ? Avez-vous l'intention de les obliger à organiser la copropriété, étant entendu que, s'il n'y a pas de vente en bloc, une partie des logements sera détenue, pendant plusieurs années, par la société HLM et une autre par des dizaines de personnes qui deviendront propriétaires ? C'est un véritable enjeu. Ne laissez pas croire

que l'opposition est défavorable à la cession aux locataires ; ce n'est pas vrai, cela se fait déjà. Mais votre souhait de passer de 8 000 à 40 000 cessions par an vous oblige à des exercices délicats et dangereux, et il est nécessaire de créer des garde-fous. *(Mme Sylvia Pinel et M. Max Mathiasin applaudissent.)*

M. le président. La parole est à M. Thibault Bazin.

M. Thibault Bazin. Monsieur le ministre, vous avez évoqué l'amendement que j'avais déposé en commission ; la presse s'en est également fait l'écho. Par honnêteté intellectuelle, il faut dire qu'on en a débattu. L'amendement m'avait été suggéré par les acteurs du logement aidé comme une solution possible. Je l'ai déposé non pour le soutenir – car je suis sceptique et je l'ai dit devant témoins –, mais en tant que prétexte pour souligner la problématique du périmètre financier du secteur HLM. D'ailleurs, si on est là aujourd'hui, c'est parce que la restructuration que vous avez proposée et qui est en marche réduit sa capacité d'investissement. Je n'ai pas redéposé cet amendement, je l'ai même retiré en commission, étant très inquiet des risques que pouvait poser une telle mesure : copropriété dégradée, vente à la découpe... On voit bien que les bailleurs, acculés, en viennent à envisager des mesures de survie qui vont contre leur propre nature et qui posent question par rapport à leur vocation.

Nous ne sommes pas opposés à la vente par principe, mais nous sommes contre le fait de vendre pour vendre. La solution que vous préconisez fait suite aux mesures brutales qui ont été prises à l'automne dernier et ne peut marcher que sous certaines conditions. Aujourd'hui – on peut en convenir –, l'accession sociale est insuffisante, mais les restrictions portées à l'APL accession ne vont pas aider. Plutôt que de se focaliser sur le vendeur, je crois qu'il faudrait se concentrer sur la capacité financière des candidats à l'accession, sans oublier de se demander s'ils pourront faire face aux charges lorsqu'ils seront propriétaires. On parle beaucoup des bailleurs, mais il serait bon de parler des utilisateurs finaux, notamment des candidats à la propriété que sont les locataires. Cela permettrait de changer de regard et d'avoir une vision globale du parcours de logement qui prendrait du sens et créerait des espoirs et des élans pour chacun. *(Mme Sylvia Pinel applaudit.)*

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. Monsieur Lagarde, ne tombons pas dans la facilité de présenter nos propos respectifs comme étant guidés, pour les uns, par la conscience pragmatique des situations réelles et, pour les autres, par l'idéologie. Je n'agis pas, en cette matière, par idéologie ; je me suis toujours battu pour l'accession sociale à la propriété, j'ai même plaidé pour qu'il y ait davantage de dispositifs publics susceptibles d'aider les non-propriétaires à le devenir plutôt que de gaspiller de l'argent public à défiscaliser de manière inconsidérée les multipropriétaires qui vont le devenir davantage. Je veux bien comparer nos territoires respectifs pour voir qui fait de l'accession sociale à la propriété et dans quelle quantité !

M. Jacques Mézard, ministre. C'est facile à faire !

M. Stéphane Peu. L'enjeu n'est pas idéologique ; il ne s'agit pas d'affubler le Gouvernement de mauvaises intentions ou d'intentions cachées, mais d'attirer l'attention sur un risque. À partir du moment où ce qui est aujourd'hui une simple possibilité, utilisée dans des proportions faibles, devient massif et qu'on crée des sociétés de portage ou de défaisance, on s'expose à bien des dangers. Pour Jean-Christophe

Lagarde, il est normal que les locataires HLM qui paient des loyers pendant des décennies puissent, s'ils le souhaitent, devenir propriétaires. Mais qui, ici, est favorable à ce que quarante ans de loyers versés à un organisme HLM soient transformés, pour partie, en apport ?

M. Jean-Christophe Lagarde. C'est ce que je fais !

M. Stéphane Peu. Moi aussi ! Mais la loi ne le prévoit pas du tout, au contraire. Car que va-t-il se passer avec les sociétés de défaisance ? On va vendre en bloc un immeuble, et comme un appartement occupé vaut beaucoup moins cher qu'un appartement vide – surtout si c'est un locataire HLM qui l'achète –, on va attendre que les logements se libèrent, et, au fur et à mesure qu'ils vont se vider, on les vendra, parfois à des locataires occupants, souvent à des personnes physiques et à des bailleurs individuels. Suivez mon regard et pensez à tous les premiers prix de vertu qu'on va trouver pour acheter ce type d'appartements ! C'est la logique même d'une société qui va essayer de tirer le meilleur prix – et non le meilleur parti social – de la cession de cet actif.

À partir du moment où tout cela n'est absolument pas bordéet où le principe n'est pas de favoriser l'accession sociale à la propriété, mais d'apporter des liquidités aux organismes HLM – qui en ont été privés, il y a quelques mois, par la loi de finances –, on change totalement l'objectif de la loi et on s'expose à des risques dont les principales victimes seront nos villes. *(Mme Sylvia Pinel applaudit.)*

(Les amendements identiques n° 2088 et 2245, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)

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

M. Mickaël Nogal. Monsieur le président, je demande une suspension de séance.

Suspension et reprise de la séance

M. le président. La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à dix-sept heures quarante-cinq, est reprise à dix-huit heures.)

M. le président. La séance est reprise.

La parole est à M. Robin Reda, pour soutenir l'amendement n° 311.

M. Robin Reda. Dans la droite ligne de la discussion que nous venons d'avoir, cet amendement vise à préciser que les OPH ont aussi pour objet de permettre l'accession sociale à la propriété. C'est aussi l'esprit des produits développés et encouragés par la législation.

L'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation dispose que les OPH ont « principalement » pour objet de favoriser la location. Il faudrait qu'ils aient pour objet de favoriser la location et l'accession sociale à la propriété dans le cadre d'un bon parcours résidentiel.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement est déjà satisfait. Demande de retrait ou avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

M. le président. Monsieur Reda, retirez-vous votre amendement ?

M. Robin Reda. Non, monsieur le président, je le maintiens.

(L'amendement n° 311 n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de cinq amendements identiques, n°s 913, 1254, 1371, 1826 et 2089.

La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 913.

M. Thibault Bazin. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Robin Reda, pour soutenir l'amendement n° 1254.

M. Robin Reda. Défendu.

M. le président. La parole est à Mme Jacqueline Maquet, pour soutenir l'amendement n° 1371.

Mme Jacqueline Maquet. Cet amendement vise à appliquer les mêmes règles à tous les opérateurs du secteur. En effet, les organismes privés HLM disposent de compétences définies lorsqu'ils se voient confier des opérations de restructuration urbaine. Avec cet amendement, les OPH disposeront des mêmes compétences.

M. le président. La parole est à Mme Sylvia Pinel, pour soutenir l'amendement n° 1826.

Mme Sylvia Pinel. Défendu.

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2089.

M. Stéphane Peu. Défendu également.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur ces cinq amendements identiques ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Favorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Demande de retrait, sinon avis défavorable. Les amendements défendus par MM. Bazin et Reda sont en partie satisfaits ; pour le reste, ils étendent considérablement l'objet des bailleurs sociaux alors que nous étendons déjà très largement leurs missions, comme nous le verrons plus tard. L'amendement de Mme Maquet va plus loin : au lieu d'aligner les compétences des offices HLM sur celles des SA HLM, il donne aux offices des compétences plus larges que celles des SA.

(Les amendements identiques n°s 913, 1254 et 1371 sont retirés.)

(Les amendements identiques n°s 1826 et 2089 sont adoptés.)

M. Thibault Bazin. Ça alors ! Nous aurions dû maintenir nos amendements !

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2090.

M. Stéphane Peu. Il est défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement semble déjà satisfait. Demande de retrait ou avis défavorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Même avis.

M. le président. Monsieur Peu, retirez-vous votre amendement ?

M. Stéphane Peu. Puisque la rapporteure le demande, je le retire. *(Sourires.)*

(L'amendement n° 2090 est retiré.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements, n°s 755, 2091 et 2506, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n°s 2091 et 2506 sont identiques.

La parole est à M. Robin Reda, pour soutenir l'amendement n° 755.

M. Robin Reda. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2091.

M. Stéphane Peu. Je dirai quelques mots sur cet amendement, car il traite de deux sujets qui me tiennent particulièrement à cœur, celui des offices HLM et celui de la lutte contre l'habitat insalubre. Il est très compliqué de rentrer dans une copropriété dégradée. Nous travaillons avec les établissements publics fonciers exerçant une activité de portage et nous avons bien avancé. Nous voyons beaucoup de bonne volonté, beaucoup d'ingéniosité afin d'essayer de trouver des solutions. Cependant, face au problème monstrueux des copropriétés dégradées, notamment dans les grands ensembles, il n'y a jamais trop d'acteurs qui conjuguent leurs efforts.

L'amendement n° 2091 propose donc de permettre aux organismes HLM d'intervenir dans les opérations de lutte contre l'habitat dégradé, notamment en exerçant des activités de portage intermédiaire et de gestion intermédiaire de biens.

M. le président. La parole est à Mme Sylvia Pinel, pour soutenir l'amendement n° 2506.

Mme Sylvia Pinel. Défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur ces trois amendements ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Les bailleurs sociaux sont effectivement des acteurs importants dans la requalification des copropriétés dégradées, mais ces amendements sont bien trop larges et trop imprécis dans la mesure où ils évoquent toutes les missions de l'Agence nationale de l'habitat, l'ANAH. Nous en avons discuté en commission. Les organismes HLM peuvent déjà intervenir en complément de l'ANAH ou d'un établissement public foncier à condition que leur action s'inscrive dans un programme élaboré en concertation avec les collectivités territoriales, à l'instar des opérations de requalification des copropriétés dégradées. Avis défavorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Je suis gêné, monsieur Peu : je donne un avis défavorable à votre amendement alors que, sur le fond, j'y suis totalement favorable. Nous en avons discuté en commission. Tel qu'il est rédigé, cet amendement ne me paraît pas opérationnel, notamment parce que l'ANAH n'intervient pas uniquement dans le cadre des opérations de requalification des copropriétés dégradées d'intérêt national – ORCOD-IN –, comme nous le disions hier. Elle peut aussi intervenir dès lors qu'un particulier le demande.

En revanche, vous vous interrogez sur la façon dont nous pouvons permettre aux bailleurs d'intervenir plus facilement pour lutter contre la dégradation d'une propriété dès qu'apparaissent les premiers indices de cette situation. Il faut que nous trouvions une solution : je m'engage donc à retravailler sur ce sujet dans le cadre de la navette. Cependant, je le répète, votre amendement ne me paraît pas adoptable en l'état.

M. le président. Monsieur le secrétaire d'État, cet avis défavorable porte-t-il aussi sur l'amendement n° 755 de M. Reda ?

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Oui, monsieur le président.

M. le président. La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde.

M. Jean-Christophe Lagarde. Monsieur le secrétaire d'État, je comprends votre réponse, mais je vous demande vraiment de rédiger quelque chose d'ici à la première lecture au Sénat, au moins pour les OPH. Par définition, l'OPH est le bras armé d'une collectivité ; l'État et les collectivités collaborent dans la lutte contre l'habitat dégradé, mais, en l'état actuel, l'OPH ressemble à un bras coupé, qui ne peut pas intervenir. Il faut donc que vous agissiez au moins pour le bras armé des collectivités. Si vous trouvez une solution plus large, tant mieux !

Vous évoquiez le risque que comporteraient des interventions pour un particulier. Il ne s'agit pas de cela : il s'agit juste de rétablir des situations dégradées. Non loin de nous, à proximité du Stade de France, où beaucoup de gens se rendent régulièrement, la ville de Saint-Denis avait bien besoin d'une telle intervention : nous avons vu les résultats. D'autres endroits en auraient besoin également. D'ici à la première lecture au Sénat, monsieur le secrétaire d'État, donnez-nous cette arme puissante et indispensable.

(L'amendement n° 755 n'est pas adopté.)

(Les amendements identiques n°s 2091 et 2506 ne sont pas adoptés.)

M. le président. La parole est à Mme Sabine Rubin, pour soutenir l'amendement n° 2252.

Mme Sabine Rubin. Il est défendu.

(L'amendement n° 2252, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n°s 2092 et 2647.

La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2092.

M. Stéphane Peu. Cet amendement vise à permettre à des organismes HLM d'effectuer certaines prestations de services sans passer par des filiales, ce qui alourdit considérablement les procédures. Aujourd'hui, un bailleur social peut être amené à fournir d'autres services que le logement. Je comprends la volonté de séparer strictement les comptes relatifs aux activités de prestations de services et ceux relatifs à l'activité principale de gestion et de logement ; cela étant, quand une activité de prestation de services tient une place marginale dans les comptes, l'obligation de passer par une filiale est extrêmement lourde pour un risque minime. Aussi l'amendement n° 2092 propose-t-il de dispenser les organismes HLM de la création d'une filiale lorsque le chiffre d'affaires de l'activité en cause est inférieur à 30 % du chiffre d'affaires global.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2647.

M. Serge Letchimy. Cet amendement est identique à celui que M. Peu vient de défendre. C'est surtout la notion d'obligation qui pose problème : il conviendrait de laisser aux OPH la possibilité de choisir entre l'internalisation de ces prestations de service et le recours à une filiale.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur ces deux amendements identiques ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Défavorable. La question des copropriétés dégradées est importante. Cependant, il faut permettre aux OPH de développer une nouvelle activité au-delà des plafonds actuellement prévus, en distinguant ce qui relève du service d'intérêt économique général – SIEG – et ce qui n'en relève pas.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Défavorable.

M. le président. La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde.

M. Jean-Christophe Lagarde. Tout projet de loi doit tendre à la simplification ; or ces deux amendements identiques visent à éviter une complexification.

Dans ma commune, par exemple, nous avons été obligés de transformer un bailleur social en syndic des copropriétés dans lesquelles il intervenait. Pour le bailleur social, il s'agissait d'une activité annexe. Vous rendez-vous compte qu'à partir d'un certain seuil, il faudrait créer une filiale ? Comme vient de le dire M. Letchimy, laissez aux OPH la possibilité de choisir le mode de gestion, en fixant éventuellement un certain plafond afin d'éviter que le bailleur ne se transforme en prestataire de services.

Parfois, dans des copropriétés existantes dont le syndic ne donnait pas satisfaction – nous avons connu des situations ubuesques –, il a fallu que la ville et le bailleur social reprennent la main : le bailleur a alors rempli le rôle de syndic de copropriété dégradée. Ce bailleur syndic est évidemment rémunéré pour son activité. Pourquoi voulez-vous nous obliger à filialiser ? Si certaines situations nécessitent peut-être de recourir à une filiale, vous complexifiez les choses. Alors qu'il n'était déjà pas simple de trouver l'équilibre, vous nous ajoutez une charge !

Cette obligation aurait pu se justifier à l'époque où les bailleurs sociaux publics étaient soumis aux règles de la comptabilité publique. Lorsque le bailleur social de ma commune, qui était en comptabilité publique, a commencé

à exercer le métier de syndic, le ministère des finances – Bercy, une fois encore – a décidé qu'il devait passer en comptabilité privée. Franchement, c'était une imbécillité, si vous me permettez de m'exprimer aussi brutalement ! En réalité, cela a permis à Bercy de se dégager des comptables publics et de nous renvoyer vers la comptabilité privée, avec toutes les difficultés qui vont avec.

En presque dix-sept ans de mandat parlementaire, j'ai assez peu souvent vu un gouvernement qui cherchait autant à écouter. Je veux donc rendre hommage à M. le ministre et à M. le secrétaire d'État ici présents – cette observation ne concerne pas le Gouvernement dans son ensemble. Essayez d'entendre ma remarque ! Simplifiez la loi en donnant aux OPH la possibilité de recourir à une filiale sans créer une obligation qui serait lourde et inutile ! Très franchement, jusqu'à présent, ce n'est pas ce que vous avez cherché à faire.

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'État.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. De nombreux amendements portent sur ce sujet. M. Peu a parlé des petites activités ou des activités connexes – je ne sais plus si c'est l'expression qu'il a utilisée. En l'occurrence, la loi prévoit déjà que, si l'activité de syndic représente moins de 30 % de son chiffre d'affaires, le bailleur social peut l'exercer directement.

Tout le problème vient de ce fameux SIEG, qui nous oblige à vérifier que toutes les aides au logement servent bien à aider nos concitoyens à se loger, et non à autre chose. Cette contrainte, dont je me serais bien passé, s'impose à nous tous, d'autant qu'il s'agit d'une contrainte communautaire.

Le projet de loi vise à étendre le champ des activités des bailleurs sociaux – je ne voudrais pas que nos débats laissent supposer autre chose. C'est une véritable avancée. Parallèlement, nous avons des obligations, notamment celle du SIEG qui impose la création de filiales. Sur ce sujet, il y a un vrai débat : toutes ces nouvelles activités doivent-elles toujours être filialisées, ou peuvent-elles passer dans des comptabilités nouvelles telles que celle que vous avez évoquée, monsieur Lagarde ? Je précise toutefois que tous les bailleurs ne sont pas passés à la comptabilité privée.

Il s'agit de préciser les critères permettant de cloisonner, soit par la création d'une filiale, soit dans le cadre d'une autre activité dissociée, y compris comptablement. Personne ne pourra alors nous reprocher que cette activité est financée par les aides au logement. On évitera ainsi les recours et les amendes. Mais, tant qu'on n'aura pas réussi à l'écrire dans la loi, on ne pourra que rester dans l'hypothèse de la filialisation. Nous y travaillons en ce moment pour parvenir à une solution au cours de la navette.

(Les amendements identiques n^{os} 2092 et 2647 ne sont pas adoptés.)

M. le président. Je suis saisi de plusieurs amendements, n^{os} 1058, 1821, 146, 274, 914, 1867, 2507 et 2648, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n^{os} 1058 et 1821 sont identiques, ainsi que les amendements n^{os} 146, 274, 914, 1867, 2507 et 2648.

La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n^o 1058.

M. Thibault Bazin. Si j'ai bien compris, monsieur le secrétaire d'État, il faut que nous ralentissions le rythme de nos travaux pour permettre à vos services de peaufiner la rédaction du projet de loi, car on voit bien que, sur certains articles, beaucoup reste à faire. Nous sommes, nous aussi, mis à rude épreuve, au détriment, comme vous, de notre vie privée.

M. Mickaël Nogal. Très juste !

M. Thibault Bazin. On peut en profiter pour saluer nos conjoints, nos enfants et petits-enfants éventuels.

S'agissant du dispositif prévu à l'alinéa 13, il faut éviter autant que possible, par souci de simplification, la lourdeur de la filialisation. Dans cet amendement, Mme Beauvais propose que la création de filiale ne puisse être autorisée qu'« en cas de carence avérée du secteur privé ». Ce serait une mesure très importante pour ne pas affaiblir, notamment dans les zones détendues, les acteurs qui agissent en maîtrise d'œuvre ou en expertise – je pense aux PME et aux TPE. En effet, la multiplication des acteurs pourrait fragiliser à la fois la filiale nouvellement créée et les opérateurs intervenant déjà aujourd'hui.

M. le président. La parole est à Mme Sylvia Pinel, pour soutenir l'amendement n^o 1821.

Mme Sylvia Pinel. Défendu.

M. le président. La parole est à M. Robin Reda, pour soutenir l'amendement n^o 146.

M. Robin Reda. Défendu.

M. le président. L'amendement n^o 274 est-il défendu, monsieur Lurton ?

M. Gilles Lurton. Oui, monsieur le président.

M. le président. La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n^o 914.

M. Thibault Bazin. Défendu.

M. le président. La parole est à M. Bruno Fuchs, pour soutenir l'amendement n^o 1867.

M. Bruno Fuchs. Il est défendu.

M. le président. La parole est à Mme Sylvia Pinel, pour soutenir l'amendement n^o 2507.

Mme Sylvia Pinel. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n^o 2648.

M. Serge Letchimy. Monsieur le secrétaire d'État, vous avez indiqué que vous étiez très sensible à l'argumentation de M. Lagarde quand il expliquait qu'il n'était pas utile de complexifier l'existant, et vous avez fait allusion à des enjeux de comptabilité et surtout à la réglementation européenne concernant le SIEG. Mais je me demande pourquoi vous n'approuvez pas les amendements visant à n'autoriser la filialisation qu'en cas de carence du secteur privé. En l'absence de carence, il peut y avoir soupçon d'utilisation de l'argent public pour traiter de questions relevant du secteur privé. Mon amendement réglerait le problème que vous soulevez et pourrait en tout cas servir de base de travail pour la navette avec le Sénat.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur ces amendements en discussion commune ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Certes, il faut simplifier et éviter les lourdeurs administratives. Comme l'a rappelé M. Bazin, nombre de sujets devaient être traités avant la séance publique, et l'on peut se féliciter du travail accompli : il ne reste tout de même plus beaucoup de points en attente, celui-ci étant le premier.

J'émet un avis défavorable, pour laisser au Gouvernement le temps de terminer son travail.

M. Gilles Lurton. Ce n'est pas le premier ! Il y a encore beaucoup à faire !

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Au préalable, j'indique que je m'associe aux remerciements du député Bazin et adresse les miens à toutes nos équipes qui ont travaillé d'arrache-pied depuis de très longues heures.

Il est très rare que je dise cela, mais je pense, monsieur Bazin, monsieur Letchimy, que vous vous trompez dans votre analyse. S'il y a carence du secteur privé, subventionner l'activité ne pose pas de problème. Mais, en l'espèce, il n'y a pas de carence du secteur privé, et subventionner dans ce cas serait une pratique génératrice de concurrence déloyale. En tout état de cause, à votre place, j'aurais déposé l'amendement contraire.

M. Serge Letchimy. Mais non !

M. le président. La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde.

M. Jean-Christophe Lagarde. Je réagis sur deux choses, monsieur le secrétaire d'État. Tout d'abord, vous évoquiez la filialisation et la comptabilité, mais je peux vous dire que les collectivités locales disposent de budgets annexes pour gérer ce genre de questions – par exemple, il y a un budget annexe d'assainissement correspondant à une taxe spécifique. On pourrait utiliser la même technique : le budget annexe éviterait la filialisation tout en rendant les choses très faciles. Ce qui me gêne dans la filialisation, c'est qu'elle obligerait à payer deux fois dans beaucoup de domaines – deux fois l'expert-comptable, deux fois telle ou telle prime... Voilà une piste pour le travail que vous vous êtes engagé à faire il y a quelques minutes.

D'autre part, quand vous faites de l'absence d'opérateur privé une condition de l'intervention publique, j'espère que c'est l'interprétation unanime de l'État. Il peut en effet manquer d'opérateur privé dans de nombreux domaines, pas seulement dans le logement social. Par exemple, les zones urbaines défavorisées – là où interviennent la plupart du temps les bailleurs sociaux – connaissent un grave problème de désertification médicale. L'agence régionale de santé invite au regroupement des structures et à la mutualisation des pratiques, mais un opérateur qui construit des locaux pour permettre à des médecins de s'installer, il n'en existe pas dans le secteur privé, en tout cas pas au niveau d'un loyer social. Et quand on met au point une opération mixte – 80 % ou 75 % d'un côté, 20 % ou 25 % de l'autre –, en partie pour le médecin et en partie pour le logement social, l'ANCOLS, l'Agence nationale de contrôle du logement social, comprend bien qu'un objectif d'intérêt général a été rempli, mais que ça n'en est pas un du point de vue du logement social. Et pourtant on a bien rempli les deux objectifs. Il faut que l'État s'exprime d'une seule voix sur

cette question, surtout quand il intervient *a posteriori* à propos d'une réalisation qui a été subventionnée, tant pour la partie logement social que pour la partie médicale, par l'État lui-même.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy.

M. Serge Letchimy. Monsieur le secrétaire d'État, nous nous comprenons assez bien d'habitude, mais pas cette fois. Permettez-moi de citer un exemple de carence du secteur privé : on ne trouve pas d'opérateur privé pour une opération de résorption d'habitat insalubre, qu'il s'agisse d'ingénierie, de plan d'aménagement, de structuration de l'espace, de la prise en compte de la dimension sociale pour reloger les familles concernées. Certes, on peut trouver des entreprises qui exécuteront les travaux d'assainissement, mais, entre l'initiative publique – mairie ou État – et l'étape finale des opérateurs de travaux publics, il n'y a personne. Il est alors proposé de créer une filiale. J'ajoute que celle-ci pourrait être une société d'économie mixte créée à l'initiative de la commune. L'État a accompli son travail.

En l'occurrence, il me semble normal qu'une société HLM confrontée à une carence du secteur privé puisse créer une filiale. L'exemple le plus précis est la mise en place d'associations dans le logement social pour accompagner les personnes handicapées dans le cadre du réseau de la mobilité sociale, plus globalement pour prendre en compte de grands malheurs dans les HLM : une filiale a été créée pour la prise en charge directe. Cependant, quand il n'y a pas de problème de carence, je ne vois pas pourquoi vous voulez imposer à l'organisme de créer une filiale pour des raisons purement comptables. Vous devriez nous écouter et voir comment améliorer le dispositif dans le cadre de la navette. Si vous dites que c'est ce que vous allez faire, je retire mon amendement car je vous ferai confiance.

(Les amendements identiques n^{os} 1058 et 1821 ne sont pas adoptés.)

(Les amendements identiques n^{os} 146, 274, 914, 1867, 2507 et 2648 ne sont pas adoptés.)

M. le président. Je suis saisi de plusieurs amendements, n^{os} 1684, 915, 2093 et 2649, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n^{os} 915, 2093 et 2649 sont identiques.

La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n^o 1684.

M. Thibault Bazin. Défendu.

M. le président. La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n^o 915.

M. Thibault Bazin. Défendu.

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n^o 2093.

M. Stéphane Peu. Défendu.

M. le président. Monsieur Letchimy, l'amendement n^o 2649 est-il défendu ?

M. Serge Letchimy. Oui, monsieur le président.

(L'amendement n^o 1684, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

(Les amendements identiques n^{os} 915, 2093 et 2649, repoussés par la commission et le Gouvernement, ne sont pas adoptés.)

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n^o 2095.

M. Stéphane Peu. C'est un amendement que j'avais déposé en commission, puis retiré à la demande du Gouvernement pour lui laisser le temps d'en étudier le dispositif. L'objectif est simple : s'assurer que les fonds issus des activités de construction, d'amélioration et de gestion des logements locatifs sociaux ne puissent pas alimenter les filiales ne concourant pas à un service d'intérêt général. La comptabilité analytique de droit privé permettrait une telle séparation sans pour autant obliger à créer une filiale.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Défavorable.

M. Stéphane Peu. Je voudrais savoir si un travail a été fait sur ce sujet.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. On verra au cours de la navette.

(L'amendement n^o 2095 n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n^{os} 1376 et 2094.

La parole est à Mme Jacqueline Maquet, pour soutenir l'amendement n^o 1376.

Mme Jacqueline Maquet. La collectivité ou l'établissement public de coopération intercommunale – EPCI – de rattachement disposant de la majorité des sièges au conseil d'administration, il ne semble pas utile d'imposer un accord supplémentaire. En outre, les prises de participation n'en seront que facilitées.

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n^o 2094.

M. Stéphane Peu. Il est défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. En l'état actuel de la réglementation, plus de la moitié du conseil d'administration d'un OPH est désigné par la collectivité ou l'EPCI de rattachement. Toutefois, une partie de ses représentants n'est pas élue : il s'agit de personnalités qualifiées.

Par ailleurs, pour les départements de la petite couronne de Paris, parmi les représentants de l'établissement public territorial figure, dans la proportion d'au moins la majorité, des membres proposés par la commune de rattachement initial, dès lors qu'au moins la moitié du patrimoine est d'office situé sur son territoire.

En conséquence, la collectivité de rattachement ne dispose toujours pas de la majorité des sièges : il semble donc nécessaire qu'elle soit directement consultée pour des décisions aussi importantes que des prises de participation.

La commission est donc défavorable à ces deux amendements identiques.

M. Stéphane Peu. Ce n'est pas de la simplification, ça !
(L'amendement n^o 1376 est retiré.)

(L'amendement n^o 2094, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à Mme Emmanuelle Ménard, pour soutenir l'amendement n^o 1888.

Mme Emmanuelle Ménard. Il est défendu.

(L'amendement n^o 1888, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de cinq amendements, n^{os} 1919, 275, 1868, 2508, 2652, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n^{os} 275, 1868, 2508, 2652 sont identiques.

La parole est à Mme Emmanuelle Ménard, pour soutenir l'amendement n^o 1919.

Mme Emmanuelle Ménard. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n^o 275.

M. Gilles Lurton. Cet amendement propose, à l'alinéa 19, après la référence : « 2^o bis », d'insérer les mots : « En cas de carence avérée du secteur privé, ».

Il ne faut autoriser la création de filiales qu'en cas de carence avérée du secteur privé. Cette limitation concernerait les filiales créées d'une part pour construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel, ou, d'autre part, pour réaliser pour le compte des collectivités territoriales ou de leurs groupements des études d'ingénierie urbaine.

Cette possibilité ne pourrait être ouverte à un nouvel opérateur que si le secteur privé n'était pas présent, afin de ne pas déstructurer et fragiliser un secteur déjà soumis à une importante concurrence.

Cet amendement a été déposé par notre collègue Arnaud Viala.

M. le président. La parole est à M. Bruno Fuchs, pour soutenir l'amendement n^o 1868.

M. Bruno Fuchs. Il s'agit d'une formulation dont nous avons déjà débattu il y a quelques instants. Je reviens sur l'échange de vues entre le secrétaire d'État et Thibault Bazin : ces dérogations accordées aux filiales vont pénaliser une partie du tissu local, qu'il s'agisse des TPE, des PME ou des artisans.

Je souhaite interroger le Gouvernement sur sa propre analyse, car visiblement, nous ne faisons pas la même interprétation de ces éléments dérogatoires, compte tenu de la perception que nous en avons sur le terrain. Pouvez-vous conforter votre point de vue et développer votre argumentation ?

M. le président. La parole est à Mme Sylvia Pinel, pour soutenir l'amendement n° 2508.

Mme Sylvia Pinel. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2652.

M. Serge Letchimy. Il est défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Il est défavorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Le Gouvernement est également défavorable à ces amendements.

Je réponds très brièvement à M. Fuchs. Il existe deux cas de figure. En l'occurrence, des TPE et des PME ont une activité sur votre territoire. Dans ce cas, si un bailleur recevant des subventions de la part de l'État est autorisé à opérer dans le même champ que ces entreprises, il existe un risque que ce bailleur – ce serait vrai de tout autre organisme public – offre des prix inférieurs à ceux du secteur privé, précisément parce qu'il bénéficie d'un financement public de la part de l'État. Par conséquent, la réglementation, tant nationale qu'euro-péenne, exige que les activités concernées soient cloisonnées et que les aides de l'État ne puissent être utilisées que pour celles qu'elles subventionnent, à l'exclusion de tout autre. Il est donc impossible que ces mêmes aides soient utilisées pour subventionner des activités concurrentes du secteur privé et qui ne font pas partie du cœur de métier des bailleurs concernés.

Lorsque, sur un territoire donné, il existe un tissu de TPE et de PME, le fait pour les bailleurs de créer des filiales dédiées constitue une garantie qu'elles ne bénéficieront pas des aides de l'État en faveur du logement. Ces filiales seront donc amenées *de facto* à pratiquer les mêmes prix que le secteur privé, ce qui induit que la concurrence n'est pas faussée. Tel était, tout à l'heure, le sens de mon intervention.

(L'amendement n° 1919 n'est pas adopté.)

(Les amendements identiques n° 275, 1868, 2508 et 2652 ne sont pas adoptés.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements identiques, n° 916, 2096 et 2653.

La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 916.

M. Thibault Bazin. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2096.

M. Stéphane Peu. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2653.

M. Serge Letchimy. Je ne veux pas intervenir sur le fond, car nous avons déjà eu le débat. Monsieur le ministre, compte tenu du nombre d'amendement déposés sur cette partie du projet de loi en vue de simplifier les choses, vous devriez au moins, au stade où nous en sommes, proposer à leurs auteurs de les retirer afin qu'un engagement mutuel soit pris en vue d'en proposer une nouvelle rédaction.

Elle aurait pour objet non d'aller dans notre sens, mais au moins, lorsqu'il n'y a pas d'enjeux du type de ceux que vous avez indiqués, de permettre à une expertise d'étudier précisément la portée des SIEG.

Cette même expertise devrait également étudier la situation de chaque territoire et le potentiel de chaque société HLM, afin de déterminer quand il est nécessaire de passer à une internalisation des actions de réparation et de restauration et quand il faut, au contraire, recourir, dans le respect du droit, à une externalisation.

Une telle expertise nous permettrait de gagner du temps. En contrepartie, nous retirerions nos amendements, ce qui vous permettrait d'aller de l'avant sur cette question.

Vous ne pouvez pas vous contenter d'un avis défavorable, puisque nous sentons que vous partagez notre préoccupation.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Défavorable.

M. Serge Letchimy. Tout le monde est d'accord pour revoir cette disposition et vous ne dites que défavorable !

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Je demande le retrait de ces trois amendements identiques. À défaut, le Gouvernement y serait défavorable.

Monsieur Letchimy, la première fois où j'ai pris la parole à ce sujet, c'était pour dire que, précisément, nous n'étions pas encore prêts et qu'il fallait y travailler au cours de la navette. Mais, vous avez raison, j'aurais dû dire dès ce moment-là que le Gouvernement était défavorable aux amendements en question.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy.

M. Serge Letchimy. Je retirerai donc tous mes amendements portant sur cette question, et nous sommes prêts, monsieur le secrétaire d'État, à travailler avec vous.

(Les amendements identiques n° 916, 2096 et 2653 sont retirés.)

M. le président. La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 203.

M. Gilles Lurton. Cet amendement de Guy Teissier vise à élargir le champ de compétence des offices HLM, en les autorisant à réaliser, pour le compte de leur collectivité de rattachement, et à titre subsidiaire de leurs activités, des opérations de construction et d'aménagement ne portant pas sur des logements, ou pas uniquement. Un tel élargissement permettrait aux OPH de déployer leur savoir-faire au profit des collectivités, et d'augmenter leurs recettes.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement permettrait effectivement de sécuriser les conventions de transfert de maîtrise d'ouvrage : la commission y est donc favorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Il est également favorable.

M. Gilles Lurton. Merci.

M. le président. La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde.

M. Jean-Christophe Lagarde. Je remercie Mme la rapporteure et le Gouvernement. En effet, nous allons être de plus en plus souvent amenés, y compris pour le compte de l'ANRU, à construire des immeubles mixtes. Par exemple, un gymnase peut être construit sous un immeuble d'habitation. Il est, dans ce cas, beaucoup plus facile de le faire en une seule fois. Aujourd'hui, si nous voulons réaliser ce type d'opération, nous nous faisons taper sur les doigts, ce qui est tout de même extravagant.

Il s'agit donc d'un excellent amendement. Monsieur le ministre, madame la rapporteure, je suis par conséquent très heureux que vous l'acceptiez.

(L'amendement n° 203 est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de quatre amendements identiques, n°s 917, 1854, 2651 et 2780.

La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 917.

M. Thibault Bazin. Il est défendu.

M. le président. La parole est à Mme Christelle Dubos, rapporteure, pour soutenir l'amendement n° 1854.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Il est également défendu.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2651.

M. Serge Letchimy. Il est défendu.

M. le président. La parole est à Mme Stéphanie Do, pour soutenir l'amendement n° 2780.

Mme Stéphanie Do. Il est défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Il est évidemment favorable. Il est important d'en rappeler l'objet, qui est de pérenniser l'expérimentation relative à la vente de la nue-propriété.

(Les amendements identiques n°s 917, 1854, 2651 et 2780, acceptés par le Gouvernement, sont adoptés.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements identiques, n°s 918, 2097, 2654.

La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 918.

M. Thibault Bazin. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement identique n° 2097.

M. Stéphane Peu. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2654.

M. Serge Letchimy. Il est défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Comme ils portent également sur la question des filiales, j'en demande le retrait. À défaut, la commission y serait défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

(Les amendements identiques n°s 918, 2097 et 2654 sont retirés.)

M. le président. La parole est à Mme Christelle Dubos, rapporteure, pour soutenir l'amendement n° 2807.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Il est rédactionnel.

(L'amendement n° 2807, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de quatre amendements identiques, n°s 317, 1876, 2098 et 2838.

La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 317.

M. Gilles Lurton. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Bruno Fuchs, pour soutenir l'amendement n° 1876.

M. Bruno Fuchs. En l'état actuel des choses, les filiales qui peuvent fournir des services de gestion adaptés aux personnes âgées ou en situation de handicap peuvent le faire sans cahier des charges commun et précis.

Cet amendement propose donc de préciser qu'elles peuvent fournir de tels services « sous réserve de se conformer à un cahier des charges défini par arrêté ministériel après avis conforme du Conseil national consultatif des personnes handicapées mentionné à l'article L. 146-1 du code de l'action sociale et des familles ».

Il répond aux interrogations légitimes des associations s'occupant de personnes âgées ou en situation de handicap.

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2098.

M. Stéphane Peu. Je n'ai pas un mot à rajouter à ce qui vient d'être dit : c'était parfait.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2838.

M. Serge Letchimy. Il est défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Ces amendements portent en réalité sur deux sujets. Le premier est la création d'un cahier des charges, et la commission y est défavorable, mais comme ils concernent également les filiales, j'en demande le retrait.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

M. le président. Monsieur Lurton, retirez-vous ou maintenez-vous l'amendement n° 317 ?

M. Gilles Lurton. Il est retiré.

(Les amendements identiques n^{os} 317, 1876 et 2838 sont retirés.)

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. Pour le coup, je ne partage pas tout à fait l'opinion de la rapporteure : ces amendements identiques ne portent pas uniquement sur les filiales. Qu'il y en ait ou pas, à partir du moment où les organismes HLM peuvent être prestataires de services, notamment auprès des personnes âgées ou en situation de handicap, ils doivent respecter un cadre défini par un cahier des charges comportant un minimum d'exigences et garantissant une égalité de traitement, ainsi qu'un même niveau de prestations, sur l'ensemble du territoire.

La question est donc moins celle de l'existence de filiales que celle d'un cahier des charges encadrant ce développement d'activités nouvelles envisagées par l'article 28, quelque forme qu'elles prennent. Je maintiens donc mon amendement.

(L'amendement n^o 2098 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à Mme Sylvia Pinel, pour soutenir l'amendement n^o 1830.

Mme Sylvia Pinel. Il est défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Chère collègue, votre amendement ajoute une contrainte excessive à la réalisation de nouveaux services sociaux que pourront offrir les organismes HLM. L'alinéa 22 précise que ces services devront répondre « à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits ».

L'avis de la commission est donc défavorable.

(L'amendement n^o 1830, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n^o 2808 de Mme Christelle Dubos, rapporteure, est rédactionnel.

(L'amendement n^o 2808, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de plusieurs amendements, n^{os} 1840 rectifié, 2099, 2655 et 919, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n^{os} 2099 et 2655 sont identiques.

La parole est à Mme Stéphanie Do, pour soutenir l'amendement n^o 1840 rectifié.

Mme Stéphanie Do. Cet amendement vise à élargir les compétences des organismes HLM, afin de leur permettre de réaliser des prestations de services à caractère social et de services utiles à la population, dès lors que les services en question ne sont pas déjà fournis à la population, soit par des entreprises, soit par des administrations. En l'état actuel, la loi limite en effet les missions des organismes HLM.

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n^o 2099.

M. Stéphane Peu. Il est défendu, monsieur le président.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n^o 2655.

M. Serge Letchimy. Il s'agit d'un amendement important, et je regrette que nous n'ayons pas pris le temps d'examiner en détail l'amendement n^o 2838 de Jean-Louis Bricout, qui posait de manière précise la question de la situation des personnes handicapées et des solutions innovantes d'accompagnement.

Aujourd'hui, les organismes HLM mériteraient de réaliser directement des opérations assurant une haute qualité de service, notamment tout ce qui concerne l'accompagnement numérique, l'autopartage, l'enlèvement des encombrants et le recyclage. Le problème, c'est qu'il n'y a pas de fondement légal pour leur permettre de le faire directement. Ce sont des activités innovantes, mais qui s'inscrivent souvent dans une dynamique d'insertion sociale. Afin de créer cette dynamique, nous proposons que l'on donne cette compétence aux organismes HLM. Pourraient s'y ajouter les opérations innovantes proposées par notre collègue Bricout.

M. le président. La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n^o 919.

M. Thibault Bazin. Il est défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur ces amendements en discussion commune ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Si je partage l'objectif de tous les amendements, qui est de permettre aux organismes HLM d'innover et d'assurer une meilleure gestion urbaine et sociale de proximité, je préfère toutefois l'amendement n^o 1840 rectifié, car sa rédaction me semble plus précise et opérante. Une convention avec les pouvoirs publics me paraît en effet nécessaire pour encadrer cette activité, qui n'est pas le cœur de métier des organismes HLM.

Avis favorable sur l'amendement n^o 1840 rectifié et demande de retrait pour les autres.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Défavorable sur tous les amendements.

(L'amendement n^o 1840 rectifié est adopté et les amendements n^{os} 2099, 2655 et 919 tombent.)

M. le président. La parole est à Mme Christelle Dubos, pour soutenir l'amendement n^o 3058.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'objet de cet amendement est de permettre aux organismes HLM d'être agréés comme organismes de foncier solidaire.

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

M. Thibault Bazin. Le Gouvernement hésite !

Mme Isabelle Florennes. Sagesse ?

M. Gilles Lurton. Non, avis défavorable : c'est une nouvelle contrainte ! *(Sourires.)*

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Vous voulez, madame la rapporteure, élargir la catégorie des organismes pouvant être agréés en tant qu'organismes de foncier solidaire. Or il y a d'ores et déjà parmi eux les OPH, les

offices HLM et les sociétés coopératives de HLM, c'est-à-dire les principaux acteurs du logement social. Le Gouvernement vous demande donc de retirer votre amendement.

M. le président. Madame la rapporteure, retirez-vous votre amendement ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je le retire.

M. Gilles Lurton. C'est bien, madame la rapporteure. Il faut toujours obéir au Gouvernement ! (*Sourires.*)

(*L'amendement n° 3058 est retiré.*)

M. le président. La parole est à Mme Albane Gaillot, pour soutenir l'amendement n° 2874.

Mme Albane Gaillot. Le projet de loi doit permettre de renforcer l'efficacité de la gestion des bailleurs sociaux et de trouver un équilibre avec la responsabilité sociale qui est la leur. Or la fusion d'un trop grand nombre d'acteurs mobiliserait fortement et pour plusieurs années les ressources humaines et financières de ceux-ci, les empêchant de mener efficacement leurs missions premières – loger, construire, rénover –, ainsi que celles fixées par le projet de loi en matière d'efficacité et de volume de production.

Aussi l'objet de cet amendement est-il de moduler l'obligation de fusion des OPH d'une même collectivité de rattachement dès lors que celle-ci compte plus de cinq OPH : il apparaît peu réaliste pour des raisons organisationnelles et non souhaitable pour des raisons de délais que la fusion concerne tous les OPH. Il paraît plus proportionné de moduler l'obligation de fusion afin de limiter à deux le nombre d'OPH concernés. Cet amendement est donc justifié par un intérêt général d'efficacité, en relation avec l'objet même du projet de loi.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis favorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Grande sagesse ! (*Sourires.*)

M. le président. La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde.

M. Jean-Christophe Lagarde. Je voudrais à la fois me réjouir de la grande sagesse du Gouvernement, qui fait dans la dentelle en prenant en compte un cas particulier, et regretter que cette demande puisse être satisfaite dès maintenant, alors que les autres allant dans le même sens sont appelés à attendre jusqu'à, vraisemblablement, la fin du débat dans l'hémicycle, puisque, l'urgence ayant été déclarée, il est probable, et souhaitable, que l'affaire sera tranchée par une commission mixte paritaire. Comme quoi il est possible de faire de la dentelle très fine, puisque je pense que cette mesure s'appliquera à un cas et un seul. Nous aurions pu l'appliquer à d'autres.

C'est d'autant plus vrai que – et c'est une des difficultés que vous souligniez tout à l'heure –, pour les OPH de la métropole du Grand Paris, deux phénomènes vont se télescoper : l'obligation de fusionner au sein des établissements publics territoriaux et, en même temps – si j'ose dire –, l'obligation de se regrouper pour gérer au moins 15 000 logements. Si j'ai bien compris, en l'espèce, cela représenterait un regroupement bien trop important.

Je vous demande donc, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, de veiller à une chose : que cela aille vite. Faire en même temps la fusion et le regroupement, c'est trois à quatre ans de paralysie assurés, alors que nous sommes censés signer bientôt des conventions ANRU relatives au programme national de rénovation urbaine. Concrètement, nous risquons de ne plus être en mesure de les respecter.

M. le président. La parole est à M. le secrétaire d'État.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. M. Lagarde soulève une question importante. Nous avons en effet connaissance d'un cas au moins où cela ne marche pas, car il y avait huit OPH à rattacher à un seul EPT et on ne pouvait pas le faire. Or, comme nous le disons depuis ce matin, nous essayons de coller au plus près du terrain.

Il existe aussi une autre disposition qui fait dans la dentelle : si, à l'échelle d'un EPCI ou d'un EPT, deux organismes fusionnent et arrivent, ce faisant, à dépasser le seuil des 15 000 logements, c'est bon pour eux – si j'ose dire.

Enfin, il y a un troisième cas de figure, qui est celui que vous aviez évoqué en début d'après-midi et sur lequel nous nous sommes engagés à travailler à une solution dans le cadre de la navette parlementaire. Nous continuerons le travail de dentellerie, soyez-en assurés.

(*L'amendement n° 2874 est adopté.*)

M. le président. La parole est à M. Bruno Fuchs, pour soutenir l'amendement n° 904.

M. Bruno Fuchs. Comme M. le secrétaire d'État aime la dentelle, je vous propose de continuer dans cette activité. (*Sourires.*) On sait, depuis le début de l'examen de ce texte, que notre assemblée est très sensible aux singularités des différents territoires français. En l'espèce, je propose de reconnaître la spécificité de la métropole d'Aix-Marseille-Provence, qui dispose de deux offices publics de l'habitat de taille et de structure distinctes. Chacun de ces établissements gère un patrimoine immobilier dans des secteurs métropolitains distants mais complémentaires, qui sont principalement le pays d'Aix et l'agglomération marseillaise.

Aix-Marseille-Provence constitue un territoire hétérogène sur les plans démographique, social et économique, pour lequel la fusion forcée des deux offices publics de l'habitat n'apparaît pas comme un modèle susceptible de bénéficier au territoire et à ses acteurs.

En conséquence, le présent amendement propose d'ajouter, à la première phrase de l'alinéa 35, après la première occurrence du mot « Paris », les mots « et de la métropole d'Aix-Marseille-Provence », afin de reconnaître la spécificité, dans ce cadre précis, de ce dernier territoire.

M. Bruno Millienne. C'est du bon sens !

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Comme vous l'indiquez, les situations et les moyens sont très variables au sein de la métropole d'Aix-Marseille-Provence. La fusion des OPH permettra une mutualisation financière, donc une meilleure allocation des moyens en fonction des besoins des locataires.

Toutefois, je conçois que, pour les métropoles d'Aix-Marseille-Provence, Lyon et pour certaines EPT du Grand Paris, de telles fusions puissent aboutir à des OPH d'une

taille excessive. C'est pourquoi j'ai fait adopter en commission un amendement visant à dispenser de fusion les OPH dont la taille est supérieure à 15 000 logements. Cette disposition, complétée par l'amendement de Mme Gaillot que nous venons d'adopter, devrait permettre de répondre aux besoins.

Demande de retrait.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Entre la dentelle et le tricot, nous avançons ! (*Sourires.*)

Même avis que la rapporteure : la demande est déjà satisfaite en pratique du fait de ce qui a été décidé en commission, où un amendement présenté par la rapporteure et visant à exclure des obligations de fusion les OPH de plus de 15 000 logements a été adopté. Or un des deux OPH de la métropole visée par le présent amendement détient un peu plus de 15 000 logements.

M. le président. La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde.

M. Jean-Christophe Lagarde. Monsieur le ministre, j'anticipe le débat au Sénat, où j'imagine que deux acteurs – un acteur et une actrice – vont puissamment vous interpellier, tant les relations au sein de cette métropole sont apaisées, y compris à travers leurs représentants au sein de la chambre de la sagesse. (*Sourires.*) Je crains donc que, même « avé l'assent », la sagesse ne soit pas tout à fait au rendez-vous.

Bien sûr, le bailleur de Marseille est assez gros pour éviter d'avoir à fusionner, mais je crois que ce n'est pas le cas de celui du pays d'Aix. Ce dernier risque donc de se voir obligé de le faire, et il pourrait arriver – je ne veux évidemment soupçonner personne – que Marseille ait envie d'absorber Aix. Ce sont en tout cas des intentions qui lui sont prêtées. Je crains donc qu'il n'y ait conflit.

Pourriez-vous nous rassurer et nous garantir que, si l'un des deux bailleurs détient plus de 15 000 logements, l'autre ne sera pas obligé de fusionner avec lui ? Si tel était le cas, nous éviterions une guerre thermonucléaire dans le bassin méditerranéen et les débats au Sénat seraient un peu plus calmes ! (*Rires.*)

M. le président. Monsieur Fuchs, retirez-vous l'amendement ?

M. Bruno Fuchs. Je vois que le secrétaire d'État fait un signe de dénégation. Je suis rassuré et je retire l'amendement.

(*L'amendement n° 904 est retiré.*)

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2656.

M. Serge Letchimy. Je comprends l'objet de ce débat, mais le risque, à chercher des solutions au cas par cas, c'est que l'on en arrive à démanteler les grands principes. Je suis satisfait que l'on ait adopté certains amendements, mais ce que nous proposons, nous, c'est de s'en tenir aux principes. C'est pourquoi nous pensons qu'il conviendrait d'opter pour le maintien du rattachement de deux OPH à un établissement public de coopération intercommunale ou un établissement public territorial sur le territoire duquel étaient situés plusieurs OPH. Cela permettrait de répondre à l'objectif de proximité et de rationaliser la structuration dans le périmètre indiqué.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Le principe est le même ; la seule différence, c'est que cela concerne soit cinq, soit deux OPH. En pratique, l'amendement est donc satisfait. Demande de retrait ; à défaut, avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

(*L'amendement n° 2656 est retiré.*)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n° 2868 et 2356, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à Mme Stéphanie Do, pour soutenir l'amendement n° 2868.

Mme Stéphanie Do. L'objet de cet amendement est de permettre la prise en compte des particularités locales justifiant, dans certaines situations spécifiques, le maintien du rattachement de deux OPH à un établissement public de coopération intercommunale ou un établissement public territorial.

En l'état, le projet de loi prévoit la fusion des organismes HLM gérant moins de 15 000 logements afin de leur assurer une plus grande efficacité. C'est une très bonne chose ; toutefois, ce seuil de 15 000 logements ne permettra pas de répondre à toutes les spécificités locales. Par exemple, les établissements publics territoriaux du Grand Paris constituent un cas particulier, qui mériterait d'être traité indépendamment de tout seuil. C'est pourquoi l'amendement vise à prévoir une dérogation à l'impératif de fusion de tous les OPH de moins de 15 000 logements lorsqu'il existe plus de quatre OPH sur le territoire de l'établissement public territorial ou l'établissement public de coopération intercommunale où la fusion doit s'opérer.

M. le président. La parole est à Mme Sabine Rubin, pour soutenir l'amendement n° 2356.

Mme Sabine Rubin. Il est défendu, monsieur le président.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur ces amendements ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Même argumentaire que précédemment : demande de retrait ; à défaut, avis défavorable.

(*Les amendements n° 2868 et 2356 sont retirés.*)

M. le président. Je suis saisi de plusieurs amendements, n° 506, 1378, 2100, 2657 et 1379, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n° 1378, 2100 et 2657 sont identiques.

L'amendement n° 1379 fait l'objet d'un sous-amendement n° 3216.

La parole est à M. Alain Ramadier, pour soutenir l'amendement n° 506.

M. Alain Ramadier. Cet amendement vise à améliorer la future gouvernance des OPH résultant de la fusion prévue par le texte. Il s'agit de s'assurer, entre autres, que les élus des communes dont les OPH fusionneront auront toujours la possibilité de siéger et d'être directement représentés dans les nouveaux offices.

M. le président. La parole est à Mme Jacqueline Maquet, pour soutenir l'amendement n° 1378.

Mme Jacqueline Maquet. Défendu.

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2100.

M. Stéphane Peu. Cet amendement vise aussi à adapter la gouvernance des offices et à éviter les mécanismes trop contraints.

Et puisque, à cette heure de la journée, j'ouvre la période des soldes (*Sourires*), je vous propose ici trois objectifs : adapter la gouvernance des OPH aux besoins des territoires et faciliter la restructuration du secteur ; permettre la participation des collectivités et des EPCI autres que ceux de rattachement dans les territoires desquels l'organisme dispose de patrimoine, et ce afin de mieux les impliquer dans les politiques patrimoniale et sociale ; renforcer, enfin, la participation du personnel de l'organisme au sein de la gouvernance des offices.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2657.

M. Serge Letchimy. Cet amendement étant identique au précédent, je ne répéterai pas les arguments qui viennent d'être développés. Il s'agit d'une mesure de lucidité.

M. le président. La parole est à Mme Jacqueline Maquet, pour soutenir l'amendement n° 1379.

Mme Jacqueline Maquet. Il semble indispensable de renforcer la participation du personnel des OPH à leur gouvernance en alignant le dispositif de participation sur celui des autres entreprises. De plus, il importe de donner une voix délibérative à ces personnels.

M. le président. La parole est à Mme Christelle Dubos, rapporteure, pour soutenir le sous-amendement n° 3216 et donner l'avis de la commission sur les amendements en discussion.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Le sous-amendement n° 3216 est rédactionnel.

Je suggère le retrait des amendements n° 506, 1378, 2100 et 2657, car ils tendent à modifier la composition du conseil d'administration des OPH en renforçant la participation des collectivités et des EPCI. Les représentants d'associations dont l'objet est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, eux, ne pourraient pas siéger. Une telle composition me paraît donc plus restrictive.

L'avis est en revanche favorable sur l'amendement de Mme Maquet, qui permettrait aux représentants du personnel de siéger au conseil d'administration des OPH.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

M. le président. L'amendement n° 506 n'est pas retiré, monsieur Ramadier ?

M. Alain Ramadier. Non, monsieur le président, je le maintiens.

(L'amendement n° 506 n'est pas adopté.)

M. le président. Si j'ai bien compris, monsieur Peu, votre groupe souhaite un scrutin public sur les amendements identiques n° 1378, 2100 et 2657 ?

M. Stéphane Peu. Je veux dire un mot d'explication à ce sujet, monsieur le président. Il y a quelques instants, j'ai présenté un amendement poursuivant un triple objectif : je n'y reviens pas, et j'entends l'avis défavorable de la commission et du Gouvernement. Quant au sous-amendement...

M. le président. Pour que les choses soient claires, monsieur Peu, vous avez fait parvenir à la présidence deux demandes de scrutin public : l'un, sur les amendements identiques n° 1378 et suivants ; l'autre, sur l'amendement n° 1379, qui fait l'objet d'un sous-amendement de Mme la rapporteure.

M. Stéphane Peu. Je demande un scrutin public sur l'amendement relatif à la participation du personnel à la gouvernance, monsieur le président : il s'agit bien de l'amendement n° 1379, n'est-ce pas ?

M. le président. En effet, monsieur Peu. Vous retirez donc votre demande de scrutin public sur les amendements identiques n° 1378 et suivants ?

M. Stéphane Peu. Oui, monsieur le président.

M. le président. Sur l'amendement n° 1379, je suis donc saisi par le groupe de la Gauche démocrate et républicaine d'une demande de scrutin public.

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

Vous avez à nouveau la parole, monsieur Peu.

M. Stéphane Peu. Je termine en effet, monsieur le président, pour dire que l'un des trois objectifs de mon amendement n° 2100 est la participation du personnel, avec voie délibérative, dans les instances de gouvernance. La commission et le Gouvernement s'y sont déclarés défavorables ; mais l'amendement de Mme Maquet resserre la focale sur la participation du personnel, avec voie délibérative également. J'ai demandé un scrutin public sur cette mesure, car il me paraît fondamental que les personnels soient associés à la gouvernance en disposant d'une voie délibérative. C'est d'ailleurs l'usage dans de nombreuses entreprises : il n'y a là rien de révolutionnaire.

Une telle mesure serait une reconnaissance pour ces personnels, et les impliquerait dans la gouvernance. Il serait bienvenu de profiter de l'évolution des structures des offices HLM pour ouvrir cette possibilité, qui, je le répète, existe ailleurs.

(Les amendements identiques n° 1378, 2100 et 2657 ne sont pas adoptés.)

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy.

M. Serge Letchimy. Nous sommes sur la même ligne que M. Peu, puisque notre amendement fait sien les trois objectifs qu'il a énumérés, dont la représentation du personnel. L'amendement de Mme Maquet, sous-amendé par Mme la rapporteure, ayant reçu un avis favorable, nous nous y rallions tout en poursuivant le combat pour assurer la meilleure gouvernance possible des offices.

(Le sous-amendement n° 3216 est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1379, tel qu'il a été sous-amendé.

(Il est procédé au scrutin.)

M. le président. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	64
Nombre de suffrages exprimés	63
Majorité absolue	32
Pour l'adoption	58
contre	5

(L'amendement n° 1379, sous-amendé, est adopté.) (Applaudissements sur quelques bancs du groupe LaREM.)

M. le président. La parole est à Mme Jacqueline Maquet.

Mme Jacqueline Maquet. L'adoption de cet amendement me permet de rendre hommage à tous ces personnels, à tous ces salariés, qui travaillent dans les organismes HLM, en particulier dans les services de proximité. Dans certains quartiers désertés, ils sont souvent seuls et en première ligne, il faut le souligner. *(Applaudissements sur les bancs des groupes LaREM, NG et GDR.)*

Mme Sylvia Pinel. Très bien !

M. le président. Je suis saisi de plusieurs amendements, n°s 3018, 58, 2101 et 2658, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n°s 58, 2101 et 2658 sont identiques.

La parole est à Mme Christelle Dubos, rapporteure, pour soutenir l'amendement n° 3018.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement vise à autoriser la participation à distance des administrateurs au conseil d'administration des OPH. Il s'agit donc d'une mesure de simplification.

M. le président. La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 58.

M. Gilles Lurton. Administrateur d'un organisme HLM à Saint-Malo, je suis très souvent retenu à l'Assemblée nationale ; pourtant, j'aimerais bien participer plus souvent aux réunions du conseil d'administration de cet office. Pour ce faire, des moyens modernes existent, comme la visioconférence ou tout autre moyen de communication.

Aussi je vous propose, avec cet amendement, de permettre aux organismes HLM d'organiser les réunions de leur conseil d'administration avec l'aide de la visioconférence. La défense d'un tel amendement vous étonnera peut-être de ma part, puisque j'avais défendu une mesure contraire dans le projet de loi « asile et immigration », refusant la visioconférence pour les jugements des demandeurs d'asile ; mais ces personnes, souvent très fragilisées, ne sont pas dans la même situation que nous : dans leur cas, la visioconférence a quelque chose de déshumanisant.

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2101.

M. Stéphane Peu. Défendu.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2658.

M. Serge Letchimy. Défendu également.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je suggère le retrait des amendements identiques n°s 58 et suivants, qui concernent la participation à distance des administrateurs dans les commissions d'attribution des logements – CAL –, au bénéfice de mon amendement n° 3018. De fait, l'alinéa 19 de l'article 35 du texte pérennise déjà la possible dématérialisation des commissions d'attribution des logements. Les garanties apportées par mon amendement dans ce cadre sont bien plus précises.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

M. le président. La parole est à M. Gilles Lurton.

M. Gilles Lurton. Dans mon amendement, il n'est pas question des commissions d'attribution des logements, mais des conseils d'administration.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Votre amendement mentionne les CAL !

(L'amendement n° 3018 est adopté et les amendements n°s 58, 2101 et 2658 tombent.)

M. le président. La parole est à Mme Christelle Dubos, rapporteure, pour soutenir l'amendement n° 3049 rectifié.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'objet de cet amendement est d'autoriser le cumul des rémunérations des directeurs généraux d'OPH qui le sont aussi d'une société anonyme de coordination – SAC.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Sagesse.

M. le président. La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde.

M. Jean-Christophe Lagarde. Je comprends le surcroît de travail, mais m'interroge sur le mode de rémunération des directeurs généraux des SAC et du coût que cela implique. Outre que le cumul des deux rémunérations, qui ne sont en général pas modiques, peut représenter des sommes considérables, elles sont souvent assorties d'intéressements.

Le double versement d'un intéressement peut conduire, dans le cas dont nous parlons, à un conflit d'intérêts. Je prendrai le temps de réfléchir à la question, mais elle me semble mériter une évaluation.

M. le président. La parole est à Mme la rapporteure.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. J'ai peut-être été un peu rapide dans mes explications. Cet amendement ouvre la possibilité aux directeurs généraux d'OPH, qui sont des agents publics, d'exercer une activité de direction de la SAC dont est membre l'office qu'ils dirigent.

Dans la mesure où il est exceptionnel qu'un agent public ait la faculté de cumuler plusieurs fonctions et plusieurs rémunérations, l'amendement restreint volontairement cette possibilité aux fonctions de direction d'une société de coordination.

Le niveau de rémunération de l'activité de direction de l'OPH et de la société de coordination, tous deux exercés à temps partiel, devra faire l'objet d'une refonte de la grille de rémunération des directeurs généraux d'OPH fixée dans la partie réglementaire du code de la construction et de l'habitation.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy.

M. Serge Letchimy. Il ne me paraît pas très sain que l'Assemblée nationale décide de ce genre de choses. Nous parlons ici d'éléments contractuels liés à la fonction publique. Que la loi régule des salaires, qui plus est en plébiscitant leur cumul, me gêne beaucoup.

(L'amendement n° 3049 rectifié est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 2103 et 2659.

La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2103.

M. Stéphane Peu. Dans le cas de copropriétés dégradées, les organismes HLM peuvent appuyer les collectivités locales, notamment par un portage temporaire de lots, s'il s'agit d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat ou si ces copropriétés se situent dans des périmètres sauvegardés.

Cet amendement vise à ajouter les cas des copropriétés faisant l'objet d'une intervention de l'Agence nationale de l'habitat. Sans revenir sur l'argument de M. Lagarde quant au rôle de bras armé de la collectivité que peuvent jouer les OPH pour porter des lots dans des copropriétés en voie de dégradation, il est certain qu'il faut pouvoir étendre ces solutions par rapport à ce que la loi autorise pour l'instant.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2659.

M. Serge Letchimy. Cet amendement étant identique au précédent, il est défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable. Après les OPH, nous passons aux entreprises sociales pour l'habitat – ESH –, mais il s'agit toujours de la même problématique.

(Les amendements identiques n° 2103 et 2659, repoussés par le Gouvernement, ne sont pas adoptés.)

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2102.

M. Stéphane Peu. Dans un esprit similaire, cet amendement traite des opérations de revitalisation du territoire, afin de faciliter les interventions des offices, notamment sur les centres-bourgs.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'alinéa 56 de l'article 28 élargit déjà les compétences des ESH pour leur permettre d'accompagner les opérations de revitalisation des centres-bourgs. Cet amendement étant satisfait, je vous suggère, monsieur Peu, de retirer votre amendement. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

(L'amendement n° 2102 est retiré.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n° 3206 et 2660, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à Mme Stéphanie Do, pour soutenir l'amendement n° 3206.

Mme Stéphanie Do. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2660.

M. Serge Letchimy. Défendu !

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je vous suggère, monsieur Letchimy, de retirer votre amendement au profit de celui de Mme Do, qui poursuit le même objectif tout en étant plus précis et opérationnel.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy.

M. Serge Letchimy. Je retire mon amendement, par élégance envers Mme Do.

M. Bruno Bonnell et M. Pierre-Alain Raphan. Très bien !

(L'amendement n° 2660 est retiré.)

(L'amendement n° 3206 est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 2104 et 2661.

La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2104.

M. Stéphane Peu. Il est défendu, monsieur le président.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2661.

M. Serge Letchimy. Défendu.

(Les amendements identiques n° 2104 et 2661, repoussés par la commission et le Gouvernement, ne sont pas adoptés.)

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2662.

M. Serge Letchimy. Il est défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement est entièrement satisfait par les amendements adoptés précédemment, qui ont déjà pérennisé l'expérimentation relative à la vente de la nue-propiété pour tous les organismes HLM.

Je vous suggère donc, monsieur Letchimy, de retirer votre amendement.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

(L'amendement n° 2662 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 920.

M. Thibault Bazin. Défendu !

(L'amendement n° 920, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 325.

M. Gilles Lurton. L'objectif annoncé par la présente loi est d'améliorer le parcours des locataires sociaux, notamment en organisant leur passage vers l'accession à la propriété. Nous en avons beaucoup parlé cet après-midi.

Afin de contribuer à atteindre cet objectif, les bailleurs sociaux doivent, eux aussi, se renouveler et réorganiser leur activité en ce sens.

Cet amendement a ainsi pour objet d'ouvrir les compétences des filiales de logements intermédiaires pour les faire évoluer vers des foncières, afin de recréer un parcours résidentiel, en permettant d'acquérir, de gérer et de vendre les logements conventionnés ayant bénéficié d'un prêt locatif social – PLS.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable. La loi permet aux organismes de gérer des logements intermédiaires dans le cadre de filières *ad hoc*, la gestion de ces logements par les organismes étant proscrite à compter de 2020. Il s'agit pour les organismes de dissocier les revenus provenant de leurs activités locatives issues de SIEG, dont font notamment partie les logements PLS, des revenus tirés d'activités locatives hors SIEG, tels les logements intermédiaires.

Permettre aux filiales de logement intermédiaire de gérer des logements PLS, c'est-à-dire des logements sociaux, non intermédiaires, va à l'encontre de ce principe de séparation des activités.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

(L'amendement n° 325 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2663.

M. Serge Letchimy. À l'inverse, cet amendement vise à supprimer l'extension du domaine de compétences des organismes HLM à des activités concurrentielles qui ne sont marquées par aucune carence de l'offre privée – promotion immobilière commerciale, syndic de copropriétés, notamment. Cette mesure, si elle était maintenue, affecterait la concurrence, car, même si ces activités doivent être opérées par des filiales des organismes HLM et ne bénéficient d'aucune aide publique propre aux HLM, les conditions de financement de ces filiales créent un risque d'iniquité sur le plan commercial.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable. Monsieur Letchimy, je m'étonne de cet amendement, qui est contradictoire avec d'autres, déposés et soutenus précédemment par votre groupe, qui visaient à supprimer l'obligation pour les organismes HLM de filialiser ces nouvelles compétences.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

(L'amendement n° 2663 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2664.

M. Serge Letchimy. Il est défendu, monsieur le président.

(L'amendement n° 2664, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements identiques, n° 276, 1869 et 2665.

La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 276.

M. Gilles Lurton. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Bruno Fuchs, pour soutenir l'amendement n° 1869.

M. Bruno Fuchs. Défendu !

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2665.

M. Serge Letchimy. Il est également défendu, monsieur le président.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Étant donné qu'il s'agit toujours de la même problématique de la création de filiales, je demande à leurs auteurs de retirer leurs amendements. À défaut, je donnerai un avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

(Les amendements identiques n° 276, 1869 et 2665 sont retirés.)

M. le président. La parole est à Mme Emmanuelle Ménard, pour soutenir l'amendement n° 1889.

Mme Emmanuelle Ménard. Il est défendu.

(L'amendement n° 1889, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de quatre amendements identiques, n° 277, 1870, 1920 et 2666.

La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 277.

M. Gilles Lurton. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Bruno Fuchs, pour soutenir l'amendement n° 1870.

M. Bruno Fuchs. Défendu!

M. le président. La parole est à Mme Emmanuelle Ménard, pour soutenir l'amendement n° 1920.

Mme Emmanuelle Ménard. Défendu, monsieur le président.

M. le président. Monsieur Letchimy, votre amendement n° 2666 est-il également défendu?

M. Serge Letchimy. Il s'agit d'un amendement de coordination visant l'amendement précédent, qui a été rejeté. Aussi, nous le retirons.

(L'amendement n° 2666 est retiré.)

M. le président. Quel est l'avis de la commission?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je demanderai le retrait de ces amendements. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

(Les amendements identiques n°s 277, 1870 et 1920 sont retirés.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements identiques, n°s 318, 1871 et 2839.

La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 318.

M. Gilles Lurton. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Bruno Fuchs, pour soutenir l'amendement n° 1871.

M. Bruno Fuchs. Défendu!

M. le président. L'amendement n° 2839 l'est-il également, monsieur Letchimy?

M. Serge Letchimy. Tout à fait, monsieur le président.

M. le président. Quel est l'avis de la commission?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je formulerai une demande de retrait sur l'ensemble des amendements.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

(Les amendements identiques n°s 318 et 1871 sont retirés.)

(L'amendement n° 2839 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à Mme Laurianne Rossi, pour soutenir l'amendement n° 2887.

Mme Laurianne Rossi. L'article 28 du projet de loi autorise les filiales des opérateurs de logements sociaux à réaliser diverses opérations, dont des études d'ingénierie urbaine. Or les conditions d'exercice de ces filiales sont de nature à générer un déséquilibre concurrentiel pouvant être jugé comme déloyal par la maîtrise d'œuvre privée. Dans ce cadre, en effet, les maîtres d'œuvre sont assurés pour leur activité de constructeurs, ce qui n'est pas le cas des OPH.

Dans l'intérêt financier des OPH, il paraît nécessaire d'anticiper ce risque, et donc de prévoir une obligation d'assurance et de garantie décennale.

Par ailleurs, ces filiales ne sont pas soumises à l'obligation de présenter une comptabilité analytique.

Cet amendement vise donc, pour les filiales des OPH, à rendre obligatoires la tenue d'une telle comptabilité et la souscription d'une assurance décennale, dans la lignée de l'avis rendu par le Conseil d'État le 8 avril 2000 s'agissant de l'égal accès au marché public, notamment en termes de comptabilité analytique.

M. le président. Quel est l'avis de la commission?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Ces points entrant dans l'ensemble des éléments qui seraient à retravailler dans le cadre des filiales, nous formulons une demande de retrait.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

(L'amendement n° 2887 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2667.

M. Serge Letchimy. Défendu.

(L'amendement n° 2667, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements identiques, n°s 278, 1872 et 2668.

La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 278.

M. Gilles Lurton. Cet amendement vise à n'autoriser la création de filiales qu'en cas de carence du secteur privé.

M. le président. La parole est à M. Bruno Fuchs, pour soutenir l'amendement n° 1872.

M. Bruno Fuchs. Il est défendu, monsieur le président.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2668.

M. Serge Letchimy. Défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Toujours le même: demande de retrait. À défaut, l'avis sera défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

(Les amendements identiques n°s 278 et 1872 sont retirés.)

(L'amendement n° 2668 n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements identiques, n°s 279, 1873 et 2669.

La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 279.

M. Gilles Lurton. Je le retire.

(L'amendement n° 279 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. Bruno Fuchs, pour soutenir l'amendement n° 1873.

M. Bruno Fuchs. Défendu.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2669.

M. Serge Letchimy. Je retire cet amendement car il s'agissait d'un amendement de coordination avec le n° 2668.

(L'amendement n° 2669 est retiré.)

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je formulerai une demande de retrait.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

(L'amendement n° 1873 est retiré.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements, n°s 320, 1874 et 2840, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 320.

M. Gilles Lurton. Défendu

M. le président. La parole est à M. Bruno Fuchs, pour soutenir l'amendement n° 1874.

M. Bruno Fuchs. Défendu.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2840.

M. Serge Letchimy. Défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je vous invite à retirer ces amendements.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

(Les amendements identiques n°s 320 et 1874 sont retirés.)

(L'amendement n° 2840 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à Mme Sabine Rubin, pour soutenir l'amendement n° 2253.

Mme Sabine Rubin. Défendu.

(L'amendement n° 2253, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n°s 2110 et 2670.

La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2110.

M. Stéphane Peu. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2670.

M. Serge Letchimy. Défendu.

(Les amendements identiques n°s 2110 et 2670, repoussés par la commission et le Gouvernement, ne sont pas adoptés.)

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2112.

M. Stéphane Peu. Défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je vous invite à retirer l'amendement ; sinon, avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. Puisque Mme la rapporteure me le demande, je retire mon amendement.

(L'amendement n° 2112 est retiré.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n°s 2111 et 2671.

La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2111.

M. Stéphane Peu. Défendu.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2671.

M. Serge Letchimy. Défendu.

(Les amendements identiques n°s 2111 et 2671, repoussés par la commission et le Gouvernement, ne sont pas adoptés.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n°s 3207 et 2672, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à Mme Stéphanie Do, pour soutenir l'amendement n° 3207.

Mme Stéphanie Do. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2672.

M. Serge Letchimy. Défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. En cohérence avec les dispositions précédemment adoptées, je vous invite à retirer l'amendement n° 2672 au profit de l'amendement n° 3207.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Il me semble qu'un amendement précédent de Mme Do satisfait ces amendements. Je vous invite par conséquent à les retirer.

(L'amendement n° 3207 est adopté et l'amendement n° 2672 tombe.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n^{os} 921 et 2673.

La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n^o 921.

M. Thibault Bazin. Cet amendement se rapporte à un sujet que nous avons déjà évoqué en commission, celui de la TVA. Les textes fiscaux permettent à la structure de coopération de facturer, sous certaines conditions, des services soumis à TVA à des non-membres, sans remettre en cause l'exonération vis-à-vis de ses membres.

Vous nous aviez demandé de retirer cet amendement en prenant l'engagement de réfléchir à cette question. Nous n'aimerions pas que des problèmes se posent.

Il est donc proposé de supprimer le dernier alinéa de l'article L. 423-6 du code de la construction et de l'habitation relatif aux structures de coopérations qui prévoyait la parution d'un décret. Ce décret n'a jamais été publié et s'avère désormais sans objet compte tenu de l'ordonnance du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n^o 2673.

M. Serge Letchimy. Il est défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement aurait pour conséquence d'élargir les compétences des groupements d'intérêt économique mis en place par les bailleurs sociaux pour qu'ils fournissent des prestations à des organismes non-membres du GIE.

Les GIE ont pour seul objectif de fournir des services à ces membres. Pour les organismes de logement social, les GIE doivent être exclusivement composés avec d'autres organismes agréés et leurs filiales. Cette contrainte apparaît comme nécessaire au regard de l'enjeu de préservation d'une étanchéité du financement du SIEG que représente le logement social.

Cet amendement risquerait d'ouvrir trop largement la fourniture de services des GIE à des personnes non membres. Avis défavorable.

(Les amendements identiques n^{os} 921 et 2673, repoussés par le Gouvernement, ne sont pas adoptés.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements identiques, n^{os} 326, 922 et 2674.

La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n^o 326.

M. Gilles Lurton. Cet amendement tend à sécuriser les groupes de bailleurs sociaux nouvellement constitués en limitant le risque pénal de prise illégale d'intérêt lorsque des organismes ayant des dirigeants ou des administrateurs communs ont entre eux des relations d'affaires classiques dans le respect des obligations de transparence prévues par le code de commerce et le code de la construction et de l'habitation.

M. le président. La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n^o 922.

M. Thibault Bazin. Défendu.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n^o 2674.

M. Serge Letchimy. Défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable. L'activité des organismes HLM est réglementée. Les agissements de leurs dirigeants sont contrôlés par l'Agence nationale de contrôle du logement social, notamment sur les conditions de transparence et de prise illégale d'intérêt.

Il n'est pas souhaitable qu'une mention spécifique soit inscrite dans le code de la construction et de l'habitation pour la pénalisation d'activités qui ne respecteraient pas ces obligations, puisque le droit pénal général s'appliquerait en la matière.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Je vous invite à retirer ces amendements car les dispositions nécessaires sont déjà prévues, au bon endroit.

(Les amendements identiques n^{os} 326, 922 et 2674 sont retirés.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n^{os} 2113 et 2675.

La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n^o 2113.

M. Stéphane Peu. Cet amendement tend à corriger une anomalie, en substituant aux alinéas 70 à 72 l'alinéa suivant : « 1^o Après le mot « conclus », la fin de l'article L. 424-2 du code de la construction et de l'habitation est supprimée. »

La disposition en question renvoie aux contrats de ville conclus en application de la loi du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire. Notons qu'elle ne renvoie d'ailleurs pas à ceux de la loi du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

La modification proposée permettrait aux organismes HLM de participer à des actions de développement à caractère social d'intérêt direct pour les habitants de tous les quartiers d'habitat social.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n^o 2675.

M. Serge Letchimy. Cet amendement n'est pas tout à fait le même. Nous devons accorder aux sociétés HLM la compétence de mener directement des opérations à caractère social d'intérêt direct pour les habitants de tous les quartiers d'habitat social.

Cette dimension, liée à une économie circulaire, de solidarité, de gestion de proximité, me semble utile. Il est clair que nous ne voyons pas cette compétence s'afficher compte tenu des bouleversements que nous connaissons bientôt – pas seulement pour le patrimoine existant, mais aussi pour celui à venir.

C'est une véritable mutation qui se cache derrière le sigle que vous utilisez : la GOU – grande opération d'urbanisme. Sans vouloir vous blesser, ce projet me fait penser aux ZUP, les zones à urbaniser en priorité des années 1960. Je ne crois pas que l'on revienne aux chemins de grue mais ces opéra-

tions conduiront à une densification telle de la population, que nous devrions anticiper les enjeux d'avenir sur le plan social. Une gestion classique de proximité ne suffira pas, nous devons prévenir les problèmes qui ne manqueront pas de se poser, et favoriser des solutions innovantes.

Cet amendement est de bon sens.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. La loi limite la participation des organismes HLM à des actions de développement à caractère social au seul cas des contrats de ville visant les QPV – quartiers prioritaires de la ville.

Vous relevez une erreur de référence que je propose de corriger par amendement puisque les contrats de ville concernés sont ceux de la loi du 21 février 2014. Il s'agit d'une activité accessoire des organismes HLM.

L'alinéa 53 élargit déjà cette compétence aux zones rurales détendues. Limiter une telle activité à ces seuls périmètres permet de s'assurer de son contexte social. Ouvrir cette possibilité sans condition, comme il est proposé, pourrait poser un problème au regard de la définition du SIEG.

Avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy.

M. Serge Letchimy. J'ai bien expliqué qu'il s'agissait de deux amendements. Vous avez donné une réponse à M. Peu, madame la rapporteure : j'en mérite bien une, moi aussi.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Ils sont identiques !

M. Serge Letchimy. Dans les termes peut-être, mais j'ai tout de même défendu d'autres centres d'intérêt que les politiques de la ville.

(Les amendements identiques n° 2113 et 2675 ne sont pas adoptés.)

M. le président. La parole est à Mme Christelle Dubos, rapporteure, pour soutenir l'amendement n° 2826.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement tend à corriger une erreur de référence sur les contrats de ville, comme je viens de le préciser.

(L'amendement n° 2826, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. La parole est à Mme Christelle Dubos, rapporteure, pour soutenir l'amendement n° 2809.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Amendement de coordination.

(L'amendement n° 2809, accepté par le Gouvernement, est adopté et les amendements identiques n° 110, 273, 485, 561, 687, 703, 861, 1060, 1138, 1573, 1770, 1822, 1875, 2353, 2676 et 3006 tombent.)

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2677.

M. Serge Letchimy. Défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement ne me semble pas utile. Les règles de droit commun applicables aux groupes publics doivent s'appliquer de la même manière aux groupes d'organismes HLM. Avis défavorable.

(L'amendement n° 2677, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 204 n'est pas défendu.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je le reprends, car il tend à apporter une clarification utile pour sécuriser les achats des organismes HLM en VEFA – vente en état futur d'achèvement.

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

M. le président. La parole est à Mme Christelle Dubos, rapporteure, pour soutenir l'amendement n° 3068.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement tend à dispenser les SAC de l'obligation de signer une convention d'utilité sociale avec l'État.

(L'amendement n° 3068, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. La parole est à M. Guillaume Vuilletet, pour soutenir l'amendement n° 2925.

M. Guillaume Vuilletet. Cet amendement tend au même objet, pour les sociétés de vente d'habitations à loyer modéré.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je vous invite à le retirer.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

(L'amendement n° 2925 est retiré.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n° 2116 et 2115, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

La parole est à M. Stéphane Peu, pour les soutenir.

M. Stéphane Peu. J'aurais bien aimé pouvoir dire combien j'étais opposé à l'amendement n° 204. Passons.

L'amendement n° 2116 tend à poser un principe. Dans une commune qui a du patrimoine, lorsque le bailleur signe une convention d'utilité sociale, la commune doit être signataire, car ces conventions peuvent faire évoluer le patrimoine, que ce soit par la vente ou la réhabilitation.

L'amendement de repli n° 2115 tend à ce que, à tout le moins, les communes compétentes pour élaborer le programme local de l'habitat, soient signataires des conventions d'utilité sociale.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable à l'amendement n° 2116 mais favorable à l'amendement de repli n° 2115

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

(L'amendement n° 2116 n'est pas adopté.)

(L'amendement n° 2115 est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 2121 et 2249.

La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2121.

M. Stéphane Peu. Défendu.

M. le président. La parole est à Mme Sabine Rubin, pour soutenir l'amendement n° 2249.

Mme Sabine Rubin. Défendu.

(Les amendements identiques n° 2121 et 2249, repoussés par la commission et le Gouvernement, ne sont pas adoptés.)

M. le président. La parole est à M. François Jolivet, pour soutenir l'amendement n° 2454.

M. François Jolivet. Défendu.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je demande à M. Jolivet de bien vouloir retirer son amendement. Faute de quoi, j'émettrai un avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

(L'amendement n° 2454 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 1700.

M. Stéphane Peu. Si je ne souhaite pas rouvrir le débat sur la vente – de toute façon, nous l'aurons à nouveau un peu plus tard –, je tiens toutefois à rappeler qu'à plusieurs reprises il a été noté sur ces bancs que le texte affaiblit le pouvoir des maires.

C'est vrai pour les questions d'aménagement au titre I, c'est également vrai au titre II. Il est impensable qu'un organisme HLM mette en vente des logements sociaux dans une commune en passant outre l'avis de son maire. C'est impensable ! Qui subira les conséquences de la vente ? Le maire. Devant quel bureau fera-t-on la queue ? Devant celui du maire, pas devant celui du bailleur social.

M. Thibault Bazin. Il a raison !

M. Stéphane Peu. Si, en plus, comme cela arrive, le siège de celui-ci est situé à 200 kilomètres de la commune, il mettra en vente ces logements sans même demander l'avis du maire, qui devra faire face à toutes les conséquences de cette vente et aux incompréhensions de ses concitoyens, sans compter d'éventuelles difficultés.

Mme Sylvia Pinel. C'est vrai !

M. Stéphane Peu. C'est le minimum de respect qu'on doit aux maires qui, je le rappelle, ont été élus au suffrage universel et sont redevables, auprès des populations, des

politiques de l'habitat, de l'aménagement et de peuplement. Les maires doivent pouvoir donner un avis conforme à la décision d'un organisme HLM de vendre des logements.

M. le président. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je tiens à rappeler que les maires sont consultés sur l'autorisation de vente de logements sociaux.

M. Stéphane Peu. Pour un avis simple.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Il s'agit certes d'un avis simple.

M. Thibault Bazin. Il est insuffisant. Il faut protéger les pouvoirs du maire.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Ensuite, c'est le préfet qui donne, ou ne donne pas, l'autorisation. Il est prévu de maintenir cet équilibre, afin que le préfet demeure le garant de la prise en compte des intérêts, qui peuvent diverger, des différents acteurs. Il ne serait pas pertinent de rigidifier la procédure en transformant un avis simple en autorisation. Avis défavorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Défavorable au droit de veto du maire.

M. le président. La parole est à Mme Annie Genevard.

Mme Annie Genevard. Monsieur le ministre, toute disposition visant à réduire le pouvoir d'un maire est par principe mauvaise.

En effet, le maire est le meilleur connaisseur de son territoire. Évincer le maire de toutes les questions relatives au logement social me paraît par nature préjudiciable, qu'il s'agisse de l'attribution des logements sociaux, de leur vente ou, d'ailleurs, de tout type de vente sur sa commune. Le regard du maire est essentiel.

Je le répète : je ne comprends pas, monsieur le ministre, que vous l'évinciez de cette manière. L'avis simple d'un maire n'est pas suffisant : son avis doit être davantage opérationnel pour peser plus lourdement sur les décisions qui sont prises sur le territoire de sa commune. L'amendement de Stéphane Peu est utile : je regrette que vous ayez émis un avis défavorable.

Nous reviendrons sur cette question : qu'il s'agisse du droit de préemption ou de nombreuses autres dispositions, l'avis du maire doit être pris en considération de façon prioritaire et significative.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Dans ce débat, nous avons montré, contrairement à ce qu'on a pu dire ou entendre ici ou là, à quel point le projet de loi maintient le rôle central du maire dans tous les dispositifs. Il faut savoir que la loi n'impose pas, aujourd'hui, l'avis conforme du maire : elle ne prévoit qu'un avis simple. La vraie question est celle de la préemption.

M. le président. Sur l'amendement n° 1700, je suis saisi par le groupe Les Républicains, ainsi que par le groupe de la Gauche démocrate et républicaine, d'une demande de scrutin public.

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

La parole est à M. Thibault Bazin.

M. Thibault Bazin. Monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, on ne saurait vous reprocher de refuser la concertation. S'il y a bien des ministres qui, au Gouvernement, pratiquent la concertation, c'est bien vous. (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe LaREM.*)

Mais la concertation, cela ne suffit pas ! Il ne suffit pas d'écouter les autres, il faut recevoir leur message et, surtout, le prendre en considération. Il est possible d'écouter longtemps sans que le texte évolue sensiblement. (*Exclamations sur les bancs du groupe LaREM.*) Vous pouvez jouer les vierges effarouchées, c'est vrai.

Le sujet des maires est important – nous sommes déjà revenus dessus mercredi et jeudi. Vous allez me répondre que vous avez déjà fait évoluer la loi : il nous appartient de juger si ces évolutions vont suffisamment loin. Chacun sait que, dans certaines communes, des ventes de logements sociaux ont fragilisé des copropriétés, qui ont été dégradées : le fait que l'avis du maire n'ait pas été pris en compte a engendré dans les quartiers des tensions, qui se sont parfois traduites par un recul de la mixité sociale.

Sur certains sujets – je pense aussi au surloyer sur lequel nous reviendrons –, l'avis du maire doit être vraiment pris en compte. Nous avons longuement évoqué en commission les risques de ghettoïsation : pour prendre les bonnes décisions dans les quartiers, il serait dommage de se priver de ce premier rempart contre la ghettoïsation qu'est le discernement fin des maires, qui repose sur leur vraie connaissance du terrain. Il sera possible d'avancer sur le sujet si l'avis du maire est conforme.

M. le président. La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde.

M. Jean-Christophe Lagarde. Il est vrai que la loi, aujourd'hui, ne prévoit qu'un avis simple. Toutefois, il est assez compliqué, pour un bailleur social, de passer outre cet avis simple. Le maire peut en référer au préfet et se montrer très désagréable envers celui-ci.

Cela peut tout de même arriver, comme dans une circonscription voisine de la mienne : la volonté du bailleur social a été d'ignorer totalement l'avis du maire de la commune du Blanc-Mesnil. Lorsque 2 000 logements sont concernés, les conséquences sur la commune ne sont pas indolores.

La question n'est pas tant d'instaurer dans la loi l'avis conforme du maire pour la vente – un maire, n'étant pas propriétaire de sa commune, ne peut pas s'opposer à la vente d'un patrimoine quel qu'il soit – que l'obligation, pour l'acheteur d'un patrimoine social, d'obtenir l'agrément du maire. Un maire doit pouvoir s'opposer à l'achat d'un patrimoine social bien géré par un bailleur dont il sait que la gestion catastrophique se traduira par une dégradation de la situation locative de ses concitoyens, d'autant que c'est lui qui devra répondre à leurs sollicitations.

Ma remarque n'a rien de théorique. Dans une circonscription comme la mienne, les bailleurs sociaux sont nombreux : certains sont bons, d'autres catastrophiques. Si j'étais maire, dans ma commune, la vente d'un patrimoine social à un bailleur catastrophique se traduirait par une révolution totale et le bailleur finirait par échouer.

Vous devez trouver un dispositif qui, tout en écartant les situations de blocage – un refus de principe de vendre –, évite que le patrimoine soit récupéré par n'importe qui, car c'est le maire qui paiera les pots cassés.

On pourra toujours me répondre que les bailleurs sociaux sont tous de bonne volonté et bien organisés. Ce n'est pas vrai. C'est un mensonge. De plus, pour gérer leur patrimoine social, ils ne partagent pas toujours la même conception que moi de la proximité et du respect de l'être humain. Je veux que le maire ait la capacité d'orienter le choix, pour que celui-ci ne soit pas uniquement dicté par des motifs financiers.

Récemment, dans ma circonscription, un bailleur social, en mauvais état financier et qui a été contraint de vendre par la Caisse de garantie du logement locatif social – CGLLS –, a fait une bien meilleure affaire que celle qu'il espérait. Tant mieux pour lui ! Je ne suis pas certain, cependant, que l'organisme acquéreur soit le plus fiable, surtout sur le long terme. Le maire de la ville aurait préféré avoir son mot à dire.

J'ignore quel est exactement le bon équilibre. Toutefois, vous ne pouvez ni laisser un maire idéologue s'opposer systématiquement à toute vente ni imposer à un maire un bailleur pourri.

M. le président. La parole est à M. Patrick Mignola.

M. Patrick Mignola. J'ai un profond respect pour les maires : je l'ai été durant dix-sept ans. J'ai toutefois le sentiment que cet amendement est conçu non pas pour associer les maires à cette mesure mais pour l'entraver. Or, dès lors qu'on se place dans la perspective de l'intérêt général, il ne faut pas entraver une telle mesure qui vise – on peut le contester, le débat que nous avons eu tout l'après-midi est légitime – à permettre également à des habitants d'accéder à la propriété en acquérant un logement social – M. Lagarde n'a évoqué que les bailleurs sociaux : or ils ne sont pas les seuls à acheter.

De plus, il existe dans toutes les communes des immeubles locatifs privés. Lorsque leurs propriétaires, par exemple à l'issue d'opérations de défiscalisation, décident de vendre les biens dans lesquels ils ont investi, ils n'ont pas à demander l'avis des maires. L'adoption d'un tel amendement créerait donc une rupture d'égalité.

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. L'amendement a uniquement pour objet le respect du pouvoir du maire. La question ne porte pas sur une éventuelle opposition de principe à la vente des logements sociaux. Je n'ai du reste entendu ici aucune opposition de principe, ou, alors, je me suis fort mal expliqué, puisque j'ai rappelé avoir moi-même mis en vente du logement social.

M. Gilles Lurton. Exact !

M. Stéphane Peu. En revanche, dans ces affaires-là, ceux qui paient les pots cassés ne sont pas ceux qui encaissent le chèque ! Ceux qui paient les pots cassés, ce sont le maire et ses concitoyens. Une fois qu'il a vendu, le bailleur, lui, est aux abonnés absents, parfois très loin, tandis que la municipalité doit assumer toutes les conséquences.

C'est un minimum que de demander l'avis de celui qui se trouve au plus près de la réalité, qui connaît l'entourage, le voisinage, le bâtiment, la population qui y vit, son histoire,

les problèmes qu'il a éventuellement déjà rencontrés. Le maire sait si l'opération de mise en vente est une bonne ou une mauvaise idée. Il doit pouvoir donner son avis.

Tout à l'heure, Jean-Christophe Lagarde disait que les maires donnaient déjà un avis simple. Certes, mais il faut regarder la loi dans toute sa cohérence : les maires donnent un avis simple mais ils ont le droit de préemption,...

Mme Annie Genevard. Eh oui ! Cela change tout !

M. Stéphane Peu. ...ce qui est quand même un peu la bombe atomique !

M. Jean-Christophe Lagarde. S'ils ont un bailleur social à leur disposition !

M. Stéphane Peu. Non...

M. Jean-Christophe Lagarde. Voyez ce qui s'est passé au Blanc-Mesnil !

M. le président. Poursuivez, s'il vous plaît, monsieur Peu.

M. Stéphane Peu. Au Blanc-Mesnil, le droit de préemption n'a pas pu jouer pour d'autres raisons. Dans ma commune, avec le même bailleur, nous avons opposé notre droit de préemption et orienté la vente vers l'acheteur que nous privilégions. Le droit de préemption est donc notre force de frappe.

M. Jean-Christophe Lagarde. Parce que c'est vous !

M. Stéphane Peu. Il y en a qui sont plus malins que d'autres ! (*Sourires.*) Mais ce n'est pas le sujet.

Le problème, c'est qu'à l'avenir, la loi va abroger le droit de préemption : ainsi, il n'y aura ni avis conforme ni droit de préemption. Le maire sera dépossédé de sa capacité à intervenir s'il pense que la vente est une mauvaise chose ou que l'acheteur est un mauvais bailleur. Pourtant, c'est lui qui subira toutes les conséquences des bêtises qui seront faites.

De même que l'on parle de la responsabilité sociale des entreprises sur d'autres sujets, ne pourrait-on pas demander aux bailleurs qui souhaitent vendre d'assumer une responsabilité territoriale des entreprises et de respecter un peu les territoires et le suffrage universel ? Excusez-moi du peu, mais cela compte, quand même ! Du point de vue de la souveraineté et de la démocratie, un maire sera toujours plus légitime que n'importe quel directeur d'organisme HLM. C'est un minimum !

J'en viens à la situation des personnes qui ont défiscalisé et qui vendent. Un bien public est différent d'un bien privé, car il a été financé par de l'argent public.

M. Patrick Mignola. La défiscalisation, c'est aussi de l'argent public !

M. Stéphane Peu. Certes, mais la défiscalisation ne subventionne heureusement pas à 100 % l'acquisition d'un logement par un propriétaire privé – même si elle la subventionne beaucoup trop à mon goût. Il y a quand même une différence entre un bien public et un bien privé. C'est une raison supplémentaire pour dire qu'on ne peut pas faire n'importe quoi, et surtout pas sans l'avis des maires, avec des biens publics financés par de l'argent public et dont la vente peut avoir des conséquences catastrophiques pour un quartier ou pour une ville tout entière.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy.

M. Serge Letchimy. Très objectivement, nous débattons là d'un vrai sujet. Je comprends les arguments de M. Peu : aujourd'hui, le maire ne donne pas d'avis conforme mais dispose d'un droit de préemption encadré. Or, depuis la décentralisation engagée par François Mitterrand, nous allons vers un accroissement des responsabilités territoriales. Le premier espace démocratique qui existe est celui du maire. Pouvons-nous nous permettre de le remettre en cause ? Je ne le pense pas. Je suppose que l'accélération du rythme des ventes – vous souhaitez passer de 8 000 à 40 000 logements vendus – ne vous permet pas de vous embarrasser d'un avis conforme : il faut donc peut-être trouver une solution intermédiaire.

Par ailleurs, je vous invite à prendre la mesure du changement d'échelle. Vous avez dit vous-même, monsieur le ministre, que 8 000 logements étaient déjà vendus chaque année et que votre objectif était d'en vendre au moins 40 000. En termes quantitatifs, cette évolution est très importante : elle peut transformer le paysage urbain. Je ne parle pas des questions d'équipements, mais de la vie urbaine tout court, des hommes et des femmes habitant en ville, des commerces qu'il faut installer, du désenclavement qu'il faut réaliser, de l'implication des sociétés HLM ou des sociétés anonymes dans les opérations d'aménagement, d'accompagnement et demain, sans doute, de sortie de copropriété.

Le lien entre le maire et l'opérateur HLM, entre le maire et la vente, est très étroit. Votre raisonnement est purement marketing, commercial.

M. Jacques Mézard, ministre. Oh !

M. Serge Letchimy. J'aurais préféré qu'il soit différent. Vous ne voulez pas de l'avis conforme, nous ne voulons de l'avis simple, mais prenez au moins le risque de demander un avis. Pour ma part, j'ai eu l'occasion de donner de tels avis. Aujourd'hui, ils sont signés par le maire seul, et non votés par le conseil municipal – ce dernier peut être consulté, mais c'est toujours l'avis du maire qui est donné. Instaurez un débat au sein du conseil municipal, de sorte que tout le monde soit parfaitement au courant. Une délibération du conseil municipal permettra certainement de motiver l'avis du maire, notamment s'il est défavorable, même s'il ne s'agit pas d'un avis conforme ou contraignant ; elle permettra aussi à tous les élus, notamment ceux de l'opposition, de s'exprimer.

Je vous invite à aller dans ce sens : cela vous permettra d'atteindre votre objectif, que nous partageons – ce sont vos méthodes que nous dénonçons –, tout en respectant la proximité et sans écarter le pouvoir démocratique du maire.

M. le président. La parole est à M. Bruno Questel.

M. Bruno Questel. L'amendement n° 1700 vise à permettre à la commune de s'opposer au plan de mise en vente dans son ensemble et sans nuance : de fait, il revient à donner aux collectivités concernées la possibilité de s'opposer, sans doute par une délibération, à un, deux ou trois plans de mise en vente et donc de bloquer l'ensemble des opérations de restructuration pouvant être portées par un ou plusieurs bailleurs.

Ce n'est pas la première fois que nous entendons parler du pouvoir du maire. Or l'amendement n° 1700 évoque « la commune d'implantation », qui peut s'opposer au plan de mise en vente. Voilà déjà un petit point sur lequel la rédaction aurait dû être plus précise.

Nous avons tous une expérience de maire. Pour ma part, je l'ai été durant vingt-deux ans : je connais donc un peu la musique et les rapports avec les bailleurs. D'une manière générale, ce sont des rapports de bonne intelligence car un bailleur social n'a aucun intérêt à s'installer dans une situation de confrontation avec le maire s'il veut investir dans la commune ou l'intercommunalité.

M. Thibault Bazin. Sauf s'il veut quitter le territoire !

M. Bruno Questel. Non, il n'a aucun intérêt à chercher l'affrontement.

M. Stéphane Peu. Vous vivez dans le monde de Oui-Oui !

M. Bruno Questel. Ainsi, tant pour une raison de rédaction de l'amendement, qui est assez mal écrit, que pour une raison de fond, je voterai contre cet amendement. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LaREM.*)

M. Thibault Bazin. Quelle est la position de votre groupe ?

M. le président. La parole est à M. Gilles Lurton.

M. Gilles Lurton. M. Questel vient de nous dire que l'organisme HLM n'avait pas intérêt à s'opposer à l'avis qui pourrait être donné par le maire. Pour ma part, je serai beaucoup plus prudent : il peut y avoir des situations dans lesquelles l'organisme de logements locatifs sociaux peut passer outre l'avis du maire, au risque de mécontenter la municipalité, parce qu'il n'a plus beaucoup d'intérêt à la contenter. Cela peut aussi arriver !

Je reviens au fond de l'amendement n° 1700. Les maires sont les acteurs le plus au-devant de la scène en matière de réalisation de logements locatifs sociaux. Quand une commune n'atteint pas son taux de logements locatifs sociaux, il lui revient de payer les pénalités liées à cette situation de carence. Je ne suis pas opposé à la vente de logements locatifs sociaux, mais un juste équilibre devra être trouvé entre le nombre de logements locatifs sociaux dans la commune et le nombre de logements vendus. Imaginez que le nombre de logements vendus fasse passer une commune en situation de carence ! Il faut que les collectivités aient quelque chose à dire sur cette situation. On ne peut pas se contenter d'un avis simple du maire.

M. le président. La parole est à Mme Annie Genevard.

Mme Annie Genevard. Je suis gênée par la tonalité d'un certain nombre de propos selon lesquels le maire pourrait être un empêcheur.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Qui a dit cela ?

Mme Annie Genevard. Beaucoup de nos collègues ont été maires ou le seront peut-être un jour – en tout cas, c'est ce que je leur souhaite.

M. Thibault Bazin. Vous serez bientôt maire de Paris, monsieur le président ! (*Sourires.*)

Mme Annie Genevard. La majorité des décisions prises par un maire – si ce n'est la totalité – sont animées par le sens de l'intérêt général.

Je rappelle que les communes ont souvent cautionné des emprunts contractés par les sociétés HLM. À ce titre, il me semble qu'elles doivent avoir une voix tout à fait prépondérante.

Pour ma part, je me suis opposée, auprès d'un bailleur social, à la vente de logements sociaux. En effet, les immeubles concernés par ces projets de ventes étaient caractérisés par un bon équilibre de peuplement, tant au niveau des origines que des générations, il y avait des habitants anciens, des habitants récents : bref, cela fonctionnait bien. Je craignais donc que la vente de logements ne déséquilibre une situation qui était satisfaisante. Dès lors que des logements sont vendus, vous n'avez plus la main sur ces grands équilibres qui font la paix dans nos quartiers et dans nos villes.

M. Gilles Lurton. Absolument !

Mme Annie Genevard. C'est la raison pour laquelle l'avis du maire doit absolument être mieux considéré et peser davantage dans les décisions de vente.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1700.

(*Il est procédé au scrutin.*)

M. le président. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	58
Nombre de suffrages exprimés	54
Majorité absolue	28
Pour l'adoption	10
contre	44

(*L'amendement n° 1700 n'est pas adopté.*)

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 soir, à vingt et une 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 à vingt heures dix.*)

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

CATHERINE JOLY