

# ASSEMBLÉE NATIONALE

**JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**SESSION ORDINAIRE DE 2017-2018**

255<sup>e</sup> séance

## Compte rendu intégral

**3<sup>e</sup> séance du mardi 5 juin 2018**

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



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

# SOMMAIRE

## PRÉSIDENTE DE M. MARC LE FUR

### 1. Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (p. 5428)

DISCUSSION DES ARTICLES (*suite*) (p. 5428)

*Rappel au règlement* (p. 5428)

M. Mickaël Nogal

M. le président

Article 43 (*suite*) (p. 5428)

Amendement n° 2736

Amendements n°s 2013, 2948 rectifié

Amendement n°, 3204, 3208 et 3209 (sous-amendement)

Mme Christelle Dubos, rapporteure de la commission des affaires économiques

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

Amendements n°s 448, 2917

Amendements n°s 1129, 2737, 2966

Amendements n°s 365, 1092, 1513

Après l'article 43 (p. 5430)

Amendements n°s 2738, 2230, 2015

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires

Amendement n° 1763

Amendements n°s 1125 rectifié, 2739 rectifié

Amendements n°s 105, 599, 666, 1149, 2164, 2304, 3116

Amendements n°s 248, 368, 1011, 1564, 1565

Article 43 *bis* (p. 5434)

Article 44 (p. 5434)

Amendements n°s 945, 2740, 2741

Article 44 *bis* (p. 5436)

M. le président

Amendements n°s 3223, 986, 1906, 3128

## PRÉSIDENTE DE MME ANNIE GENEVARD

Article 45 (p. 5437)

Amendement n° 2943 rectifié et 3152 deuxième rectification

*Rappel au règlement* (p. 5437)

M. Loïc Prud'homme

Mme la présidente

Article 45 (*suite*) (p. 5437)

Amendements n°s 2155, 1124, 2949

Après l'article 45 (p. 5438)

Amendement n° 2931 rectifié

Mme Sophie Beaudouin-Hubiere, vice-présidente de la commission des affaires économiques

*Suspension et reprise de la séance* (p. 5438)

*Rappel au règlement* (p. 5438)

M. Thibault Bazin

Article 46 (p. 5438)

M. Robin Reda

Mme Jacqueline Maquet

Mme Aurore Bergé

Mme Béatrice Piron

M. Jean-Louis Masson

Mme Typhanie Degois

M. Éric Coquerel

M. Rémi Delatte

M. Jean-Luc Lagleize

M. Alain Ramadier

Mme Emmanuelle Anthoine

M. Charles de la Verpillière

M. Gilles Lurton

Mme Emmanuelle Ménard

M. Stéphane Peu

M. Jean-Christophe Lagarde

M. Jean-Hugues Ratenon

Mme Laurence Trastour-Isnart

M. François Pupponi

Mme Sylvia Pinel

M. Martial Saddier

M. Mickaël Nogal

M. Thibault Bazin

M. Jacques Mézard, ministre

M. André Chassaigne

M. Jean-Christophe Lagarde

M. François Pupponi

M. Éric Coquerel

M. Jean-Philippe Nilor

M. Hubert Wulfranc

M. Robin Reda

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État

Amendements n<sup>os</sup> 1059, 2325, 2744

**2. Ordre du jour de la prochaine séance** (p. 5458)

# COMPTE RENDU INTÉGRAL

## PRÉSIDENTE DE M. MARC LE FUR

### vice-président

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

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

1

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

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

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

Le temps de parole restant pour la discussion de ce texte est de sept heures quarante-cinq minutes pour le groupe La République en marche, dont 276 amendements restent en discussion ; trois heures vingt et une minutes pour le groupe Les Républicains, dont 395 amendements restent en discussion ; deux heures pour le groupe du Mouvement démocrate et apparentés, dont 58 amendements restent en discussion ; deux heures quatorze minutes pour le groupe UDI, Agir et indépendants, dont 60 amendements restent en discussion ; deux heures treize minutes pour le groupe Nouvelle Gauche, dont 68 amendements restent en discussion ; une heure cinquante-huit minutes pour le groupe La France insoumise, dont 41 amendements restent en discussion ; vingt-neuf minutes pour le groupe de la Gauche démocrate et républicaine, dont 74 amendements restent en discussion. Il ne reste plus de temps de parole pour les députés non inscrits, dont 30 amendements restent en discussion.

### DISCUSSION DES ARTICLES *(suite)*

**M. le président.** Cet après-midi, l'Assemblée a poursuivi l'examen des articles du projet de loi, s'arrêtant à l'amendement n<sup>o</sup> 2736 à l'article 43.

Mes chers collègues, je vous propose de poursuivre nos débats le plus sereinement possible.

### **Rappel au règlement**

**M. le président.** La parole est à M. Mickaël Nogal, pour un rappel au règlement.

**M. Mickaël Nogal.** Ce rappel au règlement, fondé sur l'article 58, alinéa 1<sup>er</sup>, de notre règlement, se justifie par la levée anticipée de la séance de cet après-midi et par l'incident qui m'a conduit à demander une suspension à la suite des propos que vous avez tenus, monsieur le président, et que je regrette, au sujet de la commission des affaires économiques et de la rapporteure.

Je tiens à saluer – et je crois pouvoir le faire au nom de tous mes collègues – la qualité du travail réalisé par nos deux co-rapporteurs, Richard Lioger et Christelle Dubos, depuis plusieurs semaines maintenant, ainsi que par l'ensemble des administrateurs qui travaillent dans cette commission.

J'espère donc des excuses publiques de votre part... *(Exclamations sur les bancs des groupes LR et NG.)* J'insiste !

**M. Damien Adam.** Il a raison !

**M. Mickaël Nogal.** Je le demande pour que nos débats continuent à être de qualité et de se dérouler dans les meilleures conditions. Je demande que le président prononce des excuses publiques et que cet incident soit inscrit au compte rendu de la séance. *(Applaudissements sur les bancs du groupe LaREM.)*

**M. le président.** Mon cher collègue, si vous avez une plainte à émettre, cela sera évoqué par votre président de groupe, comme il est d'usage, en conférence des présidents ; cela ne pose aucun problème.

Nous allons maintenant nous efforcer de poursuivre le plus sereinement possible nos débats,...

**M. Thierry Benoît.** Sereinement est le mot !

**M. le président.** ...comme il se doit et comme nous l'avons toujours fait dans cette maison.

### **Article 43 *(suite)***

**M. le président.** Je rappelle que l'amendement n<sup>o</sup> 2736 avait été défendu et avait fait l'objet d'un avis défavorable de la commission et du Gouvernement.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 2736 n'est pas adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements identiques, n<sup>os</sup> 2013 et 2948 rectifié.

L'amendement n<sup>o</sup> 2013 fait l'objet de trois sous-amendements, n<sup>os</sup> 3204, 3208 et 3209.

La parole est à M. Nicolas Démoulin, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 2013.

**M. Nicolas Démoulin.** L'article L. 345-2-2 du code de l'action sociale et des familles concerne les conditions d'accueil des personnes sans domicile stable ou fixe, en garantissant des conditions d'accueil conformes à la dignité

humaine et en assurant le gîte, le couvert, l'hygiène et un suivi médical. Lors de l'examen en commission du présent projet de loi, nous y avons ajouté la notion de sécurité des biens et des personnes, qui nous semblait essentielle.

Mon amendement tend à ajouter encore la prise en compte de toutes les spécificités de la personne. Les sans-abri ayant des parcours très divers et particuliers, il importe d'inscrire dans la loi la prise en compte des spécificités liées à la personne : sa situation matérielle et les affaires qu'elle porte au quotidien, comme des sacs à dos ou d'autres objets, ou encore de son animal de compagnie – en général un chien.

**M. le président.** La parole est à M. Mickaël Nogal, pour soutenir l'amendement n° 2948 rectifié.

**M. Mickaël Nogal.** Il est défendu.

**M. le président.** La parole est à Mme Christelle Dubos, rapporteure de la commission des affaires économiques, pour donner l'avis de la commission sur ces amendements identiques et pour soutenir les sous-amendements n° 3204, 3208 et 3209, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

**Mme Christelle Dubos, rapporteure de la commission des affaires économiques.** Le sous-amendement n° 3204 est rédactionnel. Le n° 3208 tend à préciser que les spécificités sont prises en compte « dans la mesure du possible ». Le n° 3209 mentionne que l'hébergement d'urgence doit prendre en compte les animaux de compagnie.

**M. le président.** Cela signifie-t-il que vous êtes favorable à ces amendements identiques, sous réserve de l'adoption des sous-amendements ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** En effet, monsieur le président.

**M. le président.** La parole est à M. le secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires auprès du ministre de la cohésion des territoires, pour donner l'avis du Gouvernement sur ces amendements et ces sous-amendements.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires.** J'émettrai un avis favorable sur ces amendements, sous réserve que les sous-amendements soient adoptés.

**M. Thierry Benoit.** Bravo !

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Je saisis l'occasion pour saluer le travail réalisé en commission sur cette thématique, dont nous avons beaucoup débattu et qui est une préoccupation partagée sur de nombreux bancs.

**Mme Martine Wonner.** Très bien !

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Je tiens également, monsieur Démoulin, à rendre hommage à votre action, car c'est là un sujet qui vous tient à cœur et sur lequel vous êtes particulièrement impliqué. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LaREM.*)

**M. Nicolas Démoulin.** Merci, monsieur le secrétaire d'État.

**M. Thierry Benoit.** Comme quoi la commission travaille !

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

**M. Mickaël Nogal.** Je retire l'amendement n° 2948 rectifié au profit de l'amendement n° 2013 de M. Démoulin, qui me semble parfait.

**M. le président.** D'autant qu'ils sont identiques... (*Sourires.*)

(*L'amendement n° 2948 rectifié est retiré.*)

(*Les sous-amendements n° 3204, 3208 et 3209, successivement mis aux voix, sont adoptés.*)

(*L'amendement n° 2013, sous-amendé, est adopté.*)

**M. le président.** La parole est à M. Brahim Hammouche, pour soutenir l'amendement n° 448.

**M. Brahim Hammouche.** Les services intégrés d'accueil et d'orientation – SIAO – sont des dispositifs départementaux chargés de recueillir la demande d'hébergement des personnes sans domicile et de les orienter vers les solutions les plus adaptées à leur situation. Ils sont également investis d'une mission essentielle de facilitation de l'accès au logement adapté ou ordinaire afin d'améliorer la fluidité entre hébergement et logement. Ils représentent à ce titre un maillon essentiel de la mise en œuvre du plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme.

Malgré les efforts déployés par les bailleurs sociaux pour faire évoluer leur offre et leur gestion locative en adéquation avec le profil des demandeurs, les attributions de logements sociaux à destination des personnes sans-abri ou hébergées restent quantitativement faibles. Cet amendement propose donc de donner aux SIAO la possibilité d'inscrire, après évaluation sociale, les personnes sans domicile dans le logiciel de gestion du contingent préfectoral SYPLO – système priorité logement – et de les positionner sur les logements les plus adaptés à leur situation.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Votre proposition est intéressante mais ne relève pas du domaine de la loi et me semble déjà satisfaite. En effet, une circulaire du 17 décembre 2015 rappelle notamment que le SIAO contribue au repérage des personnes demandeuses de logement, vérifie leur dépôt de demande sociale et peut alimenter le logiciel SYPLO. Je vous propose donc de retirer cet amendement, à défaut de quoi j'émettrai un avis défavorable.

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

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

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

**M. Brahim Hammouche.** Oui, monsieur le président.

(*L'amendement n° 448 est retiré.*)

**M. le président.** La parole est à Mme Christelle Dubos, pour soutenir l'amendement n° 2917.

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Il est rédactionnel.

(*L'amendement n° 2917, accepté par le Gouvernement, est adopté.*)

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements identiques, n<sup>os</sup> 1129 et 2737.

La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 1129.

**M. Stéphane Peu.** Il est défendu.

**M. le président.** La parole est à Mme Marie-Noëlle Battistel, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 2737.

**Mme Marie-Noëlle Battistel.** Il a pour objectif de supprimer la régularité de séjour de la liste des conditions nécessaires pour bénéficier de l'hébergement au titre de l'ALT – aide au logement temporaire. En effet, le public cible, le financement et le statut d'occupation étant identiques, l'hébergement dans ce dispositif correspond en tout point à une modalité de l'hébergement d'urgence, qui se caractérise par le principe légalement défini d'inconditionnalité de l'accueil. La parfaite concordance des publics accueillis, des modes de financement et des statuts d'occupation entre l'hébergement d'urgence et l'ALT implique que les garanties fondamentales de liberté devraient s'appliquer aussi bien pour l'un que pour l'autre.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Toutes les aides au logement sont conditionnées à une régularité du séjour. Il n'apparaît pas souhaitable de créer une dérogation. Le principe d'inconditionnalité permet d'assurer aux personnes sans abri et sans titre de séjour l'accès à une structure d'accueil et d'hébergement. L'avis de la commission est donc défavorable.

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 1129 et 2737, repoussés par le Gouvernement, ne sont pas adoptés.)*

**M. le président.** La parole est à Mme Christelle Dubos, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 2966.

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Cet amendement, que nous avons évoqué tout à l'heure, permet d'annexer le programme régional pour l'accès à la prévention et aux soins des personnes les plus démunies au plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées. Il fait écho à l'ensemble des amendements dont nous avons débattu tout à l'heure.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 2966, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements identiques, n<sup>os</sup> 365 et 1092.

La parole est à M. Dino Cinieri, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 365.

**M. Dino Cinieri.** Durant le plan quinquennal pour le logement d'abord, il est proposé de donner temporairement aux directeurs généraux des agences régionales de santé la possibilité de déroger à l'obligation de passer par un appel à projets pour les projets d'extension inférieure ou égale à 100 % de la capacité d'un appartement de coordination thérapeutique, établissement autorisé au titre du 9<sup>o</sup> du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.

**M. le président.** La parole est à Mme Véronique Riotton, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 1092.

**Mme Véronique Riotton.** Il s'agit d'étendre la dérogation temporaire de la procédure d'appel à projets aux appartements de coordination thérapeutique. Un décret du 29 décembre 2017 prévoit bien une telle dérogation, mais seulement dans certaines régions et à titre expérimental, pour une période de deux ans. Il s'agit, avec cet amendement, d'en généraliser la portée.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** La procédure d'appel à projets doit rester le cadre de droit commun pour ce qui concerne la création, la transformation ou l'extension d'établissements ou de services sociaux ou médico-sociaux. En effet, elle assure, d'une part, la publicité des procédures et l'égalité de traitement entre les candidats, et, d'autre part, la qualité des projets d'établissement au plus proche des besoins identifiés pour les publics concernés.

Par ailleurs, l'état actuel du droit permet déjà une certaine souplesse car l'exonération de la procédure d'appel à projets est déjà possible pour les projets d'extension des ACT – appartements de coordination thérapeutique – ne dépendant pas 30 %.

Mon avis sera donc défavorable.

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

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

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 365 et 1092 sont adoptés.)*

**M. le président.** La parole est à M. Olivier Gaillard, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 1513.

**M. Olivier Gaillard.** Il est défendu.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 1513, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

*(L'article 43, amendé, est adopté.)*

#### Après l'article 43

**M. le président.** La parole est à M. Alain David, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 2738.

**M. Alain David.** Lorsqu'une personne est admise au bénéfice de l'aide sociale et est hébergée dans une autre commune, il est proposé d'obliger le président du conseil départemental ou le CCAS – le centre communal d'action sociale – d'origine d'en informer le maire de la commune d'accueil et de lui transmettre les documents et informations relatifs au bénéficiaire nécessaires à sa prise en charge.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Imposer de nouvelles obligations d'information au président du conseil départemental ou du CCAS lorsque des mesures d'hébergement sont mises en place en dehors de son périmètre de compétence risque de complexifier la procédure et retarderait la prise en charge du public concerné. L'avis est défavorable.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 2738, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**M. le président.** La parole est à Mme Véronique Hammerer, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 2230.

**Mme Véronique Hammerer.** Le présent amendement concerne les MARPA, les maisons d'accueil et de résidence pour l'autonomie, qui sont portées par la MSA – la Mutualité sociale agricole – depuis pratiquement les années 1980. Destinées à des personnes âgées non dépendantes, totalement autonomes, elles ne sont pas implantées n'importe comment mais en fonction du schéma départemental PA-PH – personnes âgées et personnes handicapées –, à l'issue d'un diagnostic partagé. Depuis 2014, elles sont soumises à appel à projets, ce qui n'était pas le cas auparavant. C'est dommage parce que cela ralentit les procédures.

Nous proposons donc une procédure allégée pour ces structures, par exception à la règle édictée à l'article L. 313-1-1 du code de l'action sociale et des familles. Quand une intercommunalité ou son CIAS – centre intercommunal d'action sociale – monte ce type de projet avec un département et la MSA, même si le dossier est prêt, il faut ensuite passer un appel à projets, ce qui fait parfois perdre jusqu'à deux ans alors que le besoin est recensé et bien identifié.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** En commission, nous avons adopté un amendement à votre initiative. Si vous souhaitez que les conditions d'exonération proposées dans ce nouvel amendement soient adoptées, nous vous proposons de les retravailler dans le cadre de la navette pour nous assurer qu'elles correspondent vraiment aux besoins. Je vous demande donc de retirer votre amendement, pour que la mesure soit retravaillée pendant la navette.

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

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Je demande le retrait.

**M. le président.** Maintenez-vous votre amendement, madame Hammerer ?

**Mme Véronique Hammerer.** Je retire cet amendement, en espérant que la mesure sera bien étudiée pendant la navette, madame la rapporteure, monsieur le secrétaire d'État.

*(L'amendement n° 2230 est retiré.)*

**M. le président.** La parole est à M. Nicolas Démoulin, pour soutenir l'amendement n° 2015.

**M. Nicolas Démoulin.** Cet amendement, faisant suite au plan pour le logement d'abord, propose de s'inspirer du dispositif de la ville de Paris recensant les personnes sans abri : la nuit de la solidarité – mais le nom pourra être modifié. Je souhaite qu'une nuit par an, les municipalités de plus de 30 000 habitants unissent le tissu associatif en un maillage cohérent, de bonne volonté, afin d'aller à la rencontre de ceux qui vivent dans la rue. Durant cette nuit seront comptabilisés les personnes mais également les besoins des sans-abri. Il est en effet nécessaire de collecter ces données et de connaître les réels besoins afin de pouvoir y répondre et ainsi avancer dans la lutte contre le sans-abrisme.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Il est en effet nécessaire d'améliorer le recensement du nombre de sans-abri afin d'identifier au mieux les besoins sur un territoire donné. Toutefois, le recensement régulier de ces personnes relève davantage d'une décision du représentant de l'État en

fonction des besoins locaux et en concertation avec les collectivités concernées. Je demande dont le retrait de l'amendement ; à défaut, j'y serai défavorable.

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

**M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires.** Même avis.

**M. le président.** L'amendement est-il retiré, monsieur Démoulin ?

**M. Nicolas Démoulin.** Je le retire. *(Applaudissements sur quelques bancs du groupe LaREM.)*

*(L'amendement n° 2015 est retiré.)*

**M. le président.** La parole est à Mme Alice Thourot, pour soutenir l'amendement n° 1763.

**Mme Alice Thourot.** Il vise à permettre à toute personne physique ou morale qui le souhaite de bénéficier, en plus de son domicile physique, d'une adresse électronique de domiciliation officielle, où elle pourra recevoir son courrier. Au-delà de la simplification des échanges qu'elle impliquera pour tous les Français et pour toutes les entreprises, cette possibilité pourrait être utile, voire indispensable : ainsi, celles et ceux qui ne bénéficient pas d'un domicile fixe pourront tout de même recevoir leur correspondance de manière confidentielle. Je précise que les modalités d'application de cet amendement seraient évidemment fixées par décret. *(Applaudissements sur quelques bancs du groupe LaREM.)*

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Votre amendement vise à permettre à toute personne d'accéder à une adresse électronique de domiciliation. Il n'est pas souhaitable de prévoir dans la loi le droit automatique à une domiciliation électronique. Surtout, il pourrait être contre-productif de rendre opposables, comme vous le proposez, les accusés de réception par e-mail. En effet, des personnes défavorisées rencontrant des difficultés d'accès à leur boîte électronique ou de maîtrise des outils numériques, malgré un accompagnement, pourraient alors se voir opposer un message au cours d'une procédure juridique, ce qui pourrait avoir un impact négatif sur l'accès au droit. En lien avec les enjeux relatifs à la fracture numérique, l'accès aux services numériques doit s'inscrire dans le cadre d'un accompagnement spécifique. Je vous demande de bien vouloir retirer cet amendement ; à défaut, l'avis sera défavorable.

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

**M. Jacques Mézard, ministre.** Même avis.

**M. le président.** La parole est à M. Gaël Le Bohec.

**M. Gaël Le Bohec.** Notre collègue Alice Thourot fait là une belle proposition : dans le cadre du parcours résidentiel, tout citoyen peut – ce ne serait pas une obligation mais une possibilité –, en complément de la résidence, disposer d'une adresse numérique. Le présent texte loi étant relatif à la fois au logement et au numérique, il s'agit d'une opportunité intéressante pour nos concitoyens.

**M. le président.** La parole est à Mme la rapporteure.

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Nous n'avons rien contre une adresse numérique mais, tel que l'amendement est rédigé, les informations reçues à cette adresse seraient opposables. Si un problème d'accusé de réception se pose

avec le courrier électronique, au même titre que cela peut arriver avec un courrier postal, cela peut poser problème juridiquement. Le problème est là.

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

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Tout d'abord, madame Thourot, je répète que le Gouvernement est défavorable à votre amendement et demande son retrait, car on ne peut pas rendre opposable des éléments à une personne sans domicile fixe au prétexte qu'on les aurait envoyés sur une adresse électronique de domiciliation.

**M. Fabien Di Filippo.** Vous pourriez en parler en réunion de groupe !

**M. Pierre Cordier.** Le linge sale se lave en famille !

**Mme Marie-Christine Dalloz.** Retrait !

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Cela dit, je voulais insister sur une autre initiative. Nous sommes en train de concevoir des coffres-forts numériques afin de permettre à chacun... (*Exclamations sur les bancs du groupe LR.*)

J'avoue ne pas comprendre vos exclamations, mesdames et messieurs les députés !

**M. le président.** Écoutons M. le secrétaire d'État, mes chers collègues !

**M. Nicolas Démoulin.** C'est un sujet sérieux !

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Ces coffres-forts numériques présentent la vertu de permettre à tous ceux qui en ont besoin de conserver leurs documents et d'en recevoir. Seize expérimentations sont en cours ; dès lors qu'elles auront été évaluées, nous les dupliquerons ou pas.

**M. le président.** La parole est à Mme Alice Thourot.

**Mme Alice Thourot.** Je retire mon amendement.

(*L'amendement n° 1763 est retiré.*)

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 1125 rectifié et 2739 rectifié.

La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 1125 rectifié.

**M. Stéphane Peu.** Nous sommes très favorables au plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme annoncé par le Président de la République, il y a quelques mois, à Toulouse. Nous y sommes favorables pas seulement parce que c'est un plan quinquennal – je vois des sourires sur certains bancs – mais surtout parce que c'est un moyen de lutter pour le logement d'abord et contre le sans-abrisme.

Toutefois, certains couples ou familles hébergés dans les centres d'hébergement d'urgence ne peuvent accéder à des logements pérennes – alors que la lutte pour le logement d'abord doit avant tout être un moyen de lutter pour les sorties de l'hébergement d'urgence et le fléchage des personnes vers des logements pérennes – car un des conjoints seulement remplit la condition de régularité du séjour. Nous proposons donc, par cet amendement, d'autoriser la signature d'un bail avec la personne en situation régulière, permettant à l'autre personne d'être hébergée, en accord avec un arrêt de la Cour de cassation.

**M. le président.** La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2739 rectifié.

**M. Serge Letchimy.** Nous saluons aussi ce plan quinquennal car l'enjeu est extrêmement important. C'est une très bonne initiative mais nous reprenons à notre compte ce que vient de dire M. Peu. Nous ne saurions négliger certaines situations familiales particulières : si l'un des membres de la famille, la femme par exemple, est en situation totalement régulière, le bail peut être conclu sous son nom, en distinguant le titulaire du bail des autres personnes de sa famille. Cela permettrait à certains couples ou familles hébergés d'accéder au logement social à partir des structures d'urgence. C'est un dispositif humanitaire extrêmement important qui réglerait beaucoup de problèmes.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** J'entends votre proposition. Cependant un logement social, solution à vocation pérenne, ne saurait être attribué à un couple dont l'un est en attente d'un titre de séjour. En effet, dans l'hypothèse où ce titre ne serait pas accordé, tant le locataire que le bailleur en subiraient les conséquences négatives. L'avis est donc défavorable.

(*Les amendements identiques n° 1125 rectifié et 2739 rectifié, repoussés par le Gouvernement, ne sont pas adoptés.*)

**M. le président.** Je suis saisi de plusieurs amendements identiques, n° 105, 599, 666, 1149, 2164, 2304 et 3116.

La parole est à Mme Marie-Christine Dalloz, pour soutenir l'amendement n° 105.

**Mme Marie-Christine Dalloz.** Depuis soixante-dix ans, les communautés Emmaüs accompagnent des personnes exclues ou en situation de grande précarité, suivant le principe posé par l'abbé Pierre. Afin de mener une politique efficace du logement d'abord, plaçant l'enjeu de l'accès au logement au centre des préoccupations et des efforts des acteurs locaux, la mesure proposée dans cet amendement contribuerait à la création de nouveaux outils permettant d'accompagner une transformation de l'offre existante, pour mieux répondre aux besoins des personnes et aux attentes sociales.

Il s'agit de reconnaître les résidences OACAS – organismes d'accueil communautaire et d'activités solidaires – comme logement-foyer au sens de l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation, à savoir « un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective ». Le présent amendement vise à reconnaître les OACAS comme une nouvelle catégorie spécifique de résidences – dont les principes de gestion sont dérivés de ceux régissant les résidences sociales –, pour être adaptés à ces établissements. J'espère qu'il recueillera un avis favorable car l'attente est très forte de la part de tous les aidants.

**M. le président.** La parole est à M. Rémi Delatte, pour soutenir l'amendement n° 599.

**M. Rémi Delatte.** Défendu.

**M. le président.** La parole est à M. Vincent Descoeur, pour soutenir l'amendement n° 666.



**M. Vincent Descoeur.** Dans le droit fil de ce que vient de dire notre collègue Marie-Christine Dalloz, il s'agit de répondre à la situation particulière des communautés Emmaüs, en l'occurrence, à l'accueil de personnes choisissant de vivre pendant un temps déterminé dans un lieu particulier. L'idée est d'assimiler ces résidences sociales à des logements-foyers, assurant l'accueil inconditionnel de ces personnes en difficulté mais ne relevant pas de l'article L. 312-1 du code.

**M. le président.** La parole est à M. Guy Bricout, pour soutenir l'amendement n° 1149.

**M. Guy Bricout.** Défendu.

**M. le président.** La parole est à M. Paul Molac, pour soutenir l'amendement n° 2164.

**M. Paul Molac.** Cette évolution législative, d'une part, s'inscrit dans la stratégie nationale du logement d'abord, et, d'autre part, répond à la nécessité d'imaginer de nouveaux outils pour accompagner la transformation de l'offre existante, afin de mieux répondre aux besoins des personnes et aux attentes sociales. Le présent amendement a pour objectif de reconnaître les résidences OACAS comme logements-foyers au sens de l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire des établissements destinés « au logement collectif à titre de résidence principale de personnes dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non et des locaux communs affectés à la vie collective ».

**M. le président.** La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 2304.

**M. Thibault Bazin.** Défendu!

**M. le président.** La parole est à Mme Marie-Noëlle Battistel, pour soutenir l'amendement n° 3116.

**Mme Marie-Noëlle Battistel.** Il propose de lever une insécurité juridique. Le développement d'un habitat adapté pour les personnes accueillies en organismes d'accueil communautaire et d'activités solidaires est rendu difficile par l'absence d'un cadre législatif et réglementaire. Des projets de réhabilitation et de construction sont entravés par cette insécurité juridique alors que les besoins sociaux sont prégnants, avec plus de 700 refus hebdomadaires en moyenne, faute de places.

**M. le président.** Quel est l'avis de la commission sur cette série d'amendements identiques?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Si les organismes visés constituent une solution particulièrement pertinente pour le logement et l'insertion sociale des personnes défavorisées, il n'apparaît pas opportun de les qualifier juridiquement de logements-foyers puisque les personnes qui y sont hébergées ne paient pas de loyer. Je demande donc le retrait de ces amendements.

**Mme Marie-Christine Dalloz.** C'est extraordinaire! C'est par leur engagement qu'ils paient leur loyer!

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

**M. Jacques Mézard, ministre.** La similitude de la rédaction de l'ensemble de ces amendements présentés par tous les groupes...

**M. Pierre Dharréville.** Pas tous!

**M. Jacques Mézard, ministre.** ...me fait reconnaître une origine commune...

**Mme Marie-Christine Dalloz.** Évidemment!

**M. Jean-Louis Bricout.** Nous ne nous en cachons pas!

**M. Vincent Descoeur.** Nous l'avons même dit expressément!

**M. le président.** On écoute le ministre!

**M. Jacques Mézard, ministre.** Le Gouvernement en avait du reste été aussi destinataire, et je ne conteste pas qu'il y a là un vrai sujet, que vous avez excellemment exposé, monsieur Descoeur, avec votre talent habituel.

Il y a simplement une difficulté juridique, vous le savez : ces communautés ne facturent pas toutes des loyers. Nous allons toutefois trouver une solution durant la navette parce qu'il faut que nous donnions satisfaction à cette demande. J'en prends l'engagement. Nous sommes en train de rechercher la solution juridique pour régler ce problème dans le cadre de l'examen de ce projet de loi. (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe LaREM.*)

(*Les amendements identiques n°s 105, 599, 666, 1149, 2164, 2304 et 3116 ne sont pas adoptés.*)

**M. le président.** La parole est à M. Vincent Descoeur.

**M. Vincent Descoeur.** J'aurais voulu retirer mon amendement, en considération des engagements du ministre, auquel je fais pleinement confiance pour nous proposer une solution. C'est très important pour ceux qui s'impliquent dans les communautés Emmaüs.

**M. le président.** Votre amendement, mis aux voix, n'a pas été adopté.

Je suis saisi de trois amendements identiques, n°s 248, 368 et 1011.

La parole est à M. Vincent Rolland, pour soutenir l'amendement n° 248.

**M. Vincent Rolland.** Il tend à clarifier et simplifier le régime fiscal des investissements dans des projets de construction ou de rénovation de structures dédiées aux personnes en situation d'exclusion et requérant des soins et un accompagnement – notamment les lits d'accueil médicalisés –, menés par des organismes d'intérêt général ou pour leur compte. Le dispositif est en effet particulièrement complexe. Certaines structures dont la vocation sociale et soignante est avérée, conjointement avec leur mission d'hébergement, ne font l'objet pourtant d'aucune disposition explicite du code général des impôts. À cet égard, la présente proposition peut être accueillie comme un amendement d'appel.

**M. le président.** La parole est à M. Robin Reda, pour soutenir l'amendement n° 368.

**M. Robin Reda.** Défendu.

**M. le président.** La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 1011.

**M. Thibault Bazin.** Défendu.

(*Les amendements identiques n°s 248, 368 et 1011, 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° 1564.

**M. François Jolivet.** Cet amendement, déposé à l'initiative de Christophe Blanchet, a pour objectif d'extraire de l'assiette de l'impôt sur la fortune immobilière les propriétés foncières mises gratuitement à la disposition des associations agréées d'accueil des plus démunis.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Cette proposition paraît intéressante pour encourager de telles initiatives. Néanmoins, l'IFI – l'impôt sur la fortune immobilière – venant d'être mis en place, après l'adoption de la loi de finances pour 2018, je vous propose d'attendre d'en mesurer les effets avant d'envisager une modification. Je vous demande donc de retirer votre amendement ; sinon, l'avis sera défavorable. (*Exclamations sur les bancs des groupes NG et GDR.*)

**Mme Marie-Christine Dalloz.** Voilà une réponse qui ne manque pas de sel !

(*L'amendement n° 1564, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.*)

**M. le président.** La parole est à M. François Jolivet, pour soutenir l'amendement n° 1565.

**M. François Jolivet.** Dans le même esprit, notre collègue Christophe Blanchet propose d'exonérer de taxe foncière les propriétés mises à titre gratuit à la disposition d'associations d'accueil et de logement des personnes défavorisées agréées par l'État ou le département.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Tout cela relève de la loi de finances. Par conséquent, demande de retrait ; sinon, avis défavorable.

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

**M. Jacques Mézard, ministre.** Même avis.

**M. François Jolivet.** Je retire l'amendement.

(*L'amendement n° 1565 est retiré.*)

#### Article 43 bis

(*L'article 43 bis est adopté.*)

#### Article 44

**M. le président.** Je suis saisi de deux amendements identiques, n°s 945 et 2740, tendant à supprimer l'article 44.

La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 945.

**M. Thibault Bazin.** Défendu !

**M. le président.** La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2740.

**M. Serge Letchimy.** Le Gouvernement semble vraiment déterminé à réduire le pouvoir des maires. Aux termes du code de la construction et de l'habitation, changer l'affecta-

tion d'un bâtiment suppose une autorisation d'urbanisme. Or, avec l'article 44, le Gouvernement souhaite supprimer cette obligation, certainement au titre de l'urgence. Je ne sais pas si cela va régler des problèmes mais cela créera une difficulté : le maire ne sera plus autorisé à donner son avis sur l'arrivée d'une nouvelle population, ce qui l'empêchera de veiller aux enjeux de sécurité, si importants pour les familles concernées. C'est pourquoi nous proposons la suppression de cet article.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** L'article 44 a un objet de simplification : il aura notamment pour effet d'accélérer la transformation d'hôtels en locaux d'habitation, notamment en RHVS – résidences hôtelières à vocation sociale. Cette mesure permettra d'accélérer le développement de ces établissements, en cohérence avec le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme.

Le risque de ghettoïsation évoqué dans l'exposé des motifs de ces amendements me semble éloigné, surtout si l'amendement suivant, n° 2741, déposé par M. Pupponi, auquel la commission est favorable, est adopté. En effet l'autorisation restera obligatoire quand l'hôtel concerné se trouvera dans un QPV – quartier prioritaire de la politique de la ville.

Par ailleurs, l'article 44 n'implique pas la suppression de la délivrance d'une autorisation d'urbanisme lorsque celle-ci est nécessaire.

L'avis de la commission est défavorable.

**M. Serge Letchimy.** C'est scandaleux !

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

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Ce sujet aussi a été longuement évoqué en commission, ce qui me permet de réitérer mes félicitations à l'endroit de la commission et de sa rapporteure.

J'émettrai un avis favorable sur l'amendement n° 2741 de M. Pupponi, qui tend à limiter les risques évoqués en commission s'agissant des QPV.

**M. Stéphane Peu.** C'est un vrai scandale pour nos villes !

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

**M. Thibault Bazin.** En dépit de la solution qui a été négociée pour les QPV, je reste profondément mal à l'aise devant cet article, par lequel on enlève encore un pouvoir au maire ! Même dans les quartiers non classés en QPV, le maire peut estimer utile d'avoir un droit de regard, dans un souci de mixité sociale. Si l'on ne veut pas créer de nouveaux ghettos, il faut préserver la consultation du maire – il n'y a d'ailleurs aucune raison qu'il s'oppose systématiquement à ce type de projets. On doit laisser un droit de regard à celui qui connaît le mieux le terrain. Les maires ont la légitimité de l'élection et ils savent de quels projets leur territoire a besoin ; on doit leur laisser la possibilité de refuser des travaux qui risqueraient de ghettoïser une partie de leur commune.

**M. Christian Jacob.** Très bien !

**M. le président.** Sur l'amendement n° 945 et 2740, je suis 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.

La parole est à M. Serge Letchimy.

**M. Serge Letchimy.** Vous avez évoqué la question de la ghettoïsation, madame la rapporteure ; c'est précisément pour limiter ce risque dans les QPV que nous présenterons un amendement de repli. Cependant, nous ne renonçons pas pour autant à notre analyse lucide et claire : vous enlevez aux maires la possibilité de porter un jugement sur le changement d'affectation de bâtiments pouvant compter jusqu'à trente, voire cinquante logements. Ce changement d'affectation entraînera un changement du mode de fréquentation, le fonctionnement d'un hôtel n'ayant absolument rien à voir avec celui d'une résidence. Un hôtel est géré par un individu ou une société ; une résidence comporte beaucoup plus de risques. Une fois encore, je veux qu'on le note ici, même si le Gouvernement a redonné le droit de préemption au maire, à l'issue d'un travail collectif auquel nous avons participé, en l'occurrence, il ampute le droit démocratique du maire de délivrer les permis de construire.

**M. Jean-Louis Bricout.** Très bien !

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

**M. François Pupponi.** L'adoption de notre deuxième amendement, d'accord, mais ce serait un moindre mal ! Il s'agit d'éviter effectivement l'aggravation de la ghettoïsation des QPV. Voici l'objectif des amendements dont nous discutons maintenant : le préfet ne doit pouvoir préempter des bâtiments pour en modifier l'affectation ou l'État ne doit pouvoir transformer un hôtel en résidence sociale – comme quand Adoma a acheté des hôtels Formule 1 au groupe Accor – que dans la concertation et le dialogue. Vous, vous considérez qu'il est impératif que l'État passe en force : c'est votre responsabilité. Il est arrivé que le maire ne découvre qu'après coup la vente d'un Formule 1.

**M. Christian Jacob.** Absolument !

**M. François Pupponi.** Pourtant, implanter une résidence sociale sur le territoire d'une commune, ce n'est pas neutre, car cela impose à la collectivité tout un suivi social : les CCAS vont devoir s'en occuper ; les enfants vont être accueillis dans les écoles de la commune. C'est pourquoi il y a du sens à associer les communes à ce type de décisions.

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

**M. Stéphane Peu.** Je voudrais partager mon expérience du terrain. Dans ma ville, le nombre d'enfants issus de l'hébergement d'urgence dans des hôtels équivaut à douze classes, et chaque classe coûte entre 800 000 à 1 million d'euros d'investissement – je ne parle même pas du fonctionnement. Pourtant on ne sollicite jamais le maire.

Et plein d'articles de ce texte rognent les pouvoirs du maire. Je pense que c'est une régression démocratique. Le maire est issu du suffrage universel et c'est lui qui, à un moment donné, rend des comptes à sa population. C'est donc lui qui devrait avoir le dernier mot sur les choix à opérer. On ne peut pas lui demander de se taire sur les évolutions stratégiques ou de peuplement de son territoire puis d'écoper des difficultés qui en résultent. Je ne comprends pas toutes les atteintes au pouvoir des maires que contient cette loi régressive. On en revient à une centralisation autoritaire, responsable du pire que notre pays ait connu dans le domaine de l'urbanisme et du logement. *(Applaudissements sur plusieurs bancs des groupes GDR, LR, NG et FI.)*

**M. Christian Jacob.** Il a raison !

**M. le président.** Je mets aux voix les amendements identiques n<sup>os</sup> 945 et 2740.

*(Il est procédé au scrutin.)*

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

Nombre de votants .....	131
Nombre de suffrages exprimés .....	122
Majorité absolue .....	62
Pour l'adoption .....	48
contre .....	74

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 945 et 2740 ne sont pas adoptés.)*

**M. le président.** Sur l'amendement n<sup>o</sup> 2741, je suis 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.

La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir cet amendement.

**M. François Pupponi.** Il s'agit en quelque sorte d'un amendement de repli. Il convient d'éviter, au moins dans les QPV, que l'implantation de ce genre de résidence sociale ne se fasse sans que le maire ait son mot à dire, dans le cadre d'une discussion intelligente. En l'occurrence, son autorisation serait maintenue pour les travaux.

**Mme Marie-Christine Dalloz.** C'est le bon sens !

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Il est favorable, comme j'ai eu l'occasion de le dire tout à l'heure.

**M. le président.** Et vous aviez également émis un avis favorable du Gouvernement par anticipation, n'est-ce pas monsieur le secrétaire d'État ?

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Absolument.

**M. le président.** Je mets aux voix l'amendement n<sup>o</sup> 2741.

*(Il est procédé au scrutin.)*

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

Nombre de votants .....	139
Nombre de suffrages exprimés .....	139
Majorité absolue .....	70
Pour l'adoption .....	139
contre .....	0

*(L'amendement n<sup>o</sup> 2741 est adopté.) (Applaudissements sur les bancs des groupes LaREM et MODEM ainsi que sur quelques bancs des groupes LR, UDI-Agir, NG et FI.)*

*(L'article 44, amendé, est adopté.)*

**Article 44 bis**

**M. le président.** Le Gouvernement ayant déposé, après expiration du délai, un amendement à l'article 44 *bis*, un temps supplémentaire de dix minutes pour chaque groupe et de cinq minutes pour les députés non inscrits est attribué pour sa discussion, en application de l'article 55, alinéa 6, du règlement.

Je suis saisi de plusieurs amendements identiques, n<sup>os</sup> 3223, 986, 1906 et 3128.

La parole est à M. le secrétaire d'État, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 3223.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** L'article 44 *bis* visait à exonérer de la cotisation foncière des entreprises et de la taxe d'habitation les activités des résidences hôtelières à vocation sociale. Cette disposition avait été défendue en commission par le groupe La République en marche, dans le cadre d'un débat commun très constructif, et un amendement en ce sens, portant article additionnel, avait été adopté.

Depuis lors, deux éléments nous conduisent à vous proposer la suppression de cet article: d'abord, de nombreuses remontées du terrain, notamment de la part d'élus craignant l'impact de cette mesure sur leur propre fiscalité locale, donc sur les ressources associées; ensuite, des travaux en cours concernant la rénovation de la fiscalité locale.

**M. Christian Jacob.** D'où l'intérêt de ne pas être des députés hors-sol!

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Il nous semble donc plus sage de reporter cette discussion et de supprimer l'article. Si le problème soulevé par le groupe La République en marche est plus que pertinent, il nous paraît nécessaire de prolonger l'expertise dans le cadre de la rénovation de la fiscalité locale.

**M. Charles de la Verpillière.** Enterrement de première classe!

**M. le président.** La parole est à M. Thierry Benoit, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 986.

**M. Thierry Benoit.** Il est heureux, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, que les travaux en commission fassent après coup l'objet de réflexions approfondies du Gouvernement. Il est vrai que nous voyions mal qui effectuerait la compensation de ces exonérations et autres dégrèvements auprès de collectivités locales déjà en proie à de réelles difficultés. D'où cet amendement visant à supprimer l'article 44 *bis*.

**M. le président.** La parole est à Mme Emmanuelle Ménard, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 1906.

**Mme Emmanuelle Ménard.** J'ai exceptionnellement droit à la parole!

Par cet article, les gestionnaires de résidences hôtelières à vocation sociale accueillant des personnes en grandes difficultés se verront exonérer de la contribution foncière des entreprises et bénéficieront d'un dégrèvement de taxe d'habitation. Il me semble que cela risquerait de constituer une véritable incitation à la prolifération des marchands de sommeil. En clair, il sera extrêmement difficile d'empêcher des bailleurs peu scrupuleux de profiter de personnes en grandes difficultés. Parallèlement, les communes, quant à

elles, se verront imposer lesdites populations sans pouvoir bénéficier des recettes afférentes, avec toutes les conséquences que cela implique pour l'accueil en crèche ou à l'école par exemple, ce qui n'est évidemment pas souhaitable et représente même un grand danger pour les communes accueillant ces résidences hôtelières.

**M. le président.** La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 3128.

**M. François Pupponi.** C'est en effet un sujet dont on parle régulièrement, monsieur le secrétaire d'État. Nous devons nous mettre d'accord sur un principe général. On ne peut plus accepter, dans cet hémicycle, que des amendements, déposés par des groupes parlementaires ou par le Gouvernement, des projets ou des propositions de loi soustraient des recettes fiscales aux collectivités locales sans qu'elles puissent dire quoi que ce soit. Naguère, l'État compensait à 100 % les suppressions d'exonérations votées; dorénavant, comme il ne les compense plus qu'à hauteur de 8 ou 10 %, il n'est plus acceptable que le Parlement ou le Gouvernement fassent perdre de l'argent à des communes sans que celles-ci aient leur mot à dire.

L'amendement de suppression du Gouvernement est donc une bonne chose. Sinon, une autre solution pourrait être appliquée à ce genre de dispositions: les maires pourraient refuser l'exonération. Peut-être certains ont-ils envie d'exonérer l'implantation de tel ou tel équipement sur leur commune; cela relève de leur responsabilité mais, chaque fois, il faut laisser au maire le pouvoir de décider soit de l'exonération, soit de la non-exonération. On ne peut plus décider à la place des collectivités locales. Les exonérations non compensées représentent plusieurs milliards par an! Ce ne sont pas de petites sommes!

**M. Jean-Pierre Door.** En effet! C'est du bon sens!

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Il est favorable.

**M. Thierry Benoit.** Bravo!

**M. le président.** La parole est à M. Jean-Noël Barrot.

**M. Jean-Noël Barrot.** Je note l'engagement de M. le ministre et de M. le secrétaire d'État. Nous avons déjà discuté de cette question lors de l'examen du projet de loi de finances pour 2018, avec un amendement de la commission des finances, puis pendant la discussion du projet de loi pour une immigration maîtrisée et un droit d'asile effectif, et il faut effectivement y répondre. Il ne s'agit évidemment pas de priver les maires de ressources issues de la fiscalité locale mais peut-être de veiller à ce qu'elles soient compensées d'une manière ou d'une autre et, en tout cas, à parvenir à améliorer les dispositifs d'hébergement, parce qu'il y a urgence pour accueillir les demandeurs d'asile.

(À vingt-deux heures vingt, Mme Annie Genevard remplace M. Marc Le Fur au fauteuil de la présidence.)

**PRÉSIDENCE DE MME ANNIE GENEVARD****vice-présidente**

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

**M. Martial Saddier.** Quelques éléments de calendrier : dans l'esprit du Gouvernement, cet appel à la réflexion s'inscrit-il dans le cadre de la navette avec le Sénat ou, compte tenu de la sensibilité du dossier pour les associations d'élus et de la baisse des dotations des collectivités territoriales, dans un temps plus long ? Quoi qu'il en soit, vous engagez-vous à mener un vrai travail de fond avec les associations d'élus, au-delà de la simple navette parlementaire ?

**Mme la présidente.** La parole est à M. Thibault Bazin.

**M. Thibault Bazin.** Dans la perspective des futurs débats sur les institutions, je me dis qu'il est heureux que le travail parlementaire se fasse en commission puis en séance publique, car le vote définitif de ce texte au terme de l'examen en commission aurait entraîné de graves erreurs. Je le dis car c'est important : il faut tirer les leçons de la façon dont nous travaillons ! Les maires auraient été encore malmenés alors qu'ils sont déjà sous le boisseau et privés de nombreuses dotations. Nous soutenons donc pleinement l'amendement du Gouvernement.

**M. Thierry Benoit.** Et les identiques, dont le nôtre, par la même occasion !

**Mme la présidente.** La parole est à M. le secrétaire d'État.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Évidemment, monsieur Bazin, les discussions que nous menons avec les associations dépassent largement le cadre de la navette.

J'en profite pour signaler que, depuis tout à l'heure, chaque fois qu'une disposition est perçue comme défavorable aux maires, on nous fait le procès de considérer le projet de loi va dans le même sens. Il me paraît aussi important de souligner que cet amendement du Gouvernement est favorable aux maires. (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe LaREM.*)

**M. Sébastien Jumel.** C'est gentil, mais le compte n'y est pas !

**M. Stéphane Peu.** C'est la logique du pâté d'alouette !

(*Les amendements identiques n<sup>os</sup> 3223, 986, 1906 et 3128 sont adoptés ; en conséquence, l'article 44 bis est supprimé et les amendements n<sup>os</sup> 3241, 3242 et 2918 tombent.*)

#### Article 45

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements, n<sup>os</sup> 2943 rectifié et 3152 deuxième rectification, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

La parole est à M. le secrétaire d'État, pour les soutenir.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** En commission, nous avons beaucoup travaillé sur la question de la colocation. Comme vous le savez, le projet de loi, à l'origine, la permettait dans le parc social, notamment pour les publics jeunes et surtout pour les personnes en situation de handicap. Nous avons eu beaucoup de discussions, en particulier soutenues par la majorité, afin de pouvoir étendre la colocation à d'autres catégories. Par ces deux amendements, nous l'élargissons à tous les publics dans le parc social : l'amendement n<sup>o</sup> 3152 deuxième rectification fonde cette mesure ; l'amendement n<sup>o</sup> 2943 rectifié est de coordination.

(*L'amendement n<sup>o</sup> 2943 rectifié, accepté par la commission, est adopté.*)

(*L'amendement n<sup>o</sup> 3152 deuxième rectification, accepté par la commission, est adopté ; en conséquence, les amendements n<sup>os</sup> 2176, 2321, 2939 et 1114 tombent.*)

#### Rappel au règlement

**Mme la présidente.** La parole est à M. Loïc Prud'homme, pour un rappel au règlement.

**M. Loïc Prud'homme.** Madame la présidente, je voudrais faire une remarque concernant l'organisation de nos débats. J'avais demandé la parole pour m'exprimer sur l'article 45, mais vous n'avez pas daigné tourner la tête. (*Protestations sur les bancs des groupes LaREM, LR et MODEM.*)

**M. Bruno Millienne.** Quel numéro !

**Un député du groupe LR.** Quel mépris !

**M. Loïc Prud'homme.** Je regrette de ne pas avoir pu m'exprimer sur cet article.

**M. Thibault Bazin.** Mettez donc la chemise dans le pantalon !

**M. Loïc Prud'homme.** Excusez-moi de m'exprimer, chers collègues ! Du fait de l'adoption des amendements du Gouvernement, l'amendement n<sup>o</sup> 2321 de notre groupe est tombé : je n'aurai donc pas l'occasion de m'exprimer sur cet article. Je trouve cela regrettable, madame la présidente, et j'aimerais avoir un temps de parole pour pouvoir m'exprimer sur cet article.

**Mme la présidente.** Monsieur Prud'homme, votre signe a dû être très discret, parce que je ne vous ai ni vu ni entendu ; croyez bien que je le regrette.

#### Article 45 (suite)

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Charlotte Lecocq, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 2155.

**Mme Charlotte Lecocq.** L'article 45 autorise la colocation, dans le parc locatif social, de personnes en situation de handicap. Dans sa rédaction actuelle, toutefois, le projet de loi n'autorise que des colocations entre personnes en situation de handicap. Cet amendement vise à favoriser la colocation entre personnes en situation de handicap et personnes valides, dans un objectif d'inclusion. Je pense cependant qu'il est satisfait par l'amendement du Gouvernement.

**M. Maxime Minot.** Dans ces conditions, quel est l'intérêt de prendre la parole ?

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Vous avez raison : votre amendement est satisfait par les deux amendements du Gouvernement que nous venons d'adopter. Je vous invite donc à le retirer, à défaut de quoi l'avis de la commission y sera défavorable.

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

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

**Mme la présidente.** Madame Lecocq, maintenez-vous votre amendement ou le retirez-vous ?

**Mme Charlotte Lecocq.** Je le retire puisqu'il est satisfait.  
(*L'amendement n° 2155 est retiré.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 1124.

**M. Stéphane Peu.** Il est défendu.  
(*L'amendement n° 1124, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Mickaël Nogal, pour soutenir l'amendement n° 2949.

**M. Mickaël Nogal.** Il est défendu.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** L'amendement est satisfait : demande de retrait ou avis défavorable.

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

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

**Mme la présidente.** La parole est à M. Mickaël Nogal.

**M. Mickaël Nogal.** Je retire l'amendement.  
(*L'amendement n° 2949 est retiré.*)

**Mme la présidente.** Monsieur Prud'homme, je vous accorde la parole pour que vous puissiez vous exprimer avant le vote de l'article 45.

**M. Loïc Prud'homme.** Je regrette de ne pas avoir pu m'exprimer au début de l'examen de cet article mais je vous remercie de me laisser la parole à présent.

Je me félicite que la demande formulée par des députés de plusieurs groupes, dont le nôtre, soit satisfaite : nous demandions, nous aussi, que ces colocations, qui représentent un progrès, ne soient pas réservées aux personnes en situation de handicap, mais qu'elles puissent rassembler à la fois des personnes en situation de handicap et des personnes valides.

Cela permet de régler un vrai problème : on était fondé à se demander si cet article n'était pas une manière cynique de compenser la diminution de la part des logements accessibles, qui chute de 100 à 10 %. (*Exclamations sur plusieurs bancs du groupe LaREM.*) Nous sommes satisfaits que l'ambiguïté ait été levée et que la colocation puisse se faire entre personnes valides et personnes en situation de handicap, car cela nous semble plus conforme à l'objectif d'insertion sociale de ces dernières.

(*L'article 45, amendé, est adopté.*)

#### Après l'article 45

**Mme la présidente.** La parole est à M. le secrétaire d'État, pour soutenir l'amendement n° 2931 rectifié, portant article additionnel après l'article 45.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Nous vous proposons, par cet amendement, d'inscrire dans la loi la notion d'« habitat inclusif ». Dans la société d'inclusion que nous défendons, apparaissent de plus en plus d'habitations où vivent à la fois, par exemple, une personne âgée et une

personne plus jeune, ou bien une personne en situation de handicap avec une personne totalement valide. Or, en l'état actuel du droit, cette notion ne figure pas dans notre droit.

Nous proposons, dans le même temps, de créer un forfait pour l'habitat inclusif. La Caisse nationale de solidarité pour l'autonomie, la CNSA, déploie déjà des financements dans le cadre d'actions, mais ne dispose pas du support juridique lui permettant de les flécher ou de les octroyer. L'amendement du Gouvernement vise à créer ce statut juridique. C'était l'une des mesures recommandées dans le plan autisme présenté par ma collègue Sophie Cluzel, secrétaire d'État chargée des personnes handicapées.

(*L'amendement n° 2931 rectifié, accepté par la commission, est adopté.*)

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Sophie Beaudouin-Hubiere, vice-présidente de la commission des affaires économiques.

**Mme Sophie Beaudouin-Hubiere, vice-présidente de la commission des affaires économiques.** Je demande une suspension de séance de dix minutes, avant que nous abordions l'article 46.

#### Suspension et reprise de la séance

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

(*La séance, suspendue à vingt-deux heures trente-cinq, est reprise à vingt-deux heures quarante-cinq.*)

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

#### Rappel au règlement

**Mme la présidente.** La parole est à M. Thibault Bazin, pour un rappel au règlement.

**M. Thibault Bazin.** Je le formule au titre de l'article 58, alinéa 1<sup>er</sup>, relatif à la tenue de nos débats.

En raison du dépôt d'amendements hors délai de la part du Gouvernement, je demande l'attribution d'un temps supplémentaire, sur les articles 46 et 50, pour les groupes et pour les non inscrits.

**M. Gilles Lurton et M. Robin Reda.** Bravo !

**M. M'jid El Guerrab.** Très bien !

#### Article 46

**Mme la présidente.** Le Gouvernement ayant déposé, après l'expiration du délai, un amendement à l'article 46, un temps supplémentaire de dix minutes pour chaque groupe et de cinq minutes pour les députés non inscrits est en effet attribué pour sa discussion, en application de l'article 55, alinéa 6, du règlement. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LR.*)

**M. André Chassaing.** C'est bien !

**Mme la présidente.** De nombreux orateurs sont inscrits sur l'article 46.

La parole est à M. Robin Reda.

**M. Robin Reda.** Nous allons commencer la discussion qui va nous amener à évoquer la question de la loi SRU – relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Monsieur le ministre, vous avez dit – au Sénat, si je me souviens bien – que vous ne vouliez pas toucher à « l'essence de la loi SRU ». On aurait aimé que vous ne vouliez pas toucher à l'essence elle-même ! (*Rires et applaudissements sur les bancs du groupe LR.*)

**M. Maxime Minot.** Excellent !

**M. Robin Reda.** J'ai le droit car nous avons un peu trop de temps de parole...

Sérieusement, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, nous sommes fondamentalement en opposition avec ceux qui laissent dire ou sous-entendent que comptabiliser dans le quota SRU les logements sociaux pendant les dix ans suivant leur vente serait une entorse à la loi de 2000 ; ce sera une vraie ligne de fracture entre les deux extrémités de l'hémicycle. Nous devons aller plus loin pour ouvrir un vrai débat sur ce dispositif. Je trouve très étonnant que ni votre majorité ni votre gouvernement n'en aient le courage, alors que la discussion s'est focalisée, depuis des années, autour de chiffres et de taux qui ne sont que des mantras politiques, des idéologies, mais ne fonctionnent pas sur le terrain.

**M. Sébastien Jumel.** Alors lui, il est vraiment de droite !

**M. Robin Reda.** Si vous voulez vraiment poursuivre votre choc d'offre, si vous voulez vraiment que, demain, tous nos compatriotes puissent se loger dignement en fonction de leurs revenus partout sur le territoire, vous devrez débloquer la loi SRU en résolvant trois problèmes.

Le premier sujet concerne les zones détendues – nous avons l'occasion d'en parler en examinant un certain nombre d'amendements, et je pense que nous y reviendrons. Un taux de 25 % en zone détendue, y compris dans des communes de taille importante, a pour seule conséquence de produire de la vacance de logements : au final, des logements sociaux ne trouvent pas preneurs ou pas les bons preneurs puisqu'il s'agit de personnes appartenant plutôt à la catégorie des classes moyennes et qui devraient donc habiter dans le parc social privé, mais qui n'y trouvent pas de logement en raison d'une offre insuffisante. Les taux imposés de logements sociaux obligent les communes concernées à en produire tout de même, sans qu'il y ait de véritable demande.

Le deuxième sujet est celui des métropoles et des grands centres-villes, là où, par manque de place, par manque de foncier, on conventionne dans le parc privé pour produire du logement social plutôt que d'en construire. L'effet mécanique, à Paris par exemple, est une réduction drastique du parc privé sur une ou deux décennies et une augmentation corrélative du parc social, au point que les classes moyennes sont obligées d'aller en banlieue ou en zone détendue, faute d'offre privée encore adaptée qui permettrait de conserver de la mixité sociale au cœur des métropoles.

Un troisième sujet, enfin, est celui de la banlieue. Je pense que nous allons y revenir à de nombreuses reprises parce que l'objectif de la loi SRU a été largement dépassé dans certaines communes, jusqu'à atteindre des taux de logements sociaux absolument ubuesques, dépassant parfois même 50 voire 60 %. Si vous êtes attachés à la question des taux plancher, nous, nous sommes attachés à la question des taux plafond, selon une forme à discuter mais qui aurait

dû être un élément du débat lors de l'examen du projet de loi ELAN – portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Au lieu de cela, on va continuer à poser le couvercle sur les zones ghettosées, sur les villes qui comptent trop de logements sociaux. Vous n'avez pas le courage de penser à l'échelle plus large des intercommunalités. C'est étonnant car, dès le début de nos travaux, on a constaté une opposition très forte entre votre vision quelque peu technocratique du fait intercommunal et la vision communale que nous défendons pour notre part ; pourtant, sur ce sujet – l'aménagement global de zones où les taux ne peuvent être rattachés à des communes prises isolément –, vous ne voulez pas détendre le débat.

Voilà trois types de territoires différents – métropoles, banlieues, zones détendues – où le choc d'offre ne se produira pas si, à un moment où à un autre, on ne pose avec courage, avec lucidité et en faisant fi des idéologies, le débat sur la loi SRU, marqueur inefficace pour produire le choc d'offre que vous appelez de vos vœux. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LR.*)

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

**Mme Jacqueline Maquet.** La loi SRU, adoptée en 2000, a démontré ses effets. Elle a permis de remplir son objectif : accélérer la production de logements sociaux, y compris sur les territoires en situation de décrochage volontaire. Le niveau de production actuel est appréciable mais nous devons encore faire mieux : un logement pour tous reste le but. Il s'agit toujours d'amorcer une véritable solidarité territoriale face au logement social. Trop longtemps, notre pays s'est vu fracturé entre les banlieues laissées à l'abandon et les communes pavillonnaires, voire résidentielles, aux prix rédhitoires pour certains. Force est de constater que, dix-huit ans après son adoption, cette loi a produit des effets indéniablement positifs. Mais, en même temps, nous devons concéder que certains territoires n'ont pas joué le jeu : ils n'ont pas utilisé ce bel outil au service de la solidarité territoriale entre nos communes et de la résorption des inégalités entre les populations, parfois dans une même aire urbaine.

Le Président de la République a rappelé, mercredi dernier, que villes et banlieues ne devaient plus être mises en opposition. Je ne peux, à titre personnel, que souscrire à cet idéal. La loi SRU y contribue pleinement. Certes, elle ne peut être appliquée de manière brutale, et nous devons laisser le temps aux collectivités de bonne foi de mettre en place cet outil, sans pour autant que l'efficacité des résultats soit reportée aux calendes grecques. Il me semble que les préfets sont les plus à même d'exercer un pouvoir d'appréciation, notamment s'agissant des procès-verbaux de carence, car la loi ELAN pourrait quelquefois ralentir la production.

Aussi, je plaide non seulement pour que cet outil soit conservé en l'état, mais pour que nous puissions en contrôler l'efficacité de manière sérieuse et complète, afin que disparaissent les disparités territoriales, si stigmatisantes et discriminantes pour nombre de nos concitoyens. (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe LaREM.*)

Très bien !

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Aurore Bergé.

**Mme Aurore Bergé.** Je le dis d'emblée comme ma collègue, afin de couper court à toute possibilité de mésinterprétation : la loi SRU est bien nécessaire car elle a permis de doubler le nombre de logements sociaux en quinze ans et de renforcer la

mixité sociale dans nos territoires. Elle doit être maintenue, non seulement car c'est l'engagement que nous avons pris pendant la campagne, mais aussi car nous devons construire plus pour l'ensemble des publics.

**M. François Pupponi.** Et en même temps ?

**Mme Aurore Bergé.** Toutefois, vous l'avez dit, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, des questions de bon sens se posent. D'abord, des fusions d'intercommunalité ont fait entrer soudainement dans le champ de la loi SRU des communes auxquelles s'appliquent les mêmes délais, sans qu'elles puissent suivre arithmétiquement ; des adaptations seront à considérer. Et puis, disponibilité insuffisante de foncier, défaut de mobilité, bassin d'emploi éloigné, difficultés à mobiliser les promoteurs : oui, monsieur le ministre, il est légitime d'apporter des correctifs ici et là, car on se rend compte, vous l'avez dit vous-même, qu'appliquer la loi conduit parfois à des aberrations.

Plusieurs amendements à venir proposent de tels correctifs. Le Premier ministre a lui-même déclaré que nous devons trouver une nouvelle façon de prendre en compte, dans les projets portés par le Parlement et le Gouvernement, ce que disent les collectivités territoriales dans le débat public national. Nous avons ici l'opportunité d'y parvenir de manière pragmatique. Je vous invite à travailler ensemble, à l'avenir, sur ce sujet.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Béatrice Piron.

**Mme Béatrice Piron.** L'objectif de la discussion que nous entamons sur cet article ne doit surtout pas être de détricoter la loi SRU, qui est utile, nécessaire et efficace, et a permis de créer de nombreux logements. Cet article apportera une petite modification : les logements sociaux vendus resteront dans le bilan SRU pendant dix ans au lieu de cinq, ce qui encouragera les ventes et permettra aux communes de ne pas se retrouver en difficulté à court ou moyen terme.

Dans le même esprit, s'il est important d'insister pour encourager les communes à continuer à construire pour atteindre leur objectif de mixité sociale, on ne peut fermer la porte à de petites améliorations, à la marge, de la loi SRU. Ces améliorations ne sauraient toucher à ses principes mais doivent répondre à des besoins concrets, constatés sur le terrain. Nous sommes conscients que la majorité des communes s'efforcent d'atteindre les objectifs fixés, mais certaines d'entre elles sont confrontées à des contraintes particulières qu'il convient d'évaluer pour décider d'aménagements législatifs à la marge. J'espère que nous trouverons un accord, sans bouleverser la philosophie de la loi SRU. Restons attentifs à nos territoires sans remettre en cause l'objectif de mixité sociale. (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe LaREM.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Louis Masson.

**M. Jean-Louis Masson.** L'article 46 clôture le chapitre II du titre III. Je profiterai de mon intervention pour aborder la question du mal-logement et évoquer mon amendement n° 1195 portant article additionnel après cet article. Selon le rapport annuel 2017 de la Fondation Abbé-Pierre, le nombre de personnes confrontées à la crise du logement continue d'augmenter.

**M. Jean-Christophe Lagarde.** C'est vrai !

**M. Jean-Louis Masson.** Près de 4 millions de personnes sont mal logées, c'est-à-dire privées de logement personnel ou vivant dans un logement insalubre, et 12 autres millions sont

concernées par la crise du logement : difficultés financières, problèmes d'approvisionnement énergétique, précarité ou surpeuplement. Un double constat s'impose.

D'une part, la situation nationale au regard de la non-satisfaction des objectifs institués par la loi SRU s'est aggravée : d'après le dernier rapport de la commission nationale SRU, qui vous a été remis le 18 octobre, monsieur le ministre, si 387 communes n'avaient pas satisfait à leur objectif sur la période 2011-2013, elles furent 650 sur la période 2014-2016, soit une augmentation de 70 %.

D'autre part, il n'est pas tenu compte de la réalité de chaque territoire, ce qui est source de graves aberrations. On a le sentiment d'être au bout d'un système puisque l'obligation de production de logements sociaux, mal équilibrée et appliquée de façon strictement comptable à l'échelle communale, se traduit trop souvent par une véritable injonction paradoxale en matière de mixité sociale, devenant même ségrégative.

Nous ne sommes pas sûrs que le renoncement à l'APL – aide personnalisée au logement – accession, la suppression du prêt à taux zéro plus, la déstructuration des offices HLM et des sociétés d'économies mixtes constituent les réponses les plus appropriées. C'est pourquoi je vous exposerai plusieurs alternatives possibles, à la faveur de la défense de l'amendement n° 1195.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Typhanie Degois.

**Mme Typhanie Degois.** La loi SRU, née à l'initiative de Louis Besson, a permis de construire plus de 600 000 logements sociaux depuis 2000, année de son adoption. Aujourd'hui, à travers l'article 46, nous donnons une application concrète à la stratégie logement, qui a pour objectif d'accélérer les ventes de logements sociaux pour atteindre 1 % du parc par an. À cette fin, il est proposé d'allonger la durée pendant laquelle les logements sociaux vendus continuent d'être décomptés dans le cadre du dispositif SRU.

Ce cadre est amené à être mouvant en fonction de nos objectifs. Afin de tenir compte des difficultés de certaines communes et de ne pas les pénaliser inutilement, il me paraît tout aussi important de prendre en considération les contraintes que peuvent représenter, par exemple, la loi montagne et la loi littoral, ou encore les efforts réalisés par les communes en incluant dans l'assiette de calcul les livraisons effectuées dans l'année à venir.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Éric Coquerel.

**M. Éric Coquerel.** Je crois qu'il faut toujours se souvenir de quelques chiffres et de quelques évidences. Un chiffre vient d'être donné : en France, environ 12 millions de ménages sont en attente d'un logement social. De plus, comme Mme Degois vient judicieusement de le rappeler, la loi SRU a permis non seulement d'arriver à un peu plus d'égalité sur les territoires mais surtout de construire plus de logement social : en incitant voire en obligeant des villes à faire mieux, le nombre de logements sociaux a bien évidemment augmenté. (*Exclamations sur les bancs du groupe LR.*)

**M. Jean-Hugues Ratenon.** Très bien !

**M. Éric Coquerel.** Le problème, c'est qu'avec les articles accumulés dans le présent texte, vous fragilisez la loi SRU – je vais y venir. De ce fait, non seulement vous fragilisez l'égalité sur le territoire mais aussi la construction de logements sociaux.



Dans quel contexte sommes-nous ? La loi SRU n'est pas très en forme. Malheureusement, en effet, après quelques années de progression, beaucoup de villes ont stagné en matière de construction de logements sociaux – celles que l'on appelle les « ghettos de riches », où se pratiquent l'endogamie et la non-mixité sociale, à leur avantage –, à tel point, comme vous le savez, que certains sont carencées. Cette évolution a eu lieu sans que la loi soit réellement appliquée afin d'obliger les maires à construire, en tout cas pas de manière suffisante. Je l'ai dit lors d'un débat sur un autre article du projet de loi : des décisions aberrantes, illustrant le danger couru par la loi SRU, ont même été prises.

J'ai par exemple cité le fait que Mme Péresse, au début de son mandat, a décidé de pénaliser non pas les villes qui ne respectaient pas la loi SRU – comme c'était le cas auparavant –, mais au contraire celles dont elle estimait qu'elles construisaient trop de logements sociaux, comme si le logement social était synonyme de ghetto. (*Exclamations sur les bancs du groupe LR.*)

Cela vous ennuie que je critique Mme Péresse ?

**Plusieurs députés du groupe LR.** Oui !

**M. Éric Coquerel.** J'ai cru comprendre qu'il était question de succession.

**M. Robin Reda.** Dans quelle partie de la gauche ?

**M. Éric Coquerel.** Oublions Mme Péresse, même si cette décision est assez symbolique.

Vous nous dites qu'il s'agit d'un détail, que le dispositif de l'article 46 ne jouera qu'à la marge. Mais cet article vient après plusieurs autres : l'un d'entre eux prévoit notamment de faciliter la vente par blocs de logements HLM dans des villes ne respectant pas la loi SRU, c'est-à-dire dans lesquelles les logements sociaux font d'ores et déjà défaut ou qui sont carencées – vous avez refusé nos amendements à les exclure du dispositif.

Vous avez également refusé, je vous le rappelle, dans le cas où des bureaux seraient transformés en logements, un amendement visant à préciser que les promoteurs concernés devraient également respecter la loi SRU.

En fait, tout concourt à faire accroire que, pour que les promoteurs construisent des logements, il faudrait les laisser s'exonérer des règles – en l'occurrence des quotas de logements sociaux qu'ils sont censés construire. Finalement, le marché réglerait tout. Moins de règles produiraient plus de richesses et, en définitive, cela avantagerait tout le monde. Or nous savons que ce n'est pas vrai.

**Mme Valérie Beauvais.** On perd le fil, là !

**M. Éric Coquerel.** À ces décisions vous en ajoutez une autre, qui permet de tricher. Dans le cas de ces villes qui ne respectent pas la loi SRU, et où des logements HLM vont pouvoir être vendus en bloc, ces derniers, une fois vendus, vont continuer à être comptabilisés dans le quota SRU pendant non pas cinq, mais dix ans. Vous leur permettez donc non seulement de vendre des HLM, alors que, d'ores et déjà, elles ne respectent pas la loi SRU ou qu'elles sont carencées, mais également – ce qui est encore pire – de conserver pendant non plus cinq ans mais dix ans les logements ainsi vendus dans leurs statistiques.

Tout cela s'apparente, en définitive, à un camouflage : vous cherchez à dissimuler le fait qu'avec cette loi vous allez construire moins de logements sociaux et vous exonérer encore davantage, malheureusement, de la loi SRU. Si je me trompe, chers collègues, il ne tient qu'à vous de ne pas voter cet article. (*Applaudissements sur les bancs du groupe FI.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Rémi Delatte.

**M. Rémi Delatte.** En proposant de faire passer de cinq à dix ans le délai pendant lequel, dans une commune, les logements sociaux vendus à leurs locataires restent comptabilisés au titre des logements sociaux, vous reprenez une proposition qui va dans le bon sens. C'est tellement vrai que nous vous proposerons d'aller encore plus loin en vue de corriger certaines obligations issues de la loi SRU et des lois qui l'ont suivie, et ce en vue de renforcer leur efficacité.

Nos amendements viseront en premier lieu à allonger la durée de la période pendant laquelle les logements sociaux vendus sont comptabilisés au titre des logements sociaux de la commune concernée, afin qu'elle soit équivalente à celle d'un prêt immobilier classique. En effet, la politique du logement de nombreuses collectivités obéit à des temps de programmation longs et prospectifs.

En second lieu, nous proposerons, en vue de satisfaire au mieux l'objectif de mixité sociale, en particulier dans les quartiers de la politique de la ville, de profiter de ce projet de loi pour éviter la concentration excessive de logements sociaux sur un territoire, en la limitant à un tiers du parc de logements.

Chers collègues, j'espère que nous saurons nous retrouver autour de ces idées. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LR.*)

**Mme la présidente.** Sur les amendements identiques n<sup>os</sup> 1059, 2325 et 2744, je suis saisie par le groupe La France insoumise d'une demande de scrutin public.

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

La parole est à M. Jean-Luc Lagleize.

**M. Jean-Luc Lagleize.** L'article 46 vise à allonger de cinq à dix ans la prise en compte dans le décompte SRU des logements sociaux vendus : il est donc parfaitement cohérent avec l'amendement que cette vénérable assemblée a voté le week-end dernier afin de permettre aux accédants à la propriété de se voir sécurisés pendant dix ans en cas d'accident de la vie. En effet, dans un tel cas, le logement serait repris par le bailleur social qui le leur a vendu.

Le groupe MODEM et apparentés comprend et soutient l'objectif poursuivi par le Gouvernement à travers cet article : adapter et assouplir ponctuellement les dispositions de la loi SRU. Nous souhaitons l'accompagner dans cette logique d'adaptation, sans pour autant nous engager, comme le proposent certains membres de cette assemblée, dans une remise en cause de la loi.

À cette fin, notre groupe a déposé, pour l'essentiel, deux amendements. Ils visent d'une part à encourager à la fois la production de logements sociaux, à travers les prêts locatifs aidés d'intégration – PLAI –, et celle de logements intermédiaires, dans le but de soutenir une véritable mixité sociale et, d'autre part, à accompagner davantage les petites communes, qui ne sont assujetties aux dispositions de la loi

que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, parce qu'elle viennent d'atteindre les seuils légaux dans leur production de logements sociaux.

Plusieurs membres de notre groupe présenteront également des amendements à titre individuel.

**M. Martial Saddier.** C'est ça, la démocratie !

**M. Jean-Luc Lagleize.** Vous comprendrez toutefois notre attachement aux dispositions de la loi SRU, qui a permis – malgré des insuffisances, dues notamment au fait qu'elle ne prend pas suffisamment en compte certaines spécificités locales – comme nulle autre loi la production de logements sociaux en France : elle participe ainsi à la solidarité nationale, aux parcours résidentiels, ainsi qu'à la cohésion des territoires. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe MODEM.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Alain Ramadier.

**M. Alain Ramadier.** Comment faire coïncider le seuil SRU de 25 % et le maintien ou la venue de classes moyennes dans les quartiers ? C'est la grande question à laquelle nous devons répondre, car les maires ne sont pas aujourd'hui incités à faire du logement intermédiaire.

Quels débouchés offre-t-on aux classes moyennes dans nos banlieues ? C'est sur ce point qu'une évolution de la loi SRU s'impose. Les locataires HLM vivent dans le parc social par défaut, non par choix : en général, ils ne se projettent pas dans l'acquisition de leur appartement.

C'est ce que l'on appelle le parcours résidentiel. S'il peut acheter, le locataire du parc HLM choisira plutôt une maison individuelle avec un jardin qu'un appartement. De deux choses l'une : soit nous levons simplement les contraintes, soit nous incitons vraiment les maires à se donner la possibilité de créer un véritable parcours résidentiel au sein de leurs communes. Si le simple allongement du délai au cours duquel les logements sociaux vendus à leurs locataires continueront d'être décomptés dans le quota de logements sociaux au titre de la loi SRU est une bonne chose, il n'y suffira pas.

**M. Sébastien Jumel.** Donc, pas de pauvres dans les cités ?

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Emmanuelle Anthoine.

**Mme Emmanuelle Anthoine.** L'article 46 va dans le bon sens en proposant d'étendre de cinq à dix ans la période pendant laquelle les logements sociaux vendus continuent à être comptabilisés dans les quotas au titre de la loi SRU. Il ne suffit cependant pas à prendre en compte l'ensemble des difficultés soulevées par le dispositif relatif à la solidarité et au renouvellement urbains.

J'appelle votre attention en particulier sur les difficultés que connaissent les petites communes en milieu rural. On leur demande en effet de respecter le quota de 25 % de logements sociaux. Or elles n'ont pas les moyens de mettre en œuvre cette disposition, puisque leur budget restreint ne leur permet pas d'entreprendre des opérations de construction de logements sociaux.

Pensez-vous vraiment que des communes de 3 500 à 5 000 habitants disposent des moyens financiers nécessaires pour mener à bien de tels chantiers ?

**M. Hubert Wulfranc.** Comment les autres font-elles ?

**Mme Emmanuelle Anthoine.** Je pense par exemple à l'une des communes de ma circonscription, qui s'étend sur 20 kilomètres de long, et dont la partie urbanisée compte moins de 2 000 habitants, ce qui correspond à la moitié de sa population, le reste étant disséminé dans quarante hameaux regroupant chacun plus de dix résidences principales. Il est clair que cette configuration géographique et historique unique rend aberrante l'application de la loi SRU. Pourtant, cette commune est incluse dans son périmètre : elle se voit donc, comme toutes ses homologues sur le territoire, pénalisée pour carence, ce qui vient grever son budget déjà bien amaigri en raison des baisses de dotations.

Cela revient à priver complètement de telles communes des moyens de faire vivre leur territoire. Compte tenu de cette réalité, j'ai déposé des amendements qui complètent l'article 46. Ils visent en particulier à relever – raisonnablement – les seuils de 3 500 à 5 000 habitants. À défaut, ils tendent à abaisser, en zone C, le taux à 15 % dans les communes rurales de moins de 5 000 habitants. Ces propositions sont raisonnables et tout à fait pertinentes : je vous encourage à les adopter. (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe LR.*)

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

**M. Charles de la Verpillière.** Le moment est vraiment venu de réviser la loi SRU puisque, ayant été votée en décembre 2000, elle a presque dix-huit ans. À l'usage, elle a révélé trois défauts. Le premier est son péché originel,...

**M. Loïc Prud'homme.** La solidarité c'est le péché originel ?

**M. Charles de la Verpillière.** ...puisqu'elle impose d'en haut, et de manière uniforme, un quota de 20 % de logements sociaux dans les grandes agglomérations, quota qui a été porté à 25 % en 2013.

Imposée de Paris, elle ne tient aucun compte des réalités des territoires que seuls les élus locaux, à commencer par les maires, sont à même de comprendre et de traduire, par exemple dans les schémas de cohérence territoriale, les SCOT.

Deuxième défaut : la loi est centrée sur un objectif unique qui est la production de logements sociaux. Elle ne tient donc aucun compte des autres impératifs de l'aménagement du territoire, à commencer par la mobilité, les infrastructures, les équipements sportifs et scolaires et les hôpitaux.

Troisième défaut, enfin : dans certains territoires, la loi SRU a produit des effets pervers. Le sud-ouest du département de l'Ain, que j'ai l'honneur de représenter, les illustre parfaitement. Situé en deuxième et en troisième couronne de la métropole de Lyon, il regroupe la Côtière et le Val de Saône Sud. Ces territoires sont soumis à une très forte pression démographique, ce qui se traduit par le fait que les terrains constructibles y sont rares. L'application de la loi SRU s'y traduit par l'impossibilité, en raison de cette rareté, de respecter le quota de 25 %. Les communes concernées sont complètement asphyxiées, en raison des sanctions financières qui leur sont infligées : il faut vraiment revoir la loi SRU.

Les amendements que nous défendrons seront l'occasion de remédier à ses défauts, en ramenant de 25 % à 20 % le quota de logements sociaux, et en diversifiant également les catégories de logements pris en compte pour le calcul des quotas. Je prendrai comme exemple les lits et les places au

sein des maisons d'enfants à caractère social, ou encore les logements en accession sociale à la propriété. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LR.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Gilles Lurton.

**M. Gilles Lurton.** L'article 46, dont nous entamons l'examen, traite de la vente de logements sociaux, ainsi que de la durée de la période au cours de laquelle ils sont comptabilisés dans le dispositif SRU.

En étendant de cinq à dix ans la durée pendant laquelle de tels logements continuent d'être comptabilisés dans les quotas de logements sociaux, cet article favorise la mise en œuvre d'une véritable mixité sociale dans les communes. En effet, la vente de logements sociaux à leurs locataires initie un cercle vertueux qui permet le renouvellement du parc social, tout en offrant la possibilité aux foyers dont la situation a évolué de poursuivre leur ascension sociale.

Comme j'ai eu l'occasion de vous le dire à de nombreuses reprises depuis le début de nos débats, nous souhaitons que les choses aillent dans ce sens. Cependant, à terme, la vente de logements sociaux finit par avoir un impact négatif pour les communes, non en termes de population ou de conditions de vie sur le territoire, mais parce que la comptabilisation de ces logements dans le dispositif SRU est limitée dans le temps et qu'il faut donc construire de nouveaux logements sociaux afin de continuer à respecter le quota imposé par la loi – c'est un peu le serpent qui se mord la queue : il s'agit d'une situation que j'ai déjà eu l'occasion d'évoquer à propos d'un autre article.

Or les surfaces constructibles au sein des villes ne sont pas extensibles à l'infini et, *in fine*, les communes se retrouvent dans l'impossibilité d'atteindre les quotas de logements sociaux imposés par la loi. L'allongement de cinq à dix ans de la durée pendant laquelle les logements sociaux vendus continuent d'être comptabilisés dans le quota de logements sociaux est un premier pas, mais il faudra nécessairement, à plus ou moins long terme, réfléchir à une solution préservant la mixité sociale dans les territoires sans pour autant compliquer une fois de plus la vie des élus municipaux. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LR.*)

**M. Thierry Benoit.** Très bien !

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Emmanuelle Ménard.

**Mme Emmanuelle Ménard.** Je profite de ces quelques minutes de temps de parole supplémentaire pour vous suggérer quelques évolutions de la loi SRU, afin de répondre à des besoins concrets, relevés sur le terrain. En effet, s'il n'est pas contestable que certaines communes font tout leur possible pour ne pas satisfaire aux obligations de la loi SRU, d'autres, en revanche, sont confrontées à de véritables difficultés pour y satisfaire, et cela pour diverses raisons. Je pense notamment, dans ma circonscription, à la commune de Villeneuve-lès-Bézières, dont de nombreux terrains sont immobilisés du fait de divers projets liés notamment à la construction d'une ligne à grande vitesse. Croyez-moi, il ne s'agit pas d'un ghetto de riches, comme j'ai pu l'entendre !

C'est pourquoi je propose que, pour les communes carencées qui peuvent démontrer leur bonne foi, le taux SRU puisse, après avis du préfet, être évalué par rapport à la totalité des logements construits au cours des trois dernières années, et non par rapport au stock de logements à un moment donné.

De même, il devrait être possible d'intégrer dans les quotas de logements sociaux imposés par la loi SRU les logements en accession à la propriété à prix maîtrisé, les logements intermédiaires, dans la limite de 25 % de l'offre de logements encadrés par bassin de vie, et les logements acquis dans le cadre d'opérations d'accession sociale à la propriété. *Idem* pour les places d'établissements pénitentiaires existantes ou à venir situées sur le territoire de la commune concernée. Les places d'hébergement réservées aux gens du voyage dans les aires d'accueil prévues par la loi du 5 juillet 2000 devraient elles aussi pouvoir être prises en compte en fonction des difficultés rencontrées par les communes. Enfin, les places d'hébergement d'urgence pour les personnes sans domicile fixe devraient être intégrées dans les quotas de logements sociaux imposés.

**M. Loïc Prud'homme.** N'avez-vous pas honte ? Et pourquoi pas les bouches d'égoût et les stations de métro, pendant que vous y êtes ?

**Mme Emmanuelle Ménard.** Bref, il est indispensable d'intégrer ces différents correctifs dès lors que les communes sont de bonne foi, mais qu'elles sont pénalisées par les obligations parfois trop contraignantes que fait peser sur elles la loi SRU. Ce sera l'objet des différents amendements que je n'aurai malheureusement pas la possibilité de défendre, mais que je vous engage à voter.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Stéphane Peu.

**M. Stéphane Peu.** On en arrive à l'un des sujets majeurs de ce projet de loi.

D'abord, je voudrais interroger la représentation nationale. Chers collègues, connaissez-vous beaucoup de textes de loi, au cours de ces vingt dernières années, qui ont été adoptées à l'unanimité de cette assemblée ?

**M. Jean-Luc Lagleize.** La loi SRU ?

**M. Stéphane Peu.** Il n'y en a pas eu beaucoup. Il y eut le Grenelle de l'environnement et il y eut la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains. En 2000, quand le projet de loi a été adopté à l'unanimité, il y avait dans notre pays, et dans cette assemblée, une conscience partagée que nous étions, en dépit de nos différences, tous attachés à une certaine idée de la République sociale.

**M. Pierre Cordier et M. M'jid El Guerrab.** C'est vrai !

**M. Stéphane Peu.** Depuis, cette loi a permis de produire plus de 600 000 logements dans des villes qui n'en avaient pas assez. L'idée qui présidait à la loi SRU était en effet de faire un effort de solidarité nationale, de considérer que face au mal-logement, dans un souci de répartition équilibrée du logement social, il fallait que tout le monde fasse un effort pour accueillir des populations modestes – mais pas seulement, d'ailleurs : à écouter certains discours, on aurait tendance à oublier que dans notre pays, le modèle généraliste en vigueur fait que 75 % du salariat du pays est éligible aux HLM. Il ne faut pas l'oublier, car on a parfois l'impression qu'une égalité est tracée entre HLM, logement social et situation sociale catastrophique.

Il faut donc que chacun fasse l'effort d'accueillir sur son territoire des logements qui permettent d'abriter, dans un premier temps ou définitivement, suivant les cas, les personnes qui en ont besoin. La loi SRU fut un marqueur de notre République sociale, et elle en reste un. Depuis

l'adoption de la loi, jamais aucun gouvernement n'a osé y toucher – pas même à une virgule. (*Applaudissements sur les bancs des groupes GDR, NG et FI.*)

**M. M'jid El Guerrab** et **M. Guillaume Gouffier-Cha.** Très bien!

**M. Hubert Wulfranc.** Absolument!

**M. Stéphane Peu.** Le présent projet de loi est le premier en dix-huit ans qui, en plusieurs endroits, touche à ce totem de la République française. Chers collègues du groupe Les Républicains, la dernière fois qu'une majorité a été tentée de toucher à la loi SRU, c'était en 2005. À défaut d'en avoir une pour l'abbé Pierre, je vous invite à avoir une pensée pour le président Chirac.

**Mme Emmanuelle Anthoine.** Bravo!

**M. Stéphane Peu.** Quand, en 2005, la majorité de l'époque a voulu toucher à la loi SRU, l'abbé Pierre était vivant. Il est venu, ici, dans les tribunes de l'hémicycle; il s'est assis; il vous a regardés – ou plutôt il a regardé ceux qui siégeaient à l'époque sur ces bancs. Il a pesé de sa présence et de sa conscience sur les débats du Parlement.

**M. M'jid El Guerrab.** Très bien!

**M. Stéphane Peu.** Et le président Chirac eut à l'époque le courage et le sens politique de demander à la majorité de ne pas toucher à la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains.

Depuis, personne n'y a touché. Personne! (*Applaudissements sur les bancs des groupes GDR, NG et FI.*)

**M. M'jid El Guerrab.** Très bien!

**M. Robin Reda.** Et s'il s'agit d'y toucher pour en revoir les exigences à la hausse?

**M. Stéphane Peu.** C'est la première fois depuis dix-huit ans qu'un Gouvernement va franchir le Rubicon. D'ailleurs, on y a déjà touché dans ce projet de loi, en autorisant la vente d'HLM dans les villes qui ne possèdent pas 25 % de logements sociaux.

**M. Jean-Louis Bricout.** Ça, c'est grave!

**M. Stéphane Peu.** Je pensais sincèrement, peut-être naïvement, à l'écoute des débats en commission, que la majorité et le Gouvernement conserveraient au moins ce taquet qui consiste à dire que, dans les villes qui n'ont pas 25 % de logements sociaux, et *a fortiori* dans les villes carencées, celles qui ne font pas l'effort demandé et qui sont mises à l'amende à cause de cela, on n'autorise pas la vente de logements HLM.

**M. Robin Reda.** Nous aussi, nous l'avons proposé!

**M. Stéphane Peu.** Franchement, je pensais que c'eût été possible et que ces amendements seraient adoptés. Or ils ont été balayés. Vous, majorité, vous avez accepté cela: vous avez voté, pour la première fois depuis dix-huit ans, pour la remise en cause de la loi SRU. C'est une responsabilité historique que vous avez prise. (*Murmures sur les bancs du groupe LaREM.*) C'est gravissime! Hélas, l'abbé Pierre n'est plus là pour vous regarder voter. (*Exclamations sur les bancs du groupe LaREM.*)

**M. Pierre Cordier.** Il serait bien triste, l'abbé Pierre!

**M. François Pupponi.** Il nous regarde certainement de là où il est!

**M. Stéphane Peu.** Vous avez déjà pris par deux fois la responsabilité gravissime de remettre en cause la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains. Alors que, par bien des aspects, nous avons réussi à dégager des consensus ou à trouver des convergences, on voit réapparaître, à l'occasion de ce débat, des clivages. Ne croyez pas que je m'en réjouisse. À mon sens, ce n'est pas une avancée pour notre pays que ce qui, il y a dix-huit ans, faisait consensus dans la République sociale soit aujourd'hui l'objet de divergences, voire d'affrontements. Mais j'observe que cela existe, que certains n'ont pas beaucoup de mémoire...

**M. Pierre Cordier.** Ils ont une mémoire sélective!

**M. Stéphane Peu.** ...et que le clivage traverse la majorité, parce qu'on ne peut pas être à la fois de droite et de gauche sur un tel sujet. D'ailleurs, en écoutant successivement Mme Maquet et Mme Bergé, j'ai bien compris que cette prétention de vouloir être à la fois de droite et de gauche ne résistait pas à l'examen. (*Applaudissements sur les bancs du groupe GDR.*)

**M. Jean-Noël Barrot.** Prétention, c'est bien le mot... Prétentieux!

**M. Stéphane Peu.** Pour ce qui est de cet article 46, j'espère que ce qui comptera, ce ne seront pas les positionnements politiques,...

**M. Pierre Henriët.** Nous ne sommes pas là pour avoir des positionnements politiques!

**M. Stéphane Peu.** ...ce sera la conscience sociale. (*Applaudissements sur les bancs des groupes GDR, NG et FI.*)

**M. M'jid El Guerrab.** Très bien!

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde.

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Il est vrai que cet article est quelque chose qui heurte. En réalité, nous avons déjà eu ce débat, sous d'autres formes, vendredi, samedi et dimanche derniers. Ce que cet article dit, c'est que l'obligation de respecter le quota de 25 % fixé par la loi SRU est reportée, non pas *sine die*, mais de dix ans: si l'on vend des logements sociaux, on continuera, durant dix ans, au lieu de cinq ans jusqu'à présent, à les comptabiliser comme des logements sociaux, alors que ce n'en seront plus.

Le choix des cinq ans répondait, me semble-t-il, à une certaine logique; il s'agissait de donner un peu de fluidité au dispositif, afin qu'on puisse transformer le parc et inciter à la mobilité – ce que vous défendez depuis le début de l'examen de ce projet de loi. Et comme n'importe quelle opération prend trois ans pour être menée à bien, on accordait cinq ans pour rééquilibrer les deux plateaux de la balance. Or, en portant ce délai à dix ans, vous allez troquer la mobilité contre de l'immobilité: on vend, mais, pendant dix ans, c'est comme si on n'avait pas vendu.

**M. Hubert Wulfranc.** Eh oui!

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Nous pensons que c'est une erreur fondamentale, ... (*Applaudissements sur les bancs des groupes GDR et FI.*)

**M. M'jid El Guerrab.** Très bien!

**M. Jean-Christophe Lagarde.** ...et cela l'est même si l'on se place dans la logique qui est la vôtre.

Vous avez raison, monsieur Peu : personne n'a touché à la loi SRU. Pour ma part, je pense que c'est une erreur.

**M. Sébastien Jumel.** Blasphème ! (*Sourires.*)

**M. Jean-Christophe Lagarde.** La loi SRU a en effet suscité plein de difficultés.

**M. Stéphane Peu.** Elle a aussi apporté beaucoup d'avantages !

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Vous allez voir, monsieur Peu, que nous allons être d'accord. Ceux qui font 25 % de logements en prêt locatif social – PLS – respectent-ils l'esprit de la loi SRU ?

**M. Stéphane Peu.** Non.

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Nous sommes d'accord. Mais ceux qui font 25 % de logements en prêt locatif aidé d'intégration – PLAI – et qui créent des ghettos ne la respectent pas non plus.

**M. Stéphane Peu.** C'est vrai.

**M. Thierry Benoit.** Tout à fait !

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Je pense pour ma part que c'est à l'intérieur du quota de 25 % que l'on doit garantir une mixité sociale, ainsi qu'une capacité de progression sociale.

On aurait donc pu toucher à la loi SRU, et peut-être ce texte aurait-il dû le faire – mais pas ainsi, pas en introduisant une exemption et en reportant de dix ans le respect de l'obligation afférente. Nous ne sommes pas opposés à l'idée que l'on mobilise une partie du parc existant pour favoriser l'accession à la propriété, notamment l'accession sociale à la propriété, mais il y a une lacune dans le projet de loi : c'est l'accompagnement.

Monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, vous vous étiez engagés ce week-end à faire en sorte que le parc social vendu, y compris à des sociétés de portage, puisse bénéficier ensuite à des locataires, afin que ceux-ci aient un parcours de vie positif, deviennent propriétaires et laissent quelque chose à leurs enfants. Cette logique, nous pouvons la comprendre, mais il s'agit d'une logique individuelle, non d'une logique territoriale. Un territoire doit comporter un certain nombre de logements sociaux ; il n'y a aucune raison de l'en dispenser au prétexte que vous avez permis à une personne de devenir propriétaire. La seule logique qui vaille, c'est celle du temps, celle de la transformation d'un logement.

Monsieur le ministre, je vous remercie – ainsi que vous, monsieur le secrétaire d'État. Je répète sans aucune honte ce que j'ai dit ce matin : en bientôt dix-sept ans de vie parlementaire, j'ai rarement vu deux membres du Gouvernement écouter autant l'opposition – même l'opposition communiste !

**M. Sébastien Jumel.** Pourquoi « même » l'opposition communiste ?

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Eh oui : M. Peu a été écouté à deux ou trois reprises. Lui-même en a été étonné ! (*Sourires.*)

**M. Thierry Benoit.** Excellent !

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Je veux rendre hommage au fait que vous ayez fait preuve d'ouverture sur un certain nombre de sujets. Certes, cela ne s'est pas toujours traduit dans le texte à ce stade de la navette, et c'est pourquoi nous attendons de voir la suite. Il reste que j'ai vu beaucoup de gouvernements fermés, qui n'écoutaient qu'eux-mêmes et étaient persuadés d'avoir raison sur tout. Je vous donne donc acte de cela.

Toutefois, je voudrais appeler votre attention sur le point suivant, monsieur le ministre. Nous avons eu un débat très important, que M. Peu vient de rappeler. Premier acte : vous avez décidé d'autoriser la vente de logements sociaux dans les zones qui ne respectent pas le quota de 25 % fixé par la loi SRU. Vous avez garanti que l'État exercerait un contrôle à travers les préfets. Je demande à voir. Personnellement, je préfère la loi aux préfets, parce que les préfets, c'est comme les gouvernements, ça change, tandis que la loi reste – ou bien il faut la modifier. Aujourd'hui, vous êtes au pouvoir, mais demain, des gens moins bien intentionnés que vous pourraient fort bien décider d'autoriser toutes les ventes, même en dessous du seuil de 25 %.

En revanche, nous avons décidé, ce week-end, que les logements vendus dans une commune carencée – autrement dit une commune dont le maire fait preuve de mauvaise volonté ou de mauvaise foi en matière de logement social – devaient être reconstruits sur le territoire de cette même commune. C'est l'engagement que vous avez pris, monsieur le ministre, je vous en donne acte : il témoigne de votre ouverture à un certain nombre de propositions.

Mais, dès lors, avec l'article dont nous discutons ici, les logements vendus en 2018 devront être reconstruits à l'horizon 2028, soit un trou noir de dix ans. Je vous demande donc de maintenir la durée de cinq ans, car c'est celle qui est nécessaire au montage d'une opération. Une durée de dix ans n'a pas de raison d'être, à tout le moins dans les zones carencées. (*Applaudissements sur les bancs du groupe GDR.*)

**Mme Muriel Ressiguier.** Bravo !

**M. Stéphane Peu.** Absolument !

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Vous-mêmes, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, savez tout cela, tant votre dialogue avec les bailleurs sociaux est parfois difficile, voire rugueux. J'ai vu des préfets de région avoir, avec eux un dialogue tout aussi difficile. Si vous leur donnez dix ans pour reconstruire, ils ne manqueront pas de faire valoir cet argument pour dire que tout va bien et attendre.

Vous ne m'en voudrez pas, mes chers collègues, de prendre le cas de mon département – chacun pourra traduire pour le sien. Les bailleurs, donc, diront qu'ils ont réalisé des ventes au Raincy – la ville la plus cossue du département, n'est-ce pas, là où les rares logements sociaux seront vendus le plus cher ! –, tout en rassurant l'excellent maire actuel et le député de la circonscription – membre de la majorité – avec la promesse qu'ils reviendront dans dix ans. Ce n'est pas du Bruel, mais presque ! Je ne suis pas sûr que ce soit la place des grands hommes, mais c'est en tout cas la négation des petits hommes. (*Murmures sur les bancs du groupe LaREM.*) On ne pourra plus dire qu'on reconstruira là où l'on a démolit.

Je vous demande – et c'est la raison pour laquelle notre groupe votera pour la suppression de cet article – d'en rester à une durée de cinq ans, car c'est celle qui correspond à la

réalisation d'une opération : trois années plus deux autres, le temps de trouver le foncier et les financements. En fixant une durée de dix ans, on ouvre des brèches pour la spécialisation sociale des quartiers ou des villes : c'est précisément ce que l'on a voulu éviter depuis une quinzaine d'années, à travers la loi SRU, mais aussi la rénovation urbaine engagée par Jean-Louis Borloo. Tel est le sens du combat qui sera celui du groupe UDI, Agir et indépendants. (*Applaudissements sur les bancs des groupes UDI-Agir, FI et GDR.*)

**M. M'jid El Guerrab.** Très bien !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Hugues Ratenon.

**M. Jean-Hugues Ratenon.** En examinant cet article, mes chers collègues, je vous demande de penser aux départements et territoires d'outre-mer ; car, s'il posera des problèmes dans l'Hexagone, il fera des dégâts dans les outre-mer : je pense à Mayotte et à la Guyane, mais je vous parlerai de La Réunion, ma terre d'élection. La moitié de la population y vit en dessous du seuil de pauvreté, les salaires y sont beaucoup plus bas et la vie y est beaucoup plus chère. La grande majorité des hommes et des femmes qui vivent dans ce département peuvent accéder à un logement social. Ces gens ont besoin de ce type de logements. Or, aujourd'hui déjà, certains maires ne respectent pas – ou ne souhaitent pas respecter – les textes en vigueur, la loi SRU.

L'article 46 démantèlera la construction des logements sociaux dans les territoires d'outre-mer. Pensez aux enfants mal logés, qui ne peuvent suivre la scolarité dans des conditions convenables. Pensez aux mères et aux pères de famille qui ne parviennent pas à bien loger leurs enfants. À La Réunion, les logements sont surpeuplés. Plus de 25 000 logements sont en souffrance. Qu'allons-nous donc faire avec un texte pareil ? Celui-ci ouvre la brèche aux maires pour leur permettre de ne plus respecter leur quota de logements sociaux.

C'est indigne. Je vous demande donc de supprimer cet article, et de penser à celles et à ceux qui sont dans la souffrance et souhaitent accéder, le plus rapidement possible, à un logement où ils pourront vivre dignement et élever convenablement leurs enfants. Mes chers collègues, pensez aux outre-mer, pensez aux plus pauvres d'entre nous. Si vous ne supprimez pas cet article, vous ferez, une fois de plus, la démonstration que vous n'aimez pas les pauvres. (*Applaudissements sur les bancs du groupe FI. – Exclamations sur les bancs du groupe LaREM.*)

**M. André Chassaigne.** Très bien !

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Laurence Trastour-Isnart.

**Mme Laurence Trastour-Isnart.** Le Gouvernement aurait dû engager, dans ce texte, une réforme en profondeur de la loi SRU, mais il ne l'a pas fait. Pourtant, un assouplissement de cette loi est plus que nécessaire car, à force de contraintes, de sanctions indifférenciées et d'applications dogmatiques, elle ne correspond pas à la réalité du terrain. Aussi mérite-t-elle d'être assouplie.

En effet, le quota de 25 % de logements sociaux qu'elle impose est inadapté et disproportionné pour certains territoires. Certaines communes sont ainsi obligées de construire des logements sociaux alors qu'elles n'ont plus de terrains capables de supporter de nouvelles constructions. Ces communes ne peuvent donc répondre aux obligations que

leur impose la loi en raison de contraintes géographiques et réglementaires, comme les plans de prévention des risques d'incendie ou d'inondation des espaces naturels.

Le Gouvernement aurait dû assouplir l'application de la loi SRU, autoritaire, par une approche territoriale pragmatique. Il aurait dû installer une modulation du quota des logements locatifs sociaux ou prévoir une dérogation pour les communes ayant des caractéristiques géographiques, réglementaires ou urbanistiques exceptionnelles.

Je ne prendrai qu'un exemple, celui du village de Saint-Paul-de-Vence, situé dans ma circonscription : je pense qu'il sera parlant pour tout le monde. Le maire de ce village est tenu de construire 200 logements sociaux.

**M. Jean Lassalle.** Très bien !

**Mme Laurence Trastour-Isnart.** Expliquez-moi où il peut le faire, et comment. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LR.*)

**M. Stéphane Peu.** Sortez vos mouchoirs pour Saint-Paul-de-Vence ! (*Exclamations sur les bancs du groupe LaREM.*)

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

**M. François Pupponi.** L'exemple que vient de prendre Mme Trastour-Isnart est très révélateur de la situation dans laquelle se trouve notre pays. Oui, ce pays est ghettoïisé, et il s'est construit comme tel. On a construit de grands ensembles et l'on y a concentré les populations les plus fragiles pendant vingt, trente, quarante ou cinquante ans. Puis, enfin, le Parlement a décidé qu'il fallait mettre un terme à cette situation dramatique : nous avons alors voté le fameux article 55 de la loi SRU.

Celui-ci fait débat depuis presque vingt ans, certains essayant systématiquement d'y revenir. Il fait débat, mais il remplit son rôle. Il n'y a jamais eu autant de constructions de logements sociaux que depuis son adoption, car il en fait une obligation pour les communes. On connaît cependant toutes les dérogations dont il a fait l'objet. Je ne voudrais pas, monsieur le ministre, critiquer encore les préfets, mais enfin...

**M. Jean Lassalle.** Un peu quand même !

**M. François Pupponi.** Nous avons tous à l'esprit l'exemple de Neuilly-sur-Seine, passé de 2 % à 3 % de logements sociaux.

**Mme Isabelle Florennes.** Non, de 3 % à 6 % !

**M. François Pupponi.** À quoi le préfet a répondu que l'augmentation de 1 % allait dans le bon sens, qu'elle justifiait que la ville ne soit pas déclarée carencée et qu'elle échappe ainsi à l'amende. Nous connaissons tous ces exemples. Toutefois, peu à peu, les choses se sont améliorées.

Je suis de ceux qui pensent que l'article 55 de la loi SRU ne doit pas faire l'objet d'une application dogmatique, et qu'il peut être modifié. Nous l'avons fait en portant le quota de 20 % à 25 % dans la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite « loi ALUR ». Nous voulions donc aller plus loin.

Nous sommes capables d'évoluer, dans un sens comme dans un autre. Jean-Christophe Lagarde l'a dit tout à l'heure : cet article 55, malgré toutes ses qualités, a aussi quelques défauts. Si j'avais pu le modifier plus en profondeur, j'en aurais soustrait le PLS. Lorsque les communes qui ont

peu de logements sociaux en construisent *via* le PLS, ce sont les populations les moins fragiles de nos territoires qui vont s'y installer; ce faisant, elles quittent notre commune pour aller dans celle d'à côté, moins en difficulté, et ce sont souvent les populations les plus fragiles qui les remplacent.

**M. Jean Lassalle.** C'est vrai!

**M. François Pupponi.** Bien que ce ne soit pas son but, l'article 55 de la loi SRU a donc pu, ici ou là, aggraver la ghettoïsation.

Le Gouvernement avait le choix entre deux solutions : ne pas toucher du tout à l'article 55 ou bien ouvrir le débat. Le choix qui a été fait, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, est de ne pas y toucher, mais un peu quand même... Le résultat est un peu le même que pour la loi littoral : on ouvre la boîte de Pandore. Le Gouvernement ne voulait pas toucher à cette dernière loi, mais la majorité l'a fait. Le risque est le même avec la loi SRU.

Si je puis me permettre, madame la présidente, j'avais demandé, comme le président de Rugy, que le débat sur l'article 46 du projet de loi ait lieu en début de séance. Commencer, à presque minuit, l'examen de plus d'une centaine d'amendements sur ce sujet pour l'achever demain vers dix-sept heures n'est pas une bonne façon de débattre de la loi SRU. Il aurait fallu du temps, et nous aurions dû, pour débattre sérieusement, y consacrer une séance entière. Mais le Gouvernement ne l'a pas voulu, et l'ordre du jour n'a pas été modifié comme le demandait le président de Rugy.

Nous commençons donc à entendre la litanie de ceux qui sont pour ou contre cette loi, ou encore souhaitent l'améliorer. Le Gouvernement s'est exprimé à ce sujet : j'espère que, si nous ne parvenons pas à convaincre nos collègues de supprimer l'article 46, à tout le moins, il ne sera pas apporté d'autres modifications à la loi SRU.

Je veux cependant, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, vous poser solennellement une question. Un débat aura lieu au Sénat, et j'ai bien peur qu'une majorité s'y trouve pour détricoter largement la loi SRU et diminuer le quota de logements sociaux. Le texte étant examiné en procédure accélérée, il n'y aura pas de deuxième lecture en cas de commission mixte paritaire conclusive. Pouvez-vous donc prendre l'engagement devant la représentation nationale – et je le demande aussi aux députés de la majorité, qui seront majoritaires au sein de la CMP – que, si le Sénat revoit à la baisse le quota prévu par la loi SRU et attaque de plein fouet son article 55, la CMP ne sera pas conclusive? Pouvez-vous prendre l'engagement que l'Assemblée nationale refusera de toucher à l'article 55 de la loi SRU, au-delà même du présent article 46, dont j'espère cependant la suppression? (*Applaudissements sur les bancs du groupe.*)

**M. Stéphane Peu et Mme Sylvia Pinel.** Très bien!

**M. François Pupponi.** Ces engagements, il faut les prendre, car nous sommes plusieurs, ici, à avoir un peu d'expérience : on peut faire dans cet hémicycle de grandes déclarations, puis laisser faire le Sénat, avant de toucher, en CMP – avec six sénateurs d'un côté et six députés de l'autre –, à l'article 55 de la loi SRU. Cela ne serait pas digne pour l'institution qui est la nôtre. Ce débat, nous devons l'avoir ici, en séance, non à quelques-uns dans une salle au Sénat ou à l'Assemblée nationale.

Vous avez déclaré, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, ne pas vouloir toucher à l'article 55 de la loi SRU; or le présent article 46 y touche en suggérant aux communes qui sont en dessous du quota de 25 % qu'elles ont le droit de vendre des logements sociaux, donc de diminuer le nombre, déjà insuffisant, de ces logements, et de mettre plus de dix ans à en reconstituer l'offre. C'est donc là une première entorse à la loi SRU.

J'espère que nous parviendrons à faire supprimer l'article 46, mais, dans le cas contraire, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, mesdames, messieurs les parlementaires de la majorité, prenez au moins l'engagement, devant le peuple français que nous représentons tous, que le débat n'aura jamais lieu ailleurs que dans notre hémicycle. (*Applaudissements sur les bancs du groupe NG et sur plusieurs bancs du groupe GDR.*)

**M. Jean Lassalle et Mme Sylvia Pinel.** Très bien!

**Mme la présidente.** Avant de vous donner la parole, madame Pinel, je vous précise qu'il ne reste plus que deux minutes et quarante-sept secondes de temps de parole aux députés non inscrits.

**M. Jean Lassalle.** Ça, c'est la justice!

**Mme Sylvia Pinel.** Nous abordons ici, on vient de le dire, un sujet majeur. Beaucoup ont rappelé les avancées qu'a permises la loi SRU, en termes de production de logements sociaux – de tous types –, pour assurer la mixité sociale. Cependant, aujourd'hui encore, de nombreuses communes ne remplissent pas les obligations que leur fait cette loi, et nombre d'entre elles sont carencées.

À chaque texte sur le logement, le débat revient sur la question de savoir s'il faut ou non corriger la loi SRU. Pour ma part je ne le crois pas, et je trouve un peu paradoxal que l'on prétende ne pas toucher à cette loi en vertu de tout ce qu'elle a eu de positif, tout en remettant en cause, à travers plusieurs dispositions, ses principes fondamentaux. Je pense d'abord à ce qui est l'objet même de l'article 46, à savoir l'allongement, de cinq à dix ans, de la durée pendant laquelle les logements vendus sont décomptés des quotas SRU. Je pense aussi à l'autorisation de vendre des logements sociaux dans les communes carencées. Tout cela revient à remettre en cause la loi SRU.

Pourtant, nous vous avons proposé que les logements vendus dans les communes carencées, par exemple pour des raisons d'accession à la propriété, soient remplacés par de nouveaux logements sociaux, notamment en PLAI.

Cela a malheureusement été refusé. Mais on ne peut pas dire que l'on veut favoriser l'accession à la propriété et la mixité sociale, et garder la loi SRU, si, à un moment donné, on ne fait pas marcher tout cela ensemble. Or, là, il y a un véritable déséquilibre. Dans les communes carencées, en cinq ans, lorsque l'on vend des logements sociaux, on a le temps de remettre un programme de logements sociaux sur les rails. C'est finalement ce que vous nous refusez, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État.

**Mme Muriel Ressiguiet et M. M'jid El Guerrab.** Eh oui!

**Mme Sylvia Pinel.** J'invite l'Assemblée à bien réfléchir à nos objectifs et à nos principes. Toute remise en cause de la loi SRU ouvrira un large débat – nous avons vu, s'agissant de la loi littoral, que les idées étaient plus nombreuses les unes que les autres pour détricoter les règles. Prudence en la matière

car nous avons deux objectifs : la production de logements et la mixité sociale. (*Applaudissements sur les bancs des groupes FI et GDR.*)

**M. M'jid El Guerrab et M. Jean-Louis Bricout.** Très bien !

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

**M. Martial Saddier.** Avant que l'on ne me fasse un faux procès ou qu'on ne me brûle pour sorcellerie, je veux préciser que j'ai été longtemps le maire d'une commune qui avait plus de 30 % de logements sociaux.

Il est exact de dire, mes chers collègues – cher Stéphane Peu, notamment –, que la loi SRU a fait l'objet d'un consensus et de l'unanimité en 2000 pour ce qui concerne le taux de 20 % de logements sociaux. Mais, si nous sommes fidèles à l'histoire du Parlement, il est faux de dire qu'en dix-huit ans la loi SRU n'a jamais été modifiée. En 2013, elle l'a été, et cela ne s'est pas fait dans le consensus. Contrairement à 2000, j'étais député en 2013, et je peux dire que le passage de 20 % à 25 % n'a pas été obtenu de façon unanime et sans douleur.

**M. Stéphane Peu.** Il y a eu aussi la tentative de 2005 !

**M. Martial Saddier.** Si quelqu'un ose le dire, je répondrai que c'est faux. Je ne juge pas ceux qui étaient d'accord sur les 20 % ou 25 % mais on ne peut pas dire que, pendant dix-huit ans, la loi SRU n'a pas fait débat et qu'elle a toujours été reconnue, de manière unanime, par le Parlement. Cela a été vrai en 2000, mais c'est faux pour la période allant de 2000 à 2018.

Par ailleurs, pour les maires qui ont beaucoup de logements sociaux, le Parlement s'est focalisé sur un tabou. Pendant dix-huit ans, dès qu'il a été question de ce sujet, le débat s'est partagé entre ceux qui étaient d'accord pour respecter le quota de 20 % et ceux qui étaient d'accord pour respecter le quota de 25 %. Ceux qui n'étaient pas dans cette logique n'avaient pas le droit à la parole. Moi-même, je ne vous parlerais peut-être pas ainsi si je n'étais pas élu pour la quatrième fois, et de ce fait, beaucoup plus tranquille et libre.

Qui plus est, entre les années 2000 et 2018, l'obsession de la construction a évolué. Le maire, président de conseil départemental, préfet ou ministre du logement qui, dans les années 2000, était exclusivement obsédé par la construction a dû faire face, en vingt ans, à la réhabilitation d'une partie du parc, à sa démolition et sa reconstruction, ainsi qu'aux obligations de respect de l'environnement car, dans l'intervalle, certains plans de protection de l'atmosphère ont obligé les préfets, bailleurs sociaux, maires et présidents de conseils généraux à réhabiliter d'urgence une partie du parc social. Voilà les obligations ; voilà ce qui a évolué dans notre pays depuis le vote de la loi SRU. Les contraintes pesant sur celles et ceux qui gèrent des logements sociaux ont fondamentalement changé.

Et je ne parle même pas de l'accession sociale à la propriété. En était-il question en 2000, lorsque les députés qui étaient à notre place ont voté la loi SRU ? Absolument pas : reportez-vous aux comptes rendus de l'époque pour vous en convaincre.

Je ne prends donc pas position pour ou contre cet article, mais je vous invite simplement à sortir ensemble de cette logique obsessionnelle qui consiste à se focaliser sur un quota, qu'il soit de 20 % ou de 25 %. Je ne suis pas certain que les

communes qui n'atteignaient pas le quota de logements sociaux l'ont atteint parce que le Parlement, à Paris, a un soir décidé de passer de 20 % à 25 %.

Essayons d'apporter une vision globale et de replacer le locataire, les Françaises et les Français, au cœur de l'enjeu dont nous parlons depuis cinq législatures. Alors que nous attaquons la quatrième législature depuis le vote de la loi SRU, essayons de ne rien lâcher des fondamentaux du dispositif, en offrant la possibilité aux Françaises et aux Français ainsi qu'aux maires et aux présidents d'EPCI qui gèrent les logements sociaux, d'ouvrir le panel pour trouver ensemble des solutions durables. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LR.*)

**Mme Maina Sage.** Très bien !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Mickaël Nogal.

**M. Mickaël Nogal.** Le groupe La République en marche a toujours réaffirmé son attachement à la loi SRU et à son article 55, adopté en 2000. (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe LaREM.*)

**M. M'jid El Guerrab.** Très bien !

**M. Mickaël Nogal.** Nous en avons beaucoup discuté durant tous ces débats, qui nous réunissent depuis maintenant sept jours et sept nuits. Nous avons besoin de logements sociaux en France. La loi SRU a permis de doubler leur nombre en quinze ans. Tout ce que nous faisons dans le projet de loi ELAN vise à faciliter la construction de logements sociaux et l'épanouissement des Français dans le logement social. Il faut donc évidemment poursuivre ces efforts.

M. Pupponi nous demandait d'être clairs, nous ne pouvons pas l'être davantage que le Président de la République, depuis la campagne. Après que M. le ministre et M. le secrétaire d'État ont renouvelé son engagement sur ces bancs, je tiens à rappeler encore une fois que nous ne toucherons pas à la loi SRU, notamment à son article 55. Nous conserverons l'article 46, qui va faciliter la vente de logements sociaux – car nous croyons à l'accession sociale à la propriété – et n'empêche pas, par ailleurs, la construction complémentaire de logements sociaux. Par là, nous répondrons aux besoins des 2 millions de Français qui attendent un logement social aujourd'hui. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LaREM.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Thibault Bazin.

**M. Thibault Bazin.** La loi SRU visait à davantage de mixité sociale. Des logements aidés ont été produits, mais pour quel résultat ? Dans certains quartiers, nous avons construit trop de logements aidés. Dans la dernière décennie, j'ai vu des zones d'aménagement concerté – ZAC – réalisées en France, avec une part de 80 % de logements aidés sur les logements collectifs.

Il est temps d'évaluer aussi les effets négatifs de la loi SRU, afin de ne pas reproduire des ghettos. Il faut envisager une approche en termes de flux, en mettant aussi des plafonds. Pour réussir la mixité, il faut aussi passer à une politique centrée sur l'accession à la propriété.

Il faut également inciter les investisseurs à faire du locatif privé. Or, dans certains endroits, notamment en zone C, les seuls logements collectifs qui peuvent être envisagés ne peuvent être que des logements aidés. Il faut aussi prendre en compte les particularités locales, en considérant le niveau de richesse d'un territoire car, au-delà de la part des



logements aidés, il faudrait plutôt appréhender la part de population aidée. Ce n'est pas parce qu'une commune n'atteint pas les 25 % de logements HLM qu'elle n'a pas une part beaucoup plus importante de population aidée. La mixité sociale ne peut se résumer à une approche arithmétique d'une part de logements HLM.

Et puis, monsieur Nogal, vous dites vouloir construire plus de logements aidés, mais avec la baisse drastique des capacités d'autofinancement des bailleurs sociaux, il paraît aussi aberrant de ne pas rallonger les délais pour parvenir au taux.

Enfin, imposer, sans raisonner en fonction des besoins d'un bassin de vie, n'a pas de sens. Dans certains secteurs, il n'y a pas de tension sur la demande de logements aidés. Il faut une approche intercommunale, avec davantage de souplesse.

Mes chers collègues marcheurs, il est bien dommage que vous renonciez à améliorer la loi SRU. Nous allons pourtant vous faire de nombreuses propositions. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LR.*)

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

**M. Jacques Mézard, ministre.** Ce débat est passionnant...

**M. Thibault Bazin.** Et passionné !

**M. Jacques Mézard, ministre.** Il l'est tout autant, et le sera – c'est bien ainsi. Je voudrais simplement revenir sur les propos qui ont été tenus – hormis ceux que je peux considérer comme excessifs car ils sont aussi de l'ordre du débat et ne troublent en général pas ma sérénité.

Il en va différemment lorsque j'entends que la loi SRU n'a jamais été modifiée, que c'est un totem, un dogme. Les dogmes n'ont jamais été ma tasse de thé, d'où qu'ils viennent.

**M. Thierry Benoit.** Très bien !

**M. Jacques Mézard, ministre.** Cela étant, et je redirai ce que j'ai déjà annoncé, comme pour la loi littoral, nous tenons aux fondamentaux de la loi SRU. Nous considérons que, globalement, elle a été utile, qu'elle a donné satisfaction, qu'elle a permis dans ce pays la construction de plusieurs centaines de milliers de logements sociaux.

J'ai entendu, monsieur Pupponi, que nous aurions bouleversé la loi littoral.

**M. François Pupponi.** Non, j'ai dit que vous vouliez y toucher !

**M. Jacques Mézard, ministre.** Si, si ! On nous faisait le procès de détricoter la loi littoral. Je constate que ce que nous avons fait ensemble a permis de faire avancer les choses, dans le respect des principes auxquels une grande majorité tenait, et en faisant preuve, je le crois, d'un esprit d'ouverture.

L'article dont nous débattons ce soir fait passer de cinq à dix ans le délai par lequel, dans le décompte du nombre de logements sociaux, on ne prend pas en compte les logements HLM qui auraient été vendus. Or, dans la loi SRU – je remercie M. Saddier d'avoir la mémoire pour rappeler ce qui s'est passé à l'Assemblée nationale et au Sénat –, aucun délai n'était prévu. Quand le délai de cinq ans a-t-il été posé ? Sous la présidence de Jacques Chirac, par la loi du 16 juillet 2006. D'aucuns l'ont oublié, bien qu'ils aient tout de même beaucoup de mémoire en matière législative.

Cette loi, portant engagement national pour le logement, dispose dans son article 30 que les ventes de logements sociaux – car cela existait déjà – ne seraient pas décomptées dans les quotas pendant cinq ans.

Alors, de grâce, n'utilisez pas...

**M. Stéphane Peu.** Vous allez faire plus que Chirac !

**Mme la présidente.** Monsieur Peu, je vous prie, seul M. le ministre a la parole !

**M. Thibault Bazin.** C'est peu de le dire ! (*Sourires.*)

**M. Jacques Mézard, ministre.** Monsieur Peu, je crois avoir été démocrate avec vous, et vous avoir écouté. Alors, laissez-moi parler s'il vous plaît ! (*Applaudissements sur de nombreux bancs du groupe LaREM et sur plusieurs bancs du groupe MODEM.*)

Ces méthodes ne m'ont jamais impressionné et ne m'impressionneront jamais.

**M. Jean-Philippe Nilor.** C'est la pratique de l'Assemblée, ce ne sont pas des « méthodes » !

**M. Jacques Mézard, ministre.** Tout de même, monsieur Peu, je vous écoute. Il m'arrive aussi de considérer que vous avez raison, et d'en tenir compte. Alors, de grâce, laissez-moi parler ! (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe LaREM. – Exclamations sur les bancs des groupes GDR et NG.*)

**Mme Patricia Mirallès.** Mais enfin, écoutez !

**M. Jacques Mézard, ministre.** Ces méthodes ne sont pas de ce temps.

**Mme la présidente.** Mes chers collègues, seul M. le ministre a la parole !

**M. Jacques Mézard, ministre.** Je sais que vous avez l'expérience du débat parlementaire. Moi aussi. Alors, la flibuste, je sais ce que c'est. Nous en avons vu un exemple, heureusement rapide, hier. J'ai répondu de la même manière. C'est réglé.

**Un député du groupe LR.** C'est Jacques Sparrow ! (*Sourires.*)

**M. Thierry Benoit.** Excellent, monsieur le ministre ! C'est réglé : dossier suivant !

**M. Jacques Mézard, ministre.** Ce que je voulais dire par là, c'est qu'il est trop facile, pour délivrer un message politique respectable, d'utiliser ce type d'arguments et d'affirmer *urbi et orbi* que jamais personne dans cette République n'a touché une virgule de la loi SRU. C'est faux !

La loi SRU n'a-t-elle pas été modifiée au cours du dernier quinquennat ?

**M. François Pupponi.** Si ! Je l'ai dit !

**M. Jacques Mézard, ministre.** Eh oui, vous y avez touché, pour resserrer certains éléments mais en matière d'exemptions, le texte a été rédigé de telle manière que le nombre de communes exemptées a quadruplé. Alors, de grâce, ne nous donnez pas de leçons ! (*Applaudissements sur plusieurs bancs des groupes LaREM et MODEM.*)

J'entends, j'écoute. Monsieur Pupponi, vous me donnez beaucoup de conseils ; je vous en remercie. Mais les conseils, oui ; les diktats, non !

**M. François Pupponi.** Oh ! Ne dérapez pas !

**M. Jacques Mézard, ministre.** Non, je ne dérape pas. Il y a un moment où il faut dire les choses.

**M. François Pupponi.** Pour moi aussi ! Et là, c'est bon, ça suffit !

**M. Jacques Mézard, ministre.** Vos méthodes, je les connais, je les ai pratiquées : ça va !

**M. François Pupponi.** Quelles méthodes ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** Monsieur Pupponi, de grâce ; nous sommes tous fatigués.

**M. François Pupponi.** Calmez-vous, alors !

**M. Jacques Mézard, ministre.** Mais je me calme.

**M. Éric Straumann.** Ce n'est pas un congrès du PS, ici !

**M. Jacques Mézard, ministre.** Toujours je vous écoute, jamais je ne vous interromps – jamais !

Voici ce que nous voulons faire. Il faut partir de la réalité. Je l'ai dit, et sur ce point nous sommes d'accord : la loi SRU a apporté quelque chose. Elle a permis la construction de plusieurs centaines de milliers de logements sociaux. Elle est nécessaire parce que nombre de communes n'ont pas joué le jeu et continuent de s'y refuser – on ne peut pas dire que toutes les communes ont fait les efforts nécessaires. Il y a, c'est vrai – et cela a été rappelé dans cet hémicycle –, des maires qui se félicitent et se vantent de ne pas respecter la loi et de préférer payer des amendes.

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Hélas !

**M. Robin Reda.** Cela n'existe plus !

**M. Jacques Mézard, ministre.** C'est une réalité. Il faut le dire, et je le dis.

Voyez les chiffres-clés. Sur 1 977 communes qui relèvent de la loi SRU, 1 219 ne respectent pas le taux obligatoire de 25 % de logements sociaux, tandis que 711 honorent parfaitement leurs obligations. Des objectifs de rattrapage sont fixés pour trois ans. Il ressort du bilan triennal que 259 communes n'ont pas respecté ces objectifs. Les préfets ont donc pris 259 arrêtés de carence, davantage que trois ans auparavant. Il y a eu diverses exemptions. J'ai pris un arrêté en décembre 2017 ; j'ai eu l'occasion d'expliquer devant vous ce qui s'est passé cet été. J'ai expliqué aussi que j'avais demandé aux préfets de me renvoyer des propositions plus fermes...

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Plus radicales ? (*Sourires.*)

**M. Jacques Mézard, ministre.** ...vis-à-vis des communes, parce que certains maires ne jouaient pas le jeu. La commission nationale SRU s'est réunie, a rendu des avis, puis j'ai décidé de fixer le nombre et la liste des communes qui devaient être sanctionnées. Nous l'avons fait en toute transparence et, je l'ai dit, je fournirai tous les éléments. Je ne pense pas qu'il y ait de difficulté sur ce point.

Le Gouvernement a ainsi montré sa volonté d'appliquer la loi SRU en respectant à la fois son équilibre général et les propositions des communes, des intercommunalités et des préfets ; globalement, je crois que cela s'est bien passé.

Dès lors, nous faire le procès de vouloir bouleverser la loi SRU par le présent texte, au motif que nous portons de cinq à dix ans le délai pendant lequel les logements sociaux vendus resteront inscrits dans le quota prévu par la loi SRU, ne me paraît pas très raisonnable.

**M. Éric Straumann.** Tout à fait.

**M. Jacques Mézard, ministre.** Aujourd'hui, il y a un débat. Voilà la position du Gouvernement et la raison pour laquelle il formule cette proposition, comme nous en avons formulé concernant la loi littoral, à propos de laquelle certaines propositions émanaient aussi de l'Assemblée nationale – ce qui est tout à fait légitime.

Sur le sujet qui nous occupe, je constate que les propositions sont très contradictoires. Il y a beaucoup d'amendements ; si je les empile, il n'y a plus de loi SRU.

**M. Jean-Louis Bricout.** Ça ne vient pas de chez nous !

**M. Jacques Mézard, ministre.** Pour certains, un peu... Ce qui prouve que tout n'est pas complètement calé et que chacun peut s'exprimer au sein de son groupe – et c'est bien ainsi.

Voilà, je le répète, pourquoi nous avons pris cette position et formulé cette proposition. Voilà les éléments fondamentaux eu égard auxquels nous considérons que l'ossature et l'objectif de cette loi doivent être respectés.

Mais je ne dirai pas qu'elle n'a jamais bougé ni ne bougera jamais, parce que les lois sont faites pour évoluer avec la société. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LaREM.*)

**M. Éric Straumann.** Tout à fait. Bravo !

**Mme la présidente.** La parole est à M. André Chassaigne.

**M. André Chassaigne.** Monsieur le ministre, je vous ai écouté avec attention – je dirai même avec humilité, car je ne suis pas un spécialiste du logement et, ne siégeant pas au sein de la commission qui a étudié le texte, je n'en ai pas suivi les débats. J'ai essayé de comprendre.

Vous avez parlé de la forme des différentes interventions que nous avons entendues sur l'article, jugeant que certaines étaient « excessives », que d'autres se fondaient sur un « dogme ».

**M. Pierre Henriot.** C'est vrai !

**M. André Chassaigne.** Mais, dans vos propos, pas une fois vous n'avez pu justifier le passage du délai de cinq à dix ans. À cela, pas un début d'explication. Alors je m'interroge. J'ai d'ailleurs interpellé mon collègue Stéphane Peu : « Mais pourquoi font-ils ça ? Est-ce pour des raisons idéologiques, parce que, dans certaines communes, c'est gênant d'avoir trop de logements sociaux, que ça ne fait pas bien ? » Il m'a dit : « Peut-être que ça joue, mais je n'en suis pas sûr. » Je lui réponds : « Est-ce que c'est à la suite d'interventions de lobbies, d'agents immobiliers ? » Il me dit : « Peut-être, mais je ne suis pas sûr que ce soit ça. » Du coup, j'étais pendu à vos lèvres, monsieur le ministre.

**M. Thierry Benoit.** À ce point-là ?

**M. André Chassaigne.** Or vous n'avez apporté aucune explication. Je défie quiconque ici de dire que, dans votre intervention, vous avez justifié cette modification.

Quelle conclusion puis-je en tirer ? Qu'à tout cela il n'y a pas vraiment de raison ; ou alors qu'il y a des raisons cachées. (*Exclamations sur les bancs des groupes LaREM et LR.*)

**M. Thibault Bazin.** Le plan caché !

**M. Fabien Di Filippo.** ...de régularisation des clandestins !

**M. André Chassaigne.** Sinon, il faut dire les choses, en donner la justification. Cela n'a pas été fait.

« Les lois sont des toiles d'araignées à travers lesquelles passent les grosses mouches et où restent les petites. » Votre loi donnera-t-elle finalement raison à cette très belle formule de Balzac dans *La Maison Nucingen* ?

Je vous interroge donc à nouveau, monsieur le ministre, sur un point qui a sans doute été développé en commission : quelle est la raison profonde de ce passage de cinq à dix ans ? (*Applaudissements sur les bancs des groupes GDR et FI.*)

**M. Jean-Louis Bricout.** Très bien !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde.

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Par son intervention, M. Mézard nous a fait espérer – peut-être de manière irraisonnée. J'ai rappelé tout à l'heure que le Gouvernement a parfois su entendre les arguments soulevés au cours de la discussion. M. Mézard lui-même a évoqué le projet initial du Gouvernement concernant la loi littoral ; or, à ce sujet, après un long débat, le Gouvernement a su entendre que, finalement, le calage initial n'était pas le bon.

Il en est allé de même lorsqu'il s'est agi de décider si les maires devaient ou non conserver un droit de préemption en cas de vente de logements sociaux dans leur commune. Le projet de loi devait supprimer ce droit ; après que nous en avons débattu ensemble, vous avez su admettre que ce n'était pas opportun.

C'est également vrai d'autres sujets.

Vous l'avez dit vous-même, monsieur le ministre : l'intention revendiquée du Gouvernement est de ne pas nuire au respect des 25 %, de l'objectif de mixité sociale et de bonne répartition du logement social.

Alors pourquoi cet article ? Je ne vais pas faire comme M. Chassaigne, dire que je ne comprends pas ; je soutiens simplement que l'article nuit à votre objectif affiché et même aux engagements que vous avez souscrits, par exemple – je le répète – concernant les villes carencées. Vous avez su évoluer sur le reste ; nous vous demandons d'évoluer sur ce point également, ce soir ou au cours de la navette.

Rendez-vous compte qu'il n'y a aucune raison de retarder la reconstitution de l'offre de logement social à laquelle vous vous êtes engagés. Quand on vend du patrimoine social dans une commune qui ne compte pas 25 % de logements sociaux, on reconstruit ce patrimoine social – en plus moderne, en plus spacieux, en moins cher – sur le même site, mais sans attendre dix ans ; car dix ans, c'est beaucoup dans la vie d'un locataire.

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

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

**M. François Pupponi.** Monsieur le ministre, je l'ai dit dans mon intervention : l'article 55 de la loi SRU n'est pas un dogme ; nous y avons touché, et je suis favorable à ce que nous le fassions de nouveau. Nous proposons même des amendements visant à le modifier. Cela ne nous pose donc aucun problème.

Je le répète : il faudrait exclure les PLS du champ de l'article 55 et surcoter les PLAI, pour que les communes qui veulent sortir de l'article 55 en construisent plus vite. Il faut y aller ; mais il faut en débattre.

Or ce débat n'a pas eu lieu, car vous agissez par le biais d'un article dans lequel vous modifiez une règle de la loi SRU sans nous expliquer pourquoi, en nous faisant dire qu'il ne peut y avoir de débat, qu'on ne peut toucher à rien. Mais allons-y, débattons ! Prenez le pari, devant la représentation nationale, de laisser chacun s'exprimer et formuler des propositions ; mais pas à une heure du matin, après presque trois semaines de débats en continu, entre la discussion en commission, celle que nous avons depuis mercredi...

**Un député du groupe LaREM.** La faute à qui ?

**M. François Pupponi.** Comment ? Quelqu'un a parlé derrière moi. Quoi, qu'est-ce qu'il y a ? (*Exclamations sur les bancs du groupe LaREM.*)

**M. Bruno Questel.** Je n'ai rien dit !

**M. François Pupponi.** Les réflexions derrière, ça va bien !

**Mme la présidente.** S'il vous plaît !

**M. François Pupponi.** Nous parlons d'un sujet sérieux. Les réflexions dans mon dos, ça va bien ! Je le dis, c'est tout.

**Mme la présidente.** Mon cher collègue, pas d'interpellation, s'il vous plaît !

**M. François Pupponi.** C'est bon, les commentaires, derrière !

Monsieur le ministre, je vous repose la question, et cela n'a rien d'un diktat : la majorité et le Gouvernement peuvent-ils s'engager ici à exclure l'éventualité d'une CMP conclusive sur l'article 46 et tout ce qui concerne l'article 55 de la loi SRU, afin que ce débat ait lieu ici ?

**M. Stéphane Peu.** Très bien !

**M. Jean-Louis Bricout.** Il faut que vous preniez cet engagement !

**M. François Pupponi.** Cette question n'est pas anodine. Elle est importante.

**M. Stéphane Peu.** Essentielle !

**M. François Pupponi.** Oui, essentielle ! Or vous n'y avez pas répondu, monsieur le ministre : le doute peut persister. M. Nogal n'en a pas parlé : le doute peut persister. Nous demandons qu'il n'y ait pas un arrangement entre six députés et six sénateurs sur l'article 55 de la loi SRU, mais que nous en parlions ici. Nous ne refusons donc pas le débat : nous voulons qu'il ait lieu ici, où le peuple se réunit. (*Applaudissements sur les bancs des groupes NG, FI et GDR.*)

**M. Stéphane Peu.** C'est essentiel !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Éric Coquerel.

**M. Éric Coquerel.** La garantie que demande François Pupponi n'est pas inutile, mais je ne perds pas l'espoir de vous faire réfléchir dès à présent sur cet article 46, qui pose déjà un problème touchant la loi SRU – avant même que l'on ne se demande si certains n'auraient pas l'idée de ramener le quota de 25 % à 20 %.

J'ai envie d'aider André Chassaigne, et peut-être M. le ministre, à trouver l'explication de la mesure. La seule que je vois est que cette histoire permet de masquer la baisse du nombre de logements sociaux tout en gardant, pendant cinq ans supplémentaires, le même quota SRU. Une grande partie des immeubles vendus ira non pas à des propriétaires ayant besoin d'un logement social mais, pendant dix ans, on ne s'en apercevra pas : le quota restera au même niveau. On en voit bien l'avantage pour les communes qui ne respectent pas la loi SRU.

Bref, c'est un camouflage du fait que vous allez réduire de fait le taux obligatoire de logements sociaux découlant de la loi SRU et le nombre de logements sociaux. On l'a dit, cet article complète ainsi parfaitement les dégâts que vous causez en autorisant la vente en bloc des logements sociaux. (*Applaudissements sur les bancs des groupes FI et GDR.*)

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

**M. Jean-Philippe Nilor.** À vous écouter religieusement les uns et les autres depuis un moment, j'ai parfois le sentiment d'assister, ce soir, à un baiser de Judas en séance publique. On fait l'éloge de la loi SRU sur tous les bancs, mais dans le même temps...

**M. Pierre Cordier.** « Et en même temps ! »

**M. Jean-Philippe Nilor.** ...on lui plante trois couteaux dans le dos. Je comprends parfaitement l'énerverment palpable et audible du ministre tout à l'heure. Il est mal à l'aise,...

**M. Jean-Hugues Ratenon.** Eh oui : il n'est pas bien !

**M. Loïc Prud'homme.** Exactement !

**M. Jean-Philippe Nilor.** ...parce qu'il ne peut pas dire pourquoi, en réalité, il veut passer de cinq à dix ans. Imaginez qu'un salarié soit licencié, mais que la déclaration de licenciement et l'inscription à Pôle emploi ne se fassent que dix ans plus tard. Cela permettrait de camoufler les chiffres du chômage pendant un bon moment. (*Applaudissements sur les bancs des groupes GDR et FI.*)

**M. Sébastien Jumel.** Belle métaphore !

**M. Jean-Philippe Nilor.** C'est le modèle économique du logement social que vous êtes en train de bouleverser. Ce que nous devons dire, si vous ne le pouvez pas le dire vous-même, monsieur le ministre, c'est que vous imposez aux HLM de vendre pour rester rentables. Mais où la vente de ces HLM sera-t-elle bénéficiaire ? Ce sera forcément dans les villes les plus riches, qui sont déjà les moins dotées en logements HLM. (*Applaudissements sur les bancs des groupes GDR et FI.*)

**M. Stéphane Peu.** C'est ça la vraie raison !

**M. Jean-Philippe Nilor.** C'est peut-être cela que vous n'osez pas dire. C'est peut-être cela la raison non avouée et la cause de l'interpellation d'André Chassaigne. Osez nous dire que c'est dans les villes qui sont en dessous du quota de 20 %, les villes les plus riches, que la vente de HLM à des sociétés privées sera la plus rentable.

**M. Stéphane Peu.** Absolument !

**M. Jean-Philippe Nilor.** À cette condition, nous pourrions discuter. Chacun pourra, en connaissance de cause et en son âme et conscience, adopter une position claire et nette. Mais, tant que le débat se fera de façon biaisée, à couvert et sur fond de non-dits, il ne sera pas enrichissant et ne valorisera pas notre assemblée. (*Applaudissements sur les bancs des groupes GDR et FI.*)

**Mme Muriel Ressiguier.** Il a raison ! Il faut être honnête !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Hubert Wulfranc.

**M. Hubert Wulfranc.** Comme vous l'avez dit, monsieur le ministre, la loi SRU est globalement positive, mais elle a un angle mort, dû à la résistance historique, depuis près de vingt ans, de la droite à cette loi. Nombreux ont été les maires de droite à la remettre en cause et à militer contre elle. (*Exclamations sur les bancs du groupe LR.*)

**M. Sébastien Jumel.** Eh oui !

**M. Gilles Lurton.** Ce n'est pas vrai !

**M. Hubert Wulfranc.** C'est une opposition idéologique à laquelle, monsieur le ministre, vous donnez un gage. Si on fait les comptes, cinq plus cinq, ça fait dix. (« Bravo ! » et *applaudissements sur les bancs du groupe LaREM.*) Cela permet d'aborder les prochaines élections municipales, en donnant quelques gages à la droite. (*Applaudissements sur les bancs des groupes GDR et FI. – Exclamations sur les bancs du groupe LaREM.*)

**M. Stéphane Peu.** C'est l'« article Castaner » !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Robin Reda.

**M. Hubert Wulfranc.** Allez-y, faites-vous mousser !

**M. Robin Reda.** Mes chers collègues, je suis scandalisé par ce que je viens d'entendre. L'idée caricaturale selon laquelle il y aurait, d'un côté, des maires absolument inhumains et, de l'autre, des maires pleins de vertu – ceux qui ont ghettoisé nos villes pendant des années, en allant bien au-delà du taux obligatoire de logements sociaux – est fausse.

Le philosophe François Hollande a écrit qu'avec les cinq lettres du mot « maire » on pouvait composer le mot « aimer ». Je ne connais pas un maire capable d'affronter, les yeux dans les yeux, ses concitoyens, dans sa permanence, souvent pour des problèmes de logement, en leur disant que, non, il ne construira pas de logement social et qu'il ne leur proposera pas de parcours résidentiel. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LR. – Exclamations sur plusieurs bancs du groupe LaREM.*) Cela n'existe pas.

**M. Éric Coquerel.** Si !

**M. Robin Reda.** Il est évident qu'il faut construire du logement social. J'ai, pour ma part, mon brevet de vertu, puisque ma ville compte 25 % de logement social. Mais il faut adapter la loi SRU à la réalité de nos territoires. Plutôt que de voir des mètres carrés, des surfaces et des murs, voyons des humains, des esprits, des avenir. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LR.*)

**M. Thibault Bazin.** Très bien !

**M. Robin Reda.** Ce n'est pas parce que vous ne respectez pas le quota de logements sociaux que vous n'avez pas de familles modestes dans votre ville. À l'inverse, ce n'est pas parce que

vous avez votre quota de logements sociaux que tous ceux qui y vivent – nous avons abordé cette question avec celle de la rotation dans le parc social – respectent les plafonds pour y rester. Il faut voir si, dans les communes où existe une demande de logement, on accueille les familles modestes et on leur permet d'accéder au parcours résidentiel.

Nous allons même plus loin, en proposant un amendement qui vise à remplacer la période de dix ans prévue dans le texte par une période de quinze ans. (*Exclamations sur les bancs des groupes NG et GDR.*)

Les familles concernées, une fois qu'elles seront propriétaires du logement et rembourseront leur dette à la place de leur loyer, seront-elles pour autant devenues riches, sans que la commune et les CCAS n'aient besoin de les aider, pas plus que les structures associatives ou para-sociales de la commune de les suivre? Il faudra toujours accompagner et encadrer ces familles, avec pédagogie, dans leur parcours d'accession à la propriété. Pour un logement social vendu aux alentours de 70 000 euros, une famille mettra quinze ans à rembourser son prêt. Après cela seulement elle aura une aisance qui permettra de considérer qu'elle est sortie du logement social, dans la mesure où elle aura accédé à la propriété. C'est le rêve que nous voulons pour ceux qui entrent dans le logement social.

**M. Éric Coquerel.** Sauf qu'il y aura moins de logements sociaux!

**M. Robin Reda.** Je me suis amusé à lire les débats de 2000 sur la loi SRU. Eh bien, j'ai l'impression que nous sommes revenus dix-huit ans en arrière. Les mêmes fractures idéologiques s'expriment,...

**M. David Habib.** Cela n'a rien à voir avec l'idéologie!

**M. Robin Reda.** ...même s'il y avait eu à l'époque une unanimité pour construire du logement social. Beaucoup de communes de droite sont exemplaires, messieurs du groupe GDR, dans la construction de logement social. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LR.*) Claude Bartolone avait dit que le logement social était comme l'école primaire. C'est la première étape d'un parcours qui doit mener vers le locatif privé, voire l'accession à la propriété. Depuis, nous avons inventé des dispositifs d'accession sociale à la propriété permettant ce parcours résidentiel.

De grâce, arrêtons les caricatures! Ayons le courage d'ouvrir le débat sur ce qui constitue aujourd'hui un véritable blocage qui nous prive d'un choc de l'offre, comme nous l'avons dit tout à l'heure, et enferme un nombre trop important de familles dans le logement social. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LR.*)

**Mme Maina Sage.** Très bien!

**Mme la présidente.** La parole est à M. le secrétaire d'État.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Je tiens à revenir sur un point dont je trouve, à cette heure tardive du débat, qu'il ne reflète pas la qualité des échanges que nous avons pendant plusieurs jours.

Monsieur le président Chassaigne, monsieur Nilor, vous sous-entendez que nous ne donnerions pas volontairement certaines explications. Or, nous avons parlé de ce point pendant des heures le week-end dernier, dans cet hémicycle, avec des députés qui sont ici ce soir.

**M. Gilles Lurton.** C'est vrai!

**M. André Chassaigne.** Nous n'avons pas déjà discuté de cet article!

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** S'il y a bien un reproche que l'on ne peut pas nous faire, c'est de sous-entendre que nous n'expliquons pas précisément, point par point, pourquoi nous proposons cela. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LaREM.*) Je veux bien entendre absolument tout, mais nous avons déjà parlé du passage de cinq à dix ans pendant le week-end. Vous pourrez aller lire le compte rendu des débats. Tous les députés qui étaient présents peuvent en témoigner.

**M. André Chassaigne.** Redites-le!

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Mais je vais vous réexpliquer, avec grand plaisir, pourquoi nous proposons ce passage de cinq à dix ans. En réalité, c'est à peu près pour les mêmes raisons que celles qui ont conduit certains de vos prédécesseurs à proposer de passer de zéro à cinq en 2006.

**M. André Chassaigne.** Pour quelles raisons?

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Depuis lors, les situations ont évolué. Les débats ont fait apparaître une divergence de fond: tout le monde n'a pas la même approche de l'accession sociale.

**Mme Muriel Ressiguiet et M. Loïc Prud'homme.** Ça, c'est vrai!

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Tout le monde ne souhaite pas faciliter la vente par les bailleurs sociaux pour reconstruire. Jean-Christophe Lagarde a rappelé un autre point tout à l'heure, que nous avons clairement identifié: comment, pendant la navette, pouvons-nous garantir que l'argent du bien vendu soit réinvesti dans la commune?

Par ailleurs, comme l'ont mentionné Robin Reda et Mickaël Nogal, il est fondamental de nous concentrer sur l'humain. Celui qui habite dans ces logements y restera en moyenne dix ans, et ce même si on lui vend son logement. Les uns et les autres, nous ne sommes pas d'accord sur le principe de faciliter la vente par les bailleurs sociaux. Quoi qu'il en soit, un locataire reste en moyenne dans son logement social pendant dix ans. C'est ce chiffre de dix ans qui nous a poussés à proposer de passer de cinq à dix ans. (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe LaREM.*)

**M. Éric Coquerel.** Vos explications sont toujours aussi peu claires!

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements identiques, n<sup>os</sup> 1059, 2325 et 2744, visant à supprimer l'article 46.

La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 1059.

**M. Stéphane Peu.** Je ne vais pas refaire le débat sur la loi SRU pour savoir si on en a changé des virgules ou pas, au cours des années. La loi SRU, telle qu'elle a été votée à l'unanimité, a bougé sur certains paramètres, mais pas dans ses fondamentaux. Or le présent projet de loi vise à modifier ces fondamentaux.

En réalité, entre la loi de finances pour 2018 et ce texte, nous sommes en train de changer le modèle économique du logement HLM, qui devra s'autofinancer. Il devra, par la vente des logements, trouver les ressources pour réhabiliter et construire du patrimoine. Dès lors, la vente est non plus

une possibilité, mais une obligation pour se financer. Or, aujourd'hui, sur 100 000 logements mis en vente, 8 000 sont vendus, dont 3 000 à des locataires, essentiellement dans des secteurs pavillonnaires.

La vente de logements HLM n'a rien à voir avec l'accès sociale à la propriété: elle est rapport avec un paradigme financier, un nouveau modèle économique qui vient de la loi de finances et qui est retranscrit dans le projet de loi ELAN. La vente devient la ressource économique des HLM pour se financer. Quand vous vendez des logements HLM, où sont-ils les plus rentables et les plus faciles à vendre?

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Dans les communes riches!

**M. Sébastien Jumel.** Chez les bourges!

**M. Stéphane Peu.** Pourquoi dans les premières délibérations prises ces derniers mois dans les conseils d'administration des organismes HLM, les logements à vendre pour pouvoir se financer sont-ils d'abord dans les villes en dessous de 25 % voire de 20 %? Parce que c'est là où ils se vendront le mieux, à des locataires ou pas.

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Eh oui!

**M. Stéphane Peu.** J'entends l'argument de M. le secrétaire d'État, selon lequel l'acquéreur reste dix ans dans le logement, mais dans ce cas, réservons cette dérogation aux logements vendus à des locataires de HLM. (*Applaudissements sur les bancs du groupe FI.*)

**M. M'jid El Guerrab.** Très bien!

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Excellente idée!

**M. Stéphane Peu.** Depuis le début, on nous raconte – passez-moi le terme – des carabistouilles pour masquer un changement fondamental du modèle économique HLM. (*Applaudissements sur les bancs du groupe FI.*) On va vendre des logements sociaux là où c'est le plus rentable, c'est-à-dire dans les villes qui n'en ont pas assez et, ce faisant, on va aggraver la ghettoïsation, creuser les inégalités et empêcher la mixité sociale – axe fondamental de la loi SRU. On revient sur ce qui faisait consensus, à savoir l'idée selon laquelle les équilibres liés à la solidarité nationale pouvaient se faire à l'échelle du territoire tout entier. C'est sur ce principe qu'on revient et c'est en ce sens qu'il s'agit, pour la première fois depuis dix-huit ans, d'une remise en cause des fondamentaux de la loi SRU.

En demandant aux bailleurs sociaux de se financer, vous changez le modèle économique HLM; vous allez donc accroître le séparatisme social. Il pourra toujours y avoir des ministères, tels Jean-Pierre Chevènement en 1989 ou Manuel Valls plus tard, pour parler d'apartheid urbain; mais en creusant les inégalités, vous allez en élever les murs dans les grandes métropoles et ailleurs en France. Voilà votre vraie motivation et, hélas, le résultat de votre politique. (*Applaudissements sur les bancs des groupes GDR et FI.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Loïc Prud'homme, pour soutenir l'amendement n° 2325.

**M. Loïc Prud'homme.** L'article 46 représente une attaque frontale contre l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains – il faut bien l'appeler par son nom entier parce que celui-ci a un sens, sur lequel il faut insister. C'est un article emblématique de cette loi.

Effectivement, nos analyses divergent et le fait que M. le ministre s'agace et perde son sang-froid en essayant de justifier l'injustifiable montre bien qu'il lui est difficile de trouver des explications. Nous sommes opposés à la vente des HLM et à toutes les mesures qui visent à l'encourager car il n'y a aucune garantie que ces logements remplissent toujours une fonction sociale dix ans après leur vente, ni de raison objective à ce que ce soit le cas; vous n'avez pas réussi à démontrer le contraire, monsieur le secrétaire d'État. Des études confirment même que, dès que ces logements sont vendus, un quart d'entre eux reviennent immédiatement dans le parc locatif privé.

**Mme Muriel Ressigier.** Eh oui!

**M. Loïc Prud'homme.** Vous pouvez difficilement contredire l'argumentation de Stéphane Peu: il est évident que cela va vous permettre de supprimer des pans entiers du parc de logements sociaux. Cette disposition est en contradiction avec l'objectif de la loi SRU, à savoir assurer un minimum de logements à des prix abordables *via* le parc social. L'article 46 s'inscrit dans votre vision très libérale du logement social, au cœur de votre projet. On le découvre au fur et à mesure de la discussion: il s'agit pour vous de pousser les bailleurs sociaux à vendre leurs biens pour les remettre sur le marché privé; ces logements n'auront donc plus aucune vocation sociale, malgré vos dénégations. (*Applaudissements sur les bancs des groupes FI et GDR.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 2744.

**M. François Pupponi.** Monsieur le secrétaire d'État, votre explication ne tient pas trop la route par rapport au texte examiné. Votre logique est de dire que les locataires qui occupent les logements y resteront, donc qu'il s'agira de logement social de fait. On pourrait entendre cet argument: ce qui était du logement social de droit se transforme en logement social de fait; ce sont les mêmes habitants, il n'y a pas de différence. Mais ce n'est pas ce qui est écrit dans la loi: les logements sociaux qui seront vendus dans les villes carencées pourront l'être en bloc, à des sociétés privées.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Non!

**M. François Pupponi.** Monsieur le secrétaire d'État, ce sera possible dans toutes les villes; l'article qu'on a voté précédemment le stipule. Or si vous vendez en bloc à une société privée, au fur et à mesure que les locataires partiront, ils seront remplacés par des locataires qui seront pour la plupart en loyer libre.

**M. Jean-Marie Sermier.** Eh oui!

**M. François Pupponi.** Si vous disiez que, pendant dix ans, ces logements ne peuvent pas voir leur loyer augmenter, le loyer restant plafonné au niveau de celui du logement social, on pourrait entendre l'argument: ce serait des logements de statut privé, mais répondant aux normes du loyer social.

**M. Sébastien Jumel.** Ce serait moins pire!

**M. François Pupponi.** Mais au bout de cinq ans, le locataire qui a acheté l'appartement pourra le revendre ou le louer avec un loyer libre. Vous ne mettez donc pas en place les règles qui permettraient de faire en sorte que ces logements restent au moins de fait des logements sociaux. Si l'article 46 prévoyait de telles dispositions, on pourrait dire: « Pourquoi pas. Ils ont vendu, cela a permis à des gens d'acheter, ils pourront reconstruire, mais tout reste au niveau du logement social. » Mais peu à peu, les logements sociaux de droit deviendront

des logements privés de droit et seront à terme gérés par les propriétaires privés individuels ou par des sociétés comme des logements privés. On supprime donc bien, de fait, des logements sociaux dans des villes qui n'en ont pas suffisamment ; c'est pourquoi nous proposons la suppression de cet article. (*Applaudissements sur les bancs des groupes GDR et FI.*)

**Mme Sylvia Pinel.** Très bien !

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Vous comprendrez que la commission soit défavorable. La durée actuelle de cinq ans est en effet bien trop courte pour permettre à un maire de reconstituer le stock des logements sociaux vendus. En l'état actuel du droit, les communes déficitaires au titre de la loi SRU sont réticentes à l'égard de toute vente de logements HLM sur leur territoire, de crainte de ne pas pouvoir reconstituer le parc de logements sociaux correspondant et de se voir appliquer des peines.

En cohérence avec l'article 29 du présent projet de loi, dont l'objectif est d'encourager les ventes de logements sociaux pour favoriser l'accès social à la propriété et permettre aux organismes HLM de dégager de nouvelles ressources, cet article vise à lever ces réticences en allongeant la durée de prise en compte des logements sociaux vendus dans les quotas SRU.

Je souhaite vous rappeler, monsieur Pupponi, monsieur Nilor, que les logements comptabilisés sont uniquement ceux qui sont vendus à leur locataire et non ceux qui pourraient être vendus à des personnes au-dessus des plafonds de ressources de l'accès à la propriété ; je vous renvoie à l'alinéa 3 de l'article 46. (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe LaREM.*)

**M. Jean-Hugues Ratenon.** Ce n'est pas vrai !

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Le voici : « Sont décomptés, pendant une période de dix ans à compter de leur vente, les logements vendus à leurs locataires en application de l'article L. 443-7. » (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe LaREM.*)

**M. François Pupponi.** On ne parle pas de la même chose !

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Par ailleurs, comme l'a rappelé M. le secrétaire d'État, la durée de dix ans correspond en moyenne à la durée d'occupation du logement par le locataire en place une fois qu'il a acquis le logement.

**M. Stéphane Peu.** Dans les QPV, on vendra les logements en bloc aux marchands de sommeil !

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Nous avons également voté dans le texte de loi la possibilité de rachat par l'organisme de l'appartement revendu par le propriétaire.

**M. Stéphane Peu.** C'est comme ça qu'on fabrique le ghetto !

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

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Nous avons encore beaucoup d'heures de discussion devant nous, essayons donc de débattre de manière apaisée.

Monsieur Peu, vous dites que les explications du Gouvernement ne tiennent pas, à moins de réserver le dispositif à la vente aux locataires. Monsieur Pupponi, vous n'êtes pas très éloigné de la proposition de M. Peu.

**M. Stéphane Peu.** Ce n'est pas étonnant !

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Certes ; depuis plusieurs jours, un axe avec M. Bazin est également en train de se former...

**M. Stéphane Peu.** Cela s'appelle les républicains !

**M. André Chassaigne.** Là, vous prenez la vipère au poing ! (*Sourires.*)

**M. Stéphane Peu.** Lève-toi et marche, Bazin !

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Monsieur Peu, je suis content d'avoir fait baisser la tension une demi-minute, mais je voudrais reprendre mon raisonnement. Vous dites que vous comprendriez la logique du Gouvernement si le passage de cinq à dix ans ne s'appliquait qu'à la vente aux locataires ; mais c'est précisément ce que dit la loi. (*Applaudissements sur quelques bancs des groupes LaREM et MODEM.*) Je suis donc très heureux de constater votre accord avec le texte.

**M. Stéphane Peu.** C'est que vous oubliez la discussion précédente. Il faut avoir de la mémoire !

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** J'y venais. La discussion précédente, pour ceux qui l'auraient ratée, concernait la vente en bloc. Or, dans la loi, le passage du délai de cinq à dix ans ne s'applique pas à la vente en bloc.

**M. Stéphane Peu.** Il s'agit de l'interdiction de vendre dans les villes ayant moins de 25 % de logements sociaux !

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Attendez, c'est une autre question. Monsieur Peu, le président Chassaigne demande à juste titre des explications au Gouvernement ; je les donne. Vous dites que cela marche si et seulement s'il s'agit de la vente aux locataires...

**M. Stéphane Peu.** Sauf dans les villes où il y a moins de 25 % de logements sociaux !

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** C'est ce que propose le projet de loi. J'en tire deux conclusions : d'abord, nos positions ne sont pas si éloignées ; je rejoins donc votre axe. Ensuite, il y a un quart d'heure, vous en étiez à dire qu'on allait tout détricoter et tout remettre en cause, alors qu'au moment où on se parle, on est quasiment en convergence sur les mesures à prendre. (*Applaudissements sur plusieurs bancs des groupes LaREM et MODEM.*)

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

**M. François Pupponi.** Il est difficile d'avoir un débat technique et politique précis à presque une heure du matin, après toutes ces heures de débat. (*Rires et exclamations sur les bancs du groupe LaREM.*)

**Mme Patricia Mirallès.** À qui la faute ?

**M. François Pupponi.** Monsieur le secrétaire d'État, je pense que vous n'avez pas entendu, ou pas compris ce qu'on vous a dit ; on va donc vous le répéter. Je ne parle pas de cette histoire des dix ans.

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** On débat bien de l'article 46, non ?

**M. François Pupponi.** Vous justifiez votre mesure en disant que les locataires restent dix ans dans leurs appartements, donc ceux-ci restent des logements sociaux de fait. Malheureusement, les articles que vous avez votés ne règlent pas ce problème.

**Mme Danièle Obono.** Eh non !

**M. François Pupponi.** Est-on d'accord, monsieur le secrétaire d'État, que dans des villes qui ont moins de 25 % de logements sociaux, les bailleurs sociaux pourront vendre en bloc ? Or lorsqu'ils vendront en bloc, ils diminueront le nombre de logements sociaux par rapport au niveau exigé par la loi SRU. Vous autorisez donc les villes qui ont moins de 25 % de logements sociaux, qui ne se conforment pas à la loi, à aggraver leur situation pour s'enfoncer encore un peu plus dans l'illégalité.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Mais non !

**M. François Pupponi.** Monsieur le secrétaire d'État, dès lors que vous autorisez la vente de logements en bloc dans ces communes, vous leur permettez d'aggraver leur situation et d'être un peu plus dans l'illégalité.

Je pose la question différemment : dans les communes qui ont moins de 25 % de logements sociaux, les bailleurs sociaux auront-ils le droit de vendre en bloc du logement social ?

**Mme Danièle Obono.** Oui ou non ? Répondez, monsieur le secrétaire d'État !

**M. François Pupponi.** La réponse est oui, n'est-ce pas ? Puisque ces communes vont vendre du logement social, et que le logement ne sera plus comptabilisé dans les quotas SRU – car il ne sera pas concerné par l'allongement du délai à dix ans –, elles vont donc diminuer leur pourcentage de logements sociaux.

Par ailleurs, Mme la rapporteure a dit que ces villes ne peuvent pas reconstituer le parc ; sauf que, dans la même loi, vous les autorisez à transformer des bureaux en logements. Actuellement, la loi dit que, quand on transforme des bureaux en logements, il faut faire un peu de logement social ; mais vous leur donnez de nouveaux droits à construire sans leur imposer cette contrainte. L'argument de Mme la rapporteure ne tient donc pas puisque vous leur donnez vous-mêmes de nouveaux droits à construire.

**Mme Muriel Ressiguier.** Très bien !

**M. François Pupponi.** Au moins, en leur accordant ces nouveaux droits à construire, obligez-les à faire du logement social ! Vous ne pouvez pas à la fois dire qu'ils ne peuvent pas reconstruire et les autoriser à construire – mais pas du logement social...

Ce sont tous ces éléments qui, au sein du projet de loi, exemptent eu à peu les communes qui ont moins de 25 % de logements sociaux de l'obligation de reconstituer le stock et y fait baisser le pourcentage du logement social – puisqu'elles pourront vendre en bloc. En effet, dans certains cas, pendant dix ans, cela ne fera pas baisser le stock, mais quand les communes vendront en bloc, le pourcentage des logements sociaux diminuera. Vous leur permettez donc d'être un peu plus dans l'illégalité. (*Applaudissements sur les bancs du groupe FI.*)

**Mme Sylvia Pinel.** Très bien !

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

**M. Jean-Philippe Nilor.** Monsieur le secrétaire d'État, vous avez parlé d'une convergence qui vous paraissait bizarre, mais on peut tous se réjouir qu'il reste encore des convergences de bon sens au sein de l'hémicycle.

**Mme Danièle Obono.** Très bien !

**M. Jean-Philippe Nilor.** Cela montre bien que la vérité, l'honnêteté, la sincérité ou l'objectivité ne se cantonnent pas à un rang, mais peuvent se retrouver disséminées un peu partout.

**M. Pierre Cordier.** Très bien !

**M. Jean-Philippe Nilor.** Vous dites que les locataires, après avoir acheté leur logement, sont censés y rester dix ans. Non : une fois qu'ils ont acquis le logement qu'ils occupent déjà en tant que locataires, ils sont censés y rester à vie. Les dix ans que vous prenez comme base n'ont donc aucune valeur dans la réalité.

Enfin, la mixité est l'objectif de la loi ; c'est un objectif que nous partageons tous. La question qui se pose est la suivante : qui peut garantir la mixité ? Est-ce la loi, ou bien le marché ? Nous savons très bien que le marché favorise naturellement, par la spéculation, la ghettoïsation des espaces. (*Applaudissements sur les bancs des groupes GDR et FI.*) Il faut donc une intervention du législateur pour garantir la mixité. Or il faut bien comprendre que la mixité se fera partout, ou qu'elle ne se fera pas.

Dès lors qu'on diminue la mixité en jouant sur les chiffres, en accordant des possibilités d'exonération ou d'exemption, en permettant à des communes qui sont déjà en retard en matière de mixité de sortir du cadre de la loi, on accroît le ghetto ailleurs. C'est une logique purement mathématique.

Dans votre réflexion, intégrez le fait que la mixité sociale et les ghettos sociaux sont des vases communicants. Chaque fois qu'on permet une diminution de la mixité quelque part, on crée un ghetto autre part. (*Applaudissements sur les bancs des groupes GDR et FI.*)

**M. André Chassaigne.** Excellent !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Éric Coquerel.

**M. Éric Coquerel.** Comme je ne suis pas intervenu dans la discussion sur les catégories de personnes à qui ces logements seront vendus, je me permettrai de refaire la démonstration. Nous voudrions avoir une réponse à cette question, mais vous n'y répondez pas, monsieur Denormandie.

Je reprendrai le raisonnement de mon collègue François Pupponi.

Dans un premier temps, vous nous avez fait voter plusieurs articles qui facilitent la vente en bloc des HLM. Vous encouragez les bailleurs à vendre leurs logements sociaux, après leur avoir pris 1,5 milliard d'euros, dont 1 milliard avec la suppression des APL – et vous leur prendrez vraisemblablement davantage à l'avenir, puisque derrière tout cela, c'est le désengagement de l'État qui se profile.

Maintenant, avec cet article, vous trouvez un moyen de rendre cette vente acceptable pour les villes, en faisant en sorte qu'elle soit indolore du point de vue des quotas fixés par la loi SRU. Vous pouvez dire tout ce que vous voulez, les faits



sont là : ce sera totalement indolore, non plus pendant cinq ans, mais pendant dix ans. Les villes n'auront donc aucun désavantage, mais au contraire tout intérêt à permettre la cession de ces blocs d'immeubles.

Qui plus est, comme l'expliquait Stéphane Peu tout à l'heure, les seules villes qui auront intérêt à ces ventes ne sont pas celles qui ont 45 % de logements sociaux, mais celles qui n'en ont pas assez. Dans ces villes, en outre, la grande majorité des logements sociaux sont souvent des PLS, qui seront évidemment d'autant plus faciles à vendre qu'il s'agit de logements de qualité.

On le voit, la boucle est bouclée : d'un côté, vous obligez les bailleurs sociaux à vendre pour se financer et, de l'autre côté, vous permettez aux villes qui ne respectent pas la loi SRU de camoufler cette histoire. Voilà la réalité. Le reste, c'est de la littérature. (*Applaudissements sur les bancs des groupes FI et GDR.*)

**Mme Muriel Ressigier.** Très bien !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Paul Mattei.

**M. Jean-Paul Mattei.** J'écoute depuis le week-end dernier nos débats sur la mixité sociale et je crois que nous pouvons nous retrouver sur le grand principe des 25 %. Je pense effectivement qu'il ne faut pas toucher à la loi SRU.

S'agissant de ce texte, la durée de dix ans, telle que je l'ai comprise, peut être un élément déclencheur pour permettre à des maires d'accepter plus facilement la vente de logements sociaux, tout en leur laissant le temps d'en construire d'autres. Je ne comprends pas cette mesure comme un moyen pour les villes de s'exonérer de la règle des 25 %. J'ai bien compris que les logements vendus seront comptabilisés pendant dix ans, mais cela semble normal, car ce n'est pas parce qu'on vend un logement qu'il n'est plus social.

**Mme Muriel Ressigier.** Ben voyons !

**M. Jean-Paul Mattei.** L'achat d'un appartement est un acte important dans une vie. Le fait de devenir propriétaire n'est pas anodin. Quand les gens achètent, ils empruntent, ils font des efforts, et même des sacrifices et c'est un vrai projet de vie : il faut le voir ainsi. Ce n'est pas parce que des logements seront vendus en bloc qu'il ne s'agira plus de logements sociaux. Il est vrai qu'il y a un changement de propriétaire, mais je ne pense pas que cela change fondamentalement la nature du bien.

La force de ce texte, c'est justement qu'il laisse un peu de temps. La durée de dix ans ne m'apparaît pas comme quelque chose de négatif ; ce n'est pas ainsi que je le ressens. Pour moi, c'est un élément facilitateur, cela doit aider à certaines personnes à accéder à la propriété. Le fait d'accéder à la propriété peut en effet être un projet intéressant, dans une vie de femme ou d'homme, notamment au moment où l'on fonde une famille. Pour s'insérer dans une commune, la propriété est un fait important, car cela fixe les choix.

**M. Sébastien Jumel.** Ce n'est pas comme cela que ça se passe !

**M. Jean-Paul Mattei.** C'est même un projet familial et transgénérationnel. Tel que j'ai compris le texte, il permet en quelque sorte de faciliter et de fluidifier les choses. Mais, pour moi, il n'exonère pas les communes de la règle des 25 %, et c'est tant mieux, car je pense que c'est un engagement qu'il faut respecter. Je voterai donc contre ces amende-

ments de suppression, car je crois que nous avons là une bonne piste pour introduire un peu plus de fluidité. (*Applaudissements sur plusieurs bancs des groupes MODÈM et LaREM.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Rémy Rebeyrotte.

**M. Rémy Rebeyrotte.** Je suis un peu surpris de l'appréciation que vous portez sur l'accession sociale à la propriété, parce que, dans la ville dont j'ai été le maire pendant seize ans, cela a justement permis à un certain nombre de locataires de faire leur parcours social.

**Un député du groupe LR.** Il ne devait pas y avoir beaucoup de logements sociaux !

**M. Rémy Rebeyrotte.** Si ! J'avais même, à Autun, un quartier ANRU, au titre de l'article 6 dérogatoire. Cela a surtout permis à ces personnes de bénéficier d'un logement social de meilleure qualité. En effet, lorsqu'il voulait vendre un bien en bout de course, l'opérateur social veillait souvent à proposer un habitat de meilleure qualité, avec une logique de vente, à terme.

**M. Stéphane Peu.** Nous avons tous expliqué la même chose depuis trois jours !

**M. Rémy Rebeyrotte.** Moi, j'étais plutôt inquiet lorsque le bailleur social mettait des logements en vente qui ne portaient pas. Il s'agissait en général de logements où il y avait énormément de travaux à faire, où le bailleur s'était en réalité désengagé.

**M. Stéphane Peu.** Nous sommes d'accord là-dessus !

**M. Rémy Rebeyrotte.** Il voulait s'en débarrasser comme d'un vieux pansement, parce qu'ils n'étaient pas de bonne qualité, notamment du point de vue énergétique.

**M. Sébastien Jumel.** Et alors ?

**M. Rémy Rebeyrotte.** Je veux dire par là que l'accession sociale à la propriété est souvent un moyen de donner une dynamique à la qualité du logement dans les collectivités, notamment dans les villes. Souvent, d'ailleurs, c'est cette durée de dix ans qui prévaut : une personne loue pendant dix ans et elle a ensuite la possibilité d'acheter. Je ne suis donc pas surpris que l'on retrouve ici cette logique des dix ans. Je pense que l'accession sociale à la propriété est un bon moyen de redynamiser certains quartiers, en y proposant des logements de qualité.

**M. Jean-Philippe Nilor.** Ce n'est pas de cela que nous parlons !

**M. Rémy Rebeyrotte.** Je suis donc un peu surpris de la manière dont vous avez posé le débat, comme si l'accession sociale à la propriété était une horreur absolue – j'ai connu des collègues qui pensaient cela ! Au contraire, elle est positive, à condition, bien sûr, qu'elle permette de continuer à créer de nouveaux logements, de nouveaux quartiers, et qu'elle soit porteuse d'une dynamique. Mettre le logement en dynamique, comme mettre le parcours du locataire en dynamique, c'est quand même plutôt une bonne chose. (*Applaudissements sur plusieurs bancs des groupes LaREM et MODÈM.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. le secrétaire d'État, pour une dernière prise de parole avant le vote sur les amendements de suppression. (« Ah ! » sur les bancs du groupe LaREM.)

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Monsieur Nilor, il est tard, et même très tard. Nous avons des débats passionnants mais, si je peux me le permettre – je ne suis pas en position de me le permettre, mais je vais tout de même le faire –, soyons justes quand nous parlons des positions des uns et des autres.

Vous dites que mes propos pourraient signifier que l'objectif de ce texte est de faire rester les gens dix ans dans leur appartement. Il y a à peu près deux heures, j'ai exposé ma position, qui est d'ailleurs celle de la majorité : j'assume pleinement, solennellement et fondamentalement que le HLM est un bien universel. Cela signifie que 70 %, 75 %, voire 80 % de la population française sont éligibles aux logements sociaux. Ce n'est d'ailleurs pas une position partagée par la droite de cet hémicycle, ce que je respecte, mais la majorité l'a encore rappelé tout à l'heure. Alors, ne nous faites pas de faux procès, ne dites pas que ce que nous voulons, c'est qu'au bout de dix ans, les gens quittent ces appartements. Ce n'est pas possible de dire cela, même s'il est tard.

**Mme Danièle Obono.** On connaît la chanson !

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Monsieur Nilor, vous nous attaquez aussi sur la question de la mixité sociale. La mixité sociale, nous en avons beaucoup parlé, nous avons eu énormément d'échanges et nous avons organisé des réunions de travail sur le sujet. Nous avons essayé d'améliorer le texte et la majorité a voté tout à l'heure des amendements qui font qu'on va même plus loin que les engagements pris dans la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté.

Chacun, sur ces bancs, a sa propre idée de ce qu'est la mixité sociale, nous avons tous nos expériences propres, mais ne nous faites pas le procès de vouloir détricoter la mixité sociale. Je pense que même M. Pupponi, qui est très attaché à la mixité sociale, pourra témoigner de tout le travail que nous avons fait et, à la fin des fins, je le répète, la majorité a voté le renforcement de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté sur ce sujet. *(Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LaREM.)*

Monsieur Coquerel, monsieur Pupponi, je dois dire que j'admire votre art de vous déporter d'un pas à droite – ou d'un pas à gauche. Je réponds précisément à M. Peu, qui me demande si, oui ou non, le passage de cinq à dix ans est acceptable, si tant est que cela ne s'applique que dans le cas où le logement est vendu à son locataire, et vous, vous relancez un débat que nous avons déjà eu pendant des heures sur la vente en bloc et sur la transformation de bureaux en logements. J'admire ! Mais, objectivement, je crois que nous étions vraiment en accord sur ce sujet, M. Peu et moi.

On peut nous reprocher d'aller trop loin sur certains points. Mais, aujourd'hui, que dit la loi ? Elle dit que, si vous vendez un logement à quelqu'un qui n'en est pas le locataire – et vous savez très bien, monsieur Pupponi, qu'un logement vacant peut être vendu à quelqu'un qui, par défini-

tion, n'en est pas locataire – il n'y a pas de dérogation SRU. C'est déjà ce que prévoit la loi, et nous ne touchons pas à cette règle.

De la même manière, s'agissant de la vente, la loi prévoyait l'avis simple du maire et le droit de préemption. À l'issue des débats, il y a toujours l'avis simple du maire et nous avons réintroduit le droit de préemption du maire.

**M. Jean-Christophe Lagarde.** C'est vrai !

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Au bout du compte, nous revenons à la situation qui existait dans la loi que votre majorité aurait eu tout le loisir de changer, si vous aviez voulu aller plus loin. Alors, s'il vous plaît, ne nous reprochez pas l'acte manqué du précédent quinquennat ; ne nous reprochez pas de ne pas faire ce que vous n'avez pas fait. *(Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LaREM et sur quelques bancs du groupe MODEM.)* Il importe de nous en tenir à l'objet de ce débat et d'éviter les procès d'intention. Nous nous en porterons mieux. *(Mêmes mouvements.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n<sup>os</sup> 1059, 2325 et 2744.

*(Il est procédé au scrutin.)*

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	175
Nombre de suffrages exprimés .....	171
Majorité absolue .....	86
Pour l'adoption .....	23
contre .....	148

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 1059, 2325 et 2744 ne sont pas adoptés.) (Applaudissements sur quelques bancs du groupe LaREM.)*

**Mme la présidente.** La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

2

## ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE SÉANCE

**Mme la présidente.** Prochaine séance, cet après-midi, à quinze heures :

Questions au Gouvernement ;

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

La séance est levée.

*(La séance est levée, le mercredi 6 juin 2018 à une heure.)*

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

CATHERINE JOLY