

ASSEMBLÉE NATIONALE

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2005-2006

120^e séance

Compte rendu intégral

3^e séance du jeudi 19 janvier 2006

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



SOMMAIRE

PRÉSIDENTE DE M. MAURICE LEROY

1. **Égalité salariale entre les femmes et les hommes.** – Communication relative à la désignation d'une commission mixte paritaire (p. 250).
2. **Engagement national pour le logement.** – Suite de la discussion d'un projet de loi adopté par le Sénat (n^{os} 2709 rectifié, 2771) (p. 250).

DISCUSSION DES ARTICLES (p. 250)

Article 4 *ter* (p. 250)

Amendement n^o 41 rectifié de la commission des affaires économiques : M. Gérard Hamel, rapporteur de la commission des affaires économiques ; M. Jean-Louis Borloo, ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. – Adoption.

Amendement n^o 221 de M. Hamel : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Adoption de l'article 4 *ter* modifié.

Avant l'article 4 *quater* (p. 250)

Amendement n^o 222 de M. Hamel : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n^o 336 de M. Abelin : MM. Francis Vercamer, le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Article 4 *quater* (p. 251)

MM. Francis Vercamer, François Brottes, Mme Muguette Jacquaint, MM. Philippe Pemezec, le ministre.

Amendement n^o 360 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n^o 361 rectifié de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre, Michel Piron. – Rejet.

Adoption de l'article 4 *quater*.

Article 4 *quinquies* (p. 253)

Amendement n^o 662 de M. Hamel : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n^o 42 de la commission des affaires économiques et amendements identiques n^{os} 363 de M. Le Bouillonnet et 364 de M. Rodolphe Thomas : MM. le rapporteur, le ministre, François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances ; Jean-Yves Le Bouillonnet, Francis Vercamer. – Adoption de l'amendement n^o 42, les amendements n^{os} 363 et 364 tombent.

Amendement n^o 223 de M. Hamel : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Adoption de l'article 4 *quinquies* modifié.

Article 4 *sexies* (p. 254)

Amendements identiques n^{os} 43 de la commission des affaires économiques, 10 rectifié de la commission des finances et 365 de M. Le Bouillonnet : MM. le rapporteur, le rapporteur pour avis, Jean-Yves Le Bouillonnet, le ministre. – Retrait des amendements n^{os} 10 rectifié et 365.

MM. Francis Vercamer, le président.

Adoption de l'amendement n^o 43 modifié.

Adoption de l'article 4 *sexies* modifié.

Article 4 *septies* (p. 254)

Amendement n^o 369 de M. Le Bouillonnet : MM. François Brottes, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n^o 370 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n^o 371 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre, Jean-Louis Dumont, Michel Piron, Jacques Myard. – Rejet.

Amendement n^o 225 de M. Hamel. – Adoption.

Amendement n^o 367 de M. Hamel : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n^o 226 de M. Hamel. – Adoption.

Amendement n^o 368 de M. Hamel : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Adoption de l'article 4 *septies* modifié.

Après l'article 4 *septies* (p. 257)

Amendement n^o 44 de la commission des affaires économiques : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n^o 337 rectifié de M. Abelin : MM. Francis Vercamer, le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Article 5 (p. 257)

M. Philippe Pemezec.

Amendement n^o 135 de M. Braouezec : Mme Jacqueline Fraysse, MM. le rapporteur, le ministre, Michel Piron. – Rejet.

Amendement n^o 380 de M. Brard : Mme Muguette Jacquaint, MM. le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n^o 227 de M. Hamel. – Adoption.

Amendement n° 373 de M. Dumont : MM. Jean-Louis Dumont, le rapporteur, Gérard Larcher, ministre délégué à l'emploi, au travail et à l'insertion professionnelle des jeunes ; Jean-Yves Le Bouillonnet. – Rejet.

Amendement n° 374 de M. Le Bouillonnet : Mme Claude Darciaux, MM. le rapporteur, le ministre délégué. – Rejet.

Amendement n° 375 de M. Le Bouillonnet : Mme Claude Darciaux, MM. le rapporteur, le ministre délégué. – Rejet.

Amendement n° 379 de M. Abelin : MM. Francis Vercamer, le rapporteur, le ministre délégué. – Rejet.

Amendement n° 674 de M. Hamel : MM. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques ; le ministre délégué, François Brottes, Jean-Yves Le Bouillonnet. – Adoption de l'amendement modifié.

Amendement n° 372 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Louis Dumont, le rapporteur, le ministre délégué. – Rejet.

Adoption de l'article 5 modifié.

MM. François Brottes, le ministre délégué.

Après l'article 5 (p. 263)

Amendement n° 46 rectifié de la commission des affaires économiques : MM. le rapporteur, le ministre délégué, Jean-Yves Le Bouillonnet. – Adoption de l'amendement n° 46 deuxième rectification.

Amendement n° 645, deuxième rectification, de M. Ollier : MM. le président de la commission, le ministre délégué. – Réserve du vote.

M. François Brottes.

Suspension et reprise de la séance (p. 265)

Rappel au règlement (p. 265)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

Article 5 *bis* (p. 266)

Amendement n° 228 de M. Hamel : M. le ministre délégué. – Adoption.

Amendement n° 47 rectifié de la commission des affaires économiques : MM. le rapporteur, le ministre délégué. – Adoption de l'amendement deuxième rectification.

Adoption de l'article 5 *bis* modifié.

Article 5 *ter* (p. 266)

Amendement n° 229 de M. Hamel : M. le ministre délégué. – Adoption.

Amendement n° 230 de M. Hamel : M. le ministre délégué. – Adoption.

Amendement n° 231 de M. Hamel. – Adoption.

Amendement n° 232 de M. Hamel. – Adoption.

Amendement n° 233 de M. Hamel. – Adoption.

Adoption de l'article 5 *ter* modifié.

Article 5 *quater* (p. 267)

Amendement n° 234 de M. Hamel. – Adoption.

Amendement n° 235 de M. Hamel. – Adoption.

Amendement n° 236 de M. Hamel. – Adoption.

Amendement n° 199 du Gouvernement : MM. le ministre délégué, le rapporteur. – Adoption.

Adoption de l'article 5 *quater* modifié.

Article 5 *quinquies* (p. 267)

Amendement n° 237 de M. Hamel. – Adoption.

Amendement n° 238 de M. Hamel. – Adoption.

Amendement n° 239 de M. Hamel. – Adoption.

Amendement n° 48 rectifié de la commission des affaires économiques et amendements identiques n°s 638 de M. Le Bouillonnet et 641 de M. Saddier : MM. le rapporteur, le ministre délégué. – Adoption de l'amendement n° 48 rectifié ; les amendements n°s 638 et 641 tombent.

Adoption de l'article 5 *quinquies* modifié.

Renvoi de la suite de la discussion à une prochaine séance.

3. Ordre du jour des prochaines séances (p. 267).

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTE DE M. MAURICE LEROY,

vice-président

M. le président. La séance est ouverte.

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

1

ÉGALITÉ SALARIALE ENTRE LES FEMMES ET LES HOMMES

M. le président. J'ai reçu de M. le Premier ministre une lettre m'informant qu'il avait décidé de provoquer la réunion d'une commission mixte paritaire sur les dispositions restant en discussion du projet de loi relatif à l'égalité salariale entre les femmes et les hommes.

2

ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT

Suite de la discussion d'un projet de loi adopté par le Sénat

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi, adopté par le Sénat, portant engagement national pour le logement (n^{os} 2709 rectifié, 2771).

Discussion des articles *(suite)*

M. le président. Cet après-midi, l'Assemblée nationale a poursuivi l'examen des articles, s'arrêtant à l'article 4 *ter*.

Article 4 *ter*

M. le président. Sur l'article 4 *ter*, je suis saisi d'un amendement n^o 41 rectifié.

La parole est à M. le rapporteur de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire, pour le soutenir.

M. Gérard Hamel, rapporteur de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire. Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

M. le président. La parole est à M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, pour donner l'avis du Gouvernement sur cet amendement.

M. Jean-Louis Borloo, ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 41 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n^o 221.

La parole est à M. Gérard Hamel, pour le soutenir.

M. Gérard Hamel, rapporteur. Il s'agit également d'un amendement rédactionnel.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 221.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 4 *ter*, modifié par les amendements adoptés.

*(L'article 4 *ter*, ainsi modifié, est adopté.)*

Avant l'article 4 *quater*

M. le président. Nous en venons aux amendements portant articles additionnels avant l'article 4 *quater*.

Je suis saisi d'un amendement n^o 222.

La parole est à M. Gérard Hamel, pour le soutenir.

M. Gérard Hamel, rapporteur. Rédactionnel.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 222.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n^o 336.

La parole est à M. Francis Vercamer, pour le soutenir.

M. Francis Vercamer. Cet amendement a pour objet d'accorder aux communes des ressources différentes selon qu'elles construisent beaucoup ou peu de logements sociaux, en réformant la dotation forfaitaire de chaque commune.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. On nous a fait savoir que le Premier ministre allait mettre en place sur ce sujet un groupe de travail au sein duquel l'Association des maires de France sera représentée. Sur le fond, cette proposition, qui vise à inciter les maires à construire des logements sociaux, me paraît excellente, mais il est souhaitable d'attendre les conclusions de ce groupe de travail.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Je précise que ce groupe de travail s'est déjà réuni deux fois, notamment avec l'AMF et la direction générale des collectivités locales, et je suis convaincu que nous pourrions aboutir à la nécessaire réforme de la DGF dans ce domaine.

M. le président. Monsieur Vercamer, fort de ces éléments, retirez-vous l'amendement n° 336 ?

M. Francis Vercamer. Je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 336 est retiré.

Article 4 *quater*

M. le président. Plusieurs orateurs sont inscrits sur l'article 4 *quater*.

La parole est à M. Francis Vercamer.

M. Francis Vercamer. J'avais déposé au chapitre IV, consacré au soutien des maires bâtisseurs, un amendement ayant trait à la dépollution des sites industriels en milieu urbain destinés à l'habitat social. Cet amendement étant malheureusement tombé sous le couperet de l'article 40, je souhaiterais que M. le ministre nous dise ce qu'il compte faire dans ce domaine.

Dans ma commune de Roubaix, l'industrie textile, florissante au siècle dernier, a laissé au cœur de la ville de nombreuses friches polluées – souvent orphelines, puisque les entreprises ont été liquidées et les propriétaires ont disparu – qui bloquent des assiettes foncières importantes susceptibles d'être utilisées pour la construction de logements sociaux. Mon amendement avait donc pour objet de créer un fonds national destiné à prendre en charge le coût de la dépollution de ces sites, qui est toujours très élevé et financé par le maître d'ouvrage, en l'occurrence les communes.

M. le président. La parole est à M. François Brottes.

M. François Brottes. Nous connaissons, les uns et les autres, des situations analogues à celles que M. Vercamer a évoquées. La question des sites orphelins est très mal traitée dans notre pays. En effet, il faut tout d'abord démontrer que l'entreprise, qui a souvent disparu, ou son liquidateur n'a plus les moyens de financer la dépollution, puis que les collectivités locales sont insolvables, comme ce fut le cas de petites communes de ma circonscription. Pendant toutes ces années, la pollution demeure, alors qu'il est dans l'intérêt de tous que de tels sites soient dépollués le plus rapidement possible. Non seulement la procédure est longue, mais elle coûte cher et les terrains sont inutilisables. Il s'agit donc d'un problème majeur, essentiellement financier. Au reste, la proposition de M. Vercamer avait fait l'unanimité au sein de la commission.

M. le président. La parole est à Mme Muguette Jacquaint.

Mme Muguette Jacquaint. Dans mon département, les grandes friches industrielles sont nombreuses. Dans ma commune, par exemple, l'une d'entre elles, d'une superficie de 8,5 hectares, se situe en plein cœur de ville. Or, comme cela vient d'être dit, ces terrains doivent souvent être dépollués. Parfois, les entreprises participent, et c'est logique, à cette dépollution, mais, la plupart du temps, elles ont disparu et le coût de la dépollution est très important.

En outre, lorsque des promoteurs rachètent les terrains pour y construire des logements sociaux, ils répercutent évidemment le coût de la dépollution qu'ils ont dû financer

sur le prix, déjà élevé, du mètre carré. Qui pourrait prendre en charge cette dépollution ? Malheureusement, beaucoup de collectivités locales n'en ont pas les moyens.

M. le président. La parole est à M. Philippe Pemezec.

M. Philippe Pemezec. Si l'on veut que les maires construisent des logements sociaux, il faut les y inciter. C'est pourquoi je souhaite non seulement qu'on accroisse leur maîtrise des attributions, mais aussi que les pertes de taxe foncière soient compensées en totalité ou, à défaut, de manière plus importante. Les populations les plus modestes ont forcément besoin de soutien, d'aides et d'équipements plus importants, et il est regrettable de restreindre les recettes des communes qui construisent des logements sociaux.

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Tous les territoires ne sont pas également concernés par le problème de la dépollution des sites industriels mais, pour les régions touchées, il est toujours très lourd et son coût est très difficile à apprécier, car il nécessite de longues expertises, elles-mêmes très coûteuses. D'ailleurs, l'État lui-même ou certains établissements publics, tels que RFF, connaissent ce type de difficultés. Plusieurs problèmes se posent.

En ce qui concerne la responsabilité juridique, lorsque les entreprises qui ont pollué dans le cadre de leurs anciennes activités industrielles – les mines, par exemple – ne sont plus propriétaires des terrains, c'est la procédure dite des terrains orphelins qui s'applique. Il est vrai que celle-ci est longue, car elle nécessite que l'on définisse les modalités et le coût de la dépollution, avant que le terrain soit déclaré orphelin et que la charge soit transférée à la collectivité. Il faut donc accélérer cette procédure.

Le deuxième problème, qui a été évoqué par M. Vercamer, est celui du financement de la dépollution des sites, qu'ils soient orphelins ou pas, pour lequel des solutions existent déjà. Je pense notamment au fonds d'indemnisation « Barnier », qui mériterait d'être revu pour ce qui concerne les sites industriels, et aux établissements publics fonciers qui ont été créés dans plusieurs départements – dont le vôtre, monsieur Vercamer – et qui ont pour activité principale de gérer les friches et les dépollutions. L'EPF est doté d'une fiscalité propre et cette tâche relève de ses compétences. Il convient désormais de passer progressivement – et il le fait, lentement – des friches industrielles aux friches urbaines, notamment lorsque les terrains sont destinés au logement, car la dépollution doit alors être, pour des raisons de santé publique, plus soignée et plus approfondie que pour une activité commerciale ou économique. Le Gouvernement entend donc veiller à ce que l'ensemble des EPF, régionaux ou interdépartementaux, qui se mettent en place sur le territoire national exercent bien leurs compétences dans ce domaine, puisqu'ils sont dotés d'une fiscalité particulière.

Monsieur Pemezec, je vous remercie de votre intervention. Il est vrai que, dans le système actuel – et c'est la raison d'être des dispositions relatives à la libération du foncier –, personne n'a intérêt à rendre un terrain constructible pour le logement, quel qu'il soit. Je pense notamment aux plus-values, à leur partage, aux frais engagés par les collectivités locales et même au financement des logements conventionnés ou aidés, puisque la taxe foncière sur les propriétés bâties n'est pas compensée.

Cela fait trente ans que les communes françaises demandent la compensation partielle ou totale de l'exonération de TFPB.

La loi que vous avez votée il y a dix-huit mois prévoit la prolongation de quinze à vingt-cinq ans de l'exonération, comme l'avaient demandé les bailleurs de logements conventionnés. Cette exonération de la quinzième à la vingt-cinquième année fait l'objet d'une compensation intégrale.

Restait la question de la compensation intégrale de la première à la quinzième année. Le texte adopté au Sénat, qui est un texte de compromis, permet une exonération réelle de la première à la quinzième année, intégralement compensée par l'État dans un délai court, qui est celui du plan de cohésion sociale, afin d'inciter tous les maires à s'engager résolument dans la construction de logements.

C'est une avancée énorme. J'espère que, sur ce point au moins, le vote de l'Assemblée sera unanime, fournissant aux maires bâtisseurs la réponse qu'ils attendaient depuis si longtemps. Et je peux vous assurer que le débat interministériel – mais c'est bien normal – a été riche en rebondissements !

M. le président. Qu'en termes élégants, ces choses-là sont dites, aurait dit M. Brard ! (*Sourires.*)

Sur l'article 4 *quater*, je suis saisi d'un amendement n° 360.

La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour le soutenir.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Cet amendement tend à la compensation totale de l'exonération.

Sans doute, monsieur le ministre, me direz-vous que, au cours des années précédentes où nous étions aux affaires, nous n'avons pas mis en place un dispositif comme celui que vous nous proposez. C'est vrai mais, comme d'autres maires, j'en ai subi les conséquences ! En effet, chaque fois que j'élaborais mon budget, je pouvais constater que j'étais sanctionné, comme tous ceux qui, comme moi et comme d'autres sur ces bancs, étaient des maires bâtisseurs. Cela fournissait d'ailleurs un argument politique à tous ceux qui ne voulaient pas construire, au motif que cela coûtait cher à la collectivité, non seulement parce qu'il fallait assumer la surcharge foncière et financer les équipements, mais aussi parce que cela faisait perdre des recettes.

Les villes qui ne font que de l'accession à la propriété non seulement bénéficient de l'intégralité de la taxe foncière mais, de plus, ne consacrent pas un seul euro à la construction.

Je suis donc bien placé pour savoir que cela ne s'est jamais fait. On m'a, d'ailleurs, souvent expliqué que les gouvernements successifs n'y étaient pour rien, et que la pression de Bercy était à l'origine de ces difficultés.

Au cours de l'examen de la loi de finances, le groupe socialiste a déposé un amendement visant à la compensation intégrale. J'en étais le premier signataire pour bien signifier qu'il s'agissait d'un acte de soutien au logement. Certains de nos collègues et le représentant du Gouvernement lui-même avaient reconnu la pertinence de notre proposition et, surtout, la nécessité de trouver une solution législative.

Cependant l'amendement a été retiré, car nous avons pensé qu'il fallait en débattre encore. Il a été repris au Sénat. Dès lors, le principe étant acquis, ont commencé les négociations dont je crois savoir qu'elles ont été dures puisque le Gouvernement a dû demander une deuxième délibération – faculté que, bien entendu, je ne lui conteste pas. Le texte auquel le Sénat a abouti est assez restreint puisqu'il n'évoque que les constructions engagées à compter du 1^{er} décembre 2005 et qu'il écarte les PLS.

Nous en avons débattu en commission. Même s'il faut pousser les maires qui n'ont pas fait assez à faire beaucoup maintenant, c'est quand même cher payé pour tous ceux qui ont toujours fait. Comment expliquerons-nous cette inégalité à nos concitoyens qui ont supporté les conséquences des engagements de ces élus ?

Pour notre part, nous avons proposé la compensation intégrale. Et je veux que l'on nous dise clairement : non, il n'y aura pas de remboursement total. J'entends montrer ainsi que l'objectif était de réguler les charges de l'État, même si M. Borloo n'en est pas responsable, je l'admets. Je veux insister sur le fait qu'une exonération décidée par la loi n'est pas compensée par l'État.

Cela étant, nous présentons un deuxième amendement que je défends en même temps que celui-ci, le n° 361 rectifié, pour modifier la date d'application. La commission a considéré qu'il serait pertinent de « raccrocher » le dispositif de remboursement intégral de la taxe foncière à la date d'adoption de la loi de cohésion sociale, donc de le faire rétroagir au mois d'août. Cela renforcerait encore, monsieur le ministre, la démarche de cohésion sociale dans laquelle vous vous inscrivez.

Je ne fais pas de polémique car je sais qu'aucun gouvernement n'a agi en la matière depuis trente ans. Et il est heureux que le Gouvernement s'y soit résolu. Il le fallait, sans quoi l'on risquait de décourager les maires bâtisseurs.

À présent, il faut dépasser le stade du symbole et c'est ce que nous vous proposons par ce deuxième amendement.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable, considérant que le Gouvernement consentait déjà un effort financier considérable. On peut toujours aller plus loin, tant sur les montants financiers que sur les dates d'application. Mais, monsieur le Bouillonnet, vous l'avez dit vous-même : dommage que vous ne l'avez pas fait avant !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Et dommage que d'autres avant nous ne l'aient pas fait non plus !

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Grâce au présent article, dorénavant, les maires qui s'engageront dans la construction de logements verront les exonérations de taxe foncière sur les propriétés bâties entièrement compensées. Très franchement, je trouve que c'est légitime.

Quant à risquer de déséquilibrer les finances publiques au titre du passé, ce ne serait ni légitime, ni efficace, ni même correct.

Et puisque nous nous parlons franchement, le groupe socialiste ne pourrait-il pas, très explicitement, déclarer qu'il apprécie cet article et la volonté qu'il traduit de ne plus faire dépendre la décision de construire des logements de la seule motivation ou de l'humanisme des maires bâtisseurs, mais de placer ceux-ci dans un système rationnel ?

Bref, ce que vous avez eu l'élégance de dire, il y a un instant, monsieur Le Bouillonnet, j'apprécierai que le groupe socialiste le déclare publiquement. (*Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 360.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 361 rectifié.

La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour le soutenir.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Monsieur le président, je réitère publiquement mon observation : la mise en œuvre d'un dispositif de compensation intégrale de l'exonération de taxe foncière sur les propriétés bâties constitue une avancée et un encouragement pour les maires.

Je rappelle que j'avais déposé un amendement allant dans ce sens lors de l'examen de la loi de finances, et que le groupe socialiste du Sénat avait fait de même.

Je ne crains pas l'exploitation politicienne de mes propos car c'est une exigence récurrente, notamment exprimée par l'Association des maires de France, laquelle a toujours déploré qu'il soit impossible au législateur de faire compenser des exonérations par l'État, car cela aurait pour conséquence d'augmenter les charges de celui-ci.

Je connais des maires qui, comme moi, dans nombre de départements, n'ont pas attendu la loi de cohésion sociale pour construire, au cours des dix dernières années, des centaines de logements sociaux. Ceux-là, qui s'étaient déjà inscrits dans un processus que vous considérez aujourd'hui comme vertueux et dans lequel vous voulez inciter tous les maires à s'engager, ceux-là resteront sanctionnés. Il fallait donc tenir compte de cette réalité. Appartenant à un parti qui a vocation à assumer les responsabilités de l'État, je ne méconnaissais pas cependant le problème qui se pose.

Je vous ai demandé, monsieur le ministre, de raccorder ce point précis aux grands débats que nous avons menés ces trois dernières années, notamment à celui relatif à la cohésion sociale.

Je regrette qu'aucun de mes collègues présents l'autre jour en commission des affaires économiques ne soit venu expliquer que nous avons abordé cette question et que nous avons même imaginé de demander au Gouvernement que la date de « rattachement » ne soit pas le 1^{er} décembre 2005 mais la date d'adoption de la loi de cohésion sociale. Ne serait-ce que pour ceux qui ont anticipé la loi, pour tous ceux qui ont reçu leur notification de financement trop tôt pour être concernés par le dispositif !

Voilà l'idée que voulaient traduire nos amendements.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Avis défavorable.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Avis défavorable.

M. le président. La parole est à M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Selon les estimations, le coût de cet effort se situe entre 250 et 300 millions par an, ce qui est loin d'être négligeable. Et il me paraît tout à fait cohérent d'en limiter l'application à la durée des engagements pluriannuels de la loi de programmation. La mesure, incontestablement, va encourager la vertu. Surtout, elle reste raisonnable.

Je ne comprends pas bien que l'on évoque les maires qui auraient « anticipé » notre débat.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Ce n'est pas ce que j'ai dit !

M. Michel Piron. De nombreux maires, c'est vrai – et heureusement ! –, et j'en fais partie, n'ont pas attendu ce texte pour bâtir. En tout état de cause, on ne peut que

saluer, je le répète, un effort considérable mais qui reste dans des limites raisonnables. Je comprendrais mal qu'il ne fasse pas l'unanimité.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 361 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 4 quater.

(L'article 4 quater est adopté.)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je signale que le groupe socialiste a voté pour ! *(Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.)*

M. le président. Je lui en donne acte.

Article 4 quinquies

M. le président. Sur l'article 4 quinquies, je suis saisi d'un amendement n° 662.

La parole est à M. Gérard Hamel, pour le soutenir.

M. Gérard Hamel, rapporteur. Cet amendement vise à éviter le recours abusif à des demandes de permis de construire qui permettent d'échapper à la taxation sur les terrains non bâtis.

Il suffit en effet de déposer régulièrement une demande de permis, assorti d'un délai de validité de deux ans, pour être exonéré de cette taxe. Notre amendement précise que si le terrain n'est pas construit durant ces deux ans, la taxation peut s'appliquer rétroactivement.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 662.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements, n°s 42, 363 et 364, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n°s 363 et 364 sont identiques.

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 42.

M. Gérard Hamel, rapporteur. Cet amendement prévoit que le conseil municipal peut décider d'une exonération de la taxation sur les terrains non bâtis, dans la limite de 500 mètres carrés. Le Sénat, lui, avait retenu un seuil de 1 000 mètres carrés.

Cet amendement permet de lisser les effets de seuil.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des finances, de l'économie générale et du Plan.

M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances, de l'économie générale et du Plan. Sur ma proposition, la commission des finances avait adopté un amendement du même ordre, n° 9 rectifié. Bien entendu, je me rallie à l'amendement n° 42 dont la rédaction me semble meilleure.

M. le président. L'amendement n° 9 rectifié est retiré.

La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour soutenir l'amendement n° 363.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Le Sénat a prévu la possibilité pour les communes de majorer la valeur locative cadastrale des terrains constructibles non classés terrains à bâtir, mais a exclu les unités foncières de moins de 1 000 mètres carrés. Toutefois, cette disposition perd de son efficacité en zone urbaine, où les parcelles ont souvent moins de 1 000 mètres carrés. C'est pourquoi nous proposons que, pour les emprises inférieures à 1 000 mètres carrés, le conseil municipal fixe le seuil en deçà duquel la taxation ne s'appliquera pas.

M. le président. La parole est à M. Francis Vercamer, pour soutenir l'amendement n° 364.

M. Francis Vercamer. Il est défendu.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements en discussion ?

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Favorable à l'amendement n° 42.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 42.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, les amendements n°s 363 et 364 tombent.

Je suis saisi d'un amendement n° 223.

La parole est à M. Gérard Hamel, pour le soutenir.

M. Gérard Hamel, rapporteur. C'est un amendement rédactionnel.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 223.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 4 *quinquies*, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 4 quinquies, ainsi modifié, est adopté.)

Article 4 *sexies*

M. le président. Sur l'article 4 *sexies*, je suis saisi de trois amendements identiques, n°s 43, 10 rectifié et 365.

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 43. Il s'agit d'un amendement présenté conjointement par la commission et par M. Rodolphe Thomas.

M. Gérard Hamel, rapporteur. Les logements-foyers sociaux ne sont pas assimilés aux logements et sont assujettis à un montant élevé de taxe locale d'équipement. Il convient donc de corriger cette erreur.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis, pour soutenir l'amendement n° 10 rectifié.

M. François Scellier, rapporteur pour avis. Cet amendement a le même objet. Je le retire au profit de l'amendement n° 43.

M. le président. L'amendement n° 10 rectifié est retiré.

La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour présenter l'amendement n° 365.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je le retire au profit de l'amendement n° 43.

M. le président. L'amendement n° 365 est retiré.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 43 ?

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Favorable. Et je lève le gage.

M. le président. La parole est à M. Francis Vercamer.

M. Francis Vercamer. Je m'étonne que l'article 40 ait été opposé à l'amendement de Rodolphe Thomas et pas aux autres.

M. le président. Monsieur Vercamer, j'ai indiqué que l'amendement n° 43 de la commission était cosigné par M. Thomas.

Je mets aux voix l'amendement n° 43, compte tenu de la suppression du gage.

(L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. Je constate que le vote est acquis à l'unanimité.

Je mets aux voix l'article 4 *sexies*, modifié par l'amendement n° 43.

(L'article 4 sexies, ainsi modifié, est adopté.)

Article 4 *septies*

M. le président. Sur l'article 4 *septies*, je suis saisi d'un amendement n° 369.

La parole est à M. François Brottes, pour le soutenir.

M. François Brottes. Cet amendement a pour objet de répartir la plus-value induite par un changement d'affectation d'un terrain, décidé par la collectivité locale, entre ladite collectivité et les propriétaires concernés. Dans ce contexte, la participation des propriétaires serait exigée à l'occasion de l'aliénation à titre onéreux d'un terrain rendu constructible. Cette participation se ferait sous forme de contribution financière ou, en accord avec le propriétaire, sous forme d'apport de terrain.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Défavorable.

Une taxe est déjà prévue par le projet. Certes, nous pouvons toujours l'augmenter, mais j'estime que nous devons adopter cette taxe fixée à hauteur de 6,5 %. Si le système fonctionne bien ainsi, nous n'aurons aucune raison d'accroître le montant de cette taxe.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Cet amendement me donne l'occasion de parler de l'article 4 *septies*. Même si nous l'assumons totalement, sa rédaction ne reflète pas l'état d'esprit qui le sous-tend.

La France est l'un des rares pays au monde – au moins en Occident – où une décision de la collectivité publique modifiant radicalement la valeur d'un bien aboutit à ce que la plus-value en résultant demeure exclusivement entre les mains du détenteur du bien,...

M. Michel Piron. C'est choquant !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. ... alors même que la collectivité qui a décidé ce changement administratif va avoir des dépenses à effectuer – d'infrastructures scolaires, de voirie...

M. Yves Simon. De réseau !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. ... ou de réseau. Pour notre part, nous estimons que la collectivité a un intérêt objectif à entrer dans le processus.

Il s'agit donc de prévoir une disposition qui, pour la première fois dans l'histoire de la fiscalité française, permettra à la collectivité locale de se voir affecter une part de la plus-value. C'est une révolution ! Et, à cet égard, il faut souligner le travail de défrichage opéré par le groupe de travail de M. Repentin et M. Braye. Cela fait trente ans que ce sujet était à l'ordre du jour, mais personne n'était allé au bout du processus.

Le partage de la plus-value doit inciter les maires à rendre davantage de terrains constructibles. Mais comment évaluer la plus-value, sachant les écarts possibles entre la valeur administrative au jour J et la valeur du marché au jour J + 1 ? En un jour, la valeur d'un terrain peut passer de un à cent ! Sur proposition de Bercy, il a été décidé, pour des raisons de simplicité, d'opter pour une taxe assise sur les deux tiers du prix de cession. Il faut savoir que, dans un grand nombre de pays d'Europe, en particulier ceux où le foncier est réduit – je pense à nos voisins du Nord –, les deux tiers, voire l'intégralité de la plus-value, vont à la collectivité publique qui a pris la décision.

C'est bien une révolution qui vous est proposée ici. Alors, de grâce, n'en rajoutons pas ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

M. Jacques Myard. Dans un pays où l'on « matraque » le patrimoine...

M. le président. La parole est à M. François Brottes.

M. François Brottes. Je prends acte de l'évolution – pour ne pas dire la « révolution » – réelle que constitue cette disposition. Je l'ai dit lors de la discussion générale, les mesures concernant le foncier seront sans doute utiles.

Mais l'amendement n° 369 offre une possibilité qui, sans être une nouvelle révolution, peut être intéressante : un apport de terrain pourrait se substituer au paiement de la taxe. Ce dispositif ne serait pas réellement applicable dans les villes où il n'y a quasiment plus de foncier, mais dans les secteurs où certaines terres sont disponibles, dans le cadre d'une agriculture en pleine mutation, il pourrait permettre des remembrements utiles et donner un peu de souplesse, sachant que la valeur du terrain serait estimée par les domaines. Nous ne vous demandons pas d'accepter nécessairement la rédaction que nous proposons dans l'amendement n° 369, mais seulement de prendre en compte cet autre mode de paiement de la taxe.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 369.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 370.

La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour le soutenir.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Cet amendement reprend le texte d'un amendement adopté en commission des affaires économiques du Sénat. Quitte à faire la révolution,

monsieur le ministre, faisons-la vraiment, afin d'écarter le spectre de la Restauration ! (*Exclamations sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

M. Jacques Myard. Amenez la veuve en place de grève !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Au départ, les sénateurs avaient fixé la taxe à 20 % de la totalité du prix de cession. Ce n'est que par une certaine timidité qu'ils ont finalement été conduits à asséoir la taxe sur un montant égal aux deux tiers du prix. Pourtant – et M. le ministre l'a souligné – nous parlons de plus-values extrêmement élevées, dont la cause réside uniquement dans la décision de classer le terrain en zone constructible. Nous proposons donc de retenir l'intégralité du prix comme base de la taxe et de fixer à 20 % le montant de celle-ci.

M. Michel Piron. C'est incroyable !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Par ailleurs, comme l'a indiqué François Brottes, nous souhaitons ouvrir la possibilité de l'acquitter par des apports en terrains.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Défavorable, pour les mêmes raisons que précédemment.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Même avis que la commission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 370.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 371.

La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour le soutenir.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Pour que la révolution soit vraiment révolutionnaire (*Exclamations sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire*), l'amendement autorise le conseil municipal à fixer à 30 % le montant de la taxe.

M. Michel Piron. Vous avez donc tant besoin de vous racheter ?

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Défavorable.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Même avis que la commission.

M. le président. La parole est à M. Jean-Louis Dumont.

M. Jean-Louis Dumont. La mesure prévue par l'article 4 *septies* est présentée comme révolutionnaire. Disons plutôt qu'il s'agit d'une avancée significative, et surtout d'une mesure de justice. En effet, dès lors qu'une collectivité locale prend la décision de rendre un terrain constructible, elle en multiplie la valeur par dix, voire par cent.

J'ignore si elle est vraiment révolutionnaire, mais j'avais déjà fait cette proposition en 1996, au nom de la commission du cadre de vie du Conseil économique et social. En dehors du représentant des professions libérales, tous les groupes du CES, quelle que soit leur idéologie, leur culture ou leurs responsabilités, avaient approuvé cette mesure au nom de la justice et de l'équité sociale. Il aura donc fallu dix ans pour qu'un ministre propose de l'adopter dans un cadre législatif.

M. Philippe Pemezec. Vous en aviez rêvé, Borloo l'a fait !

M. Jean-Louis Dumont. C'est non seulement du temps perdu, mais aussi des recettes perdues pour les collectivités. (« *À qui la faute ?* » sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.) La responsabilité concerne tous les gouvernements, de droite comme de gauche, car je suis sûr que plus d'un parlementaire y pensait depuis longtemps.

M. Yves Simon. Mais c'est la droite qui fait adopter cette mesure !

M. Jean-Louis Dumont. Tirons-en les enseignements, mes chers collègues ! Si nous voulons être efficaces, il convient parfois de discuter tous ensemble afin de prendre la meilleure des mesures. Le groupe socialiste est donc fondé à vouloir améliorer le dispositif, pour mieux cibler les recettes et mieux partager les charges et les plus-values.

Il reste que cette avancée doit être soulignée. C'est la preuve, pour ceux qui doutaient de l'efficacité du Conseil économique et social, troisième assemblée de notre république, que les propositions contenues dans ses rapports devraient être plus souvent et plus rapidement prises en considération par le Parlement.

M. le président. La parole est à M. Michel Piron.

M. Michel Piron. La « leçon d'éthique » – entre guillemets – qui vient de nous être donnée a de quoi surprendre.

M. François Brottes. Personne ne donne de leçons !

M. Jean-Louis Dumont. Il s'agit uniquement d'équité fiscale !

M. Michel Piron. Comme la plupart des élus exerçant des mandats territoriaux, je trouvais en effet choquant qu'une collectivité locale ne puisse pas bénéficier des effets d'une décision qu'elle prend au nom de l'intérêt général. Aujourd'hui, pour la première fois, le principe est reconnu de lui faire profiter d'une partie des conséquences positives de ses actes. On peut toujours s'amuser à juger cela insuffisant, et vouloir ajouter une petite couche ici, un coup de pinceau là, et une sucrerie supplémentaire ailleurs, mais on n'est plus alors, dans l'essentiel. L'essentiel, c'est que pour la première fois, monsieur le ministre, vous nous proposez de rendre à la collectivité une partie des fruits de sa décision. Ce faisant, vous êtes parfaitement en ligne avec la recherche de l'intérêt général, que l'ensemble du projet de loi cherche par ailleurs à défendre. C'est là, et non ailleurs, que se trouve l'essentiel. Soyez assez honnêtes, à gauche, pour le reconnaître. (*Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

M. Jean-Louis Dumont. Ce n'est pas le Gouvernement, mais les sénateurs qui ont inscrit le principe en question dans la loi !

M. le président. La parole est à M. Jacques Myard.

M. Jacques Myard. La première qualité d'un politique, c'est la cohérence. Je souscris parfaitement à ce qui vient d'être dit. Dès lors que le classement décidé par une collectivité a pour conséquence de valoriser un terrain – et nous savons que celui-ci ne vaut que par le nombre de mètres carrés constructibles –, il n'est pas illogique qu'elle en reçoive le juste retour.

Mais n'oubliez pas, messieurs les ministres, que la France est championne du monde en matière de taxation du patrimoine. Et ce qui est pris d'un côté, il faudrait songer à le rendre de l'autre. Nous devons nous pencher sur la fiscalité des plus-values sur les valeurs mobilières, sur les droits de

succession et sur l'ISF, afin que l'épargne des Français soit investie en France, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. Alors, pas de triomphalisme excessif !

M. Richard Mallié. Très juste !

M. le président. La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je ne veux pas faire de polémique. On peut très bien être d'accord avec ce dispositif,...

M. Guy Geoffroy. Restons-en là, alors !

M. Patrick Ollier, *président de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire.* Passons au vote !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. ... tout en jugeant qu'il ne va pas assez loin.

Reste que ce n'est pas le Gouvernement qui en est à l'origine, mais les sénateurs, et en particulier M. Repentin et M. Braye.

M. Jean-Louis Dumont. Et Mme Létard !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Rappelons que le texte comportait onze articles lors de sa présentation devant le conseil des ministres. Depuis son adoption par le Sénat, il en contient plus de quarante-sept.

Les sénateurs ont jugé – et nous pensons tous comme eux – que des mesures telles que la taxe sur les terrains devenus constructibles étaient indispensables dès lors que l'État veut initier un véritable engagement pour le logement.

Or les amendements que nous défendons sont les mêmes que ceux présentés par le groupe socialiste au Sénat. Il ne s'agit pas de surenchérir par rapport à la Haute assemblée, mais de proposer des dispositions qui ont non seulement été soutenues par les sénateurs socialistes, mais aussi, me semble-t-il, par certains de leurs collègues appartenant à d'autres groupes.

Le Gouvernement a pris en compte la proposition d'une taxe forfaitaire, et nous lui en donnons acte. (« *Ah !* » sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.) Mais il l'a fait avec la volonté d'en maîtriser les effets, et on comprend bien pourquoi.

M. Yves Simon. Vous, vous n'avez rien fait !

M. Jacques Myard. Et cela vous dérange !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. On imagine très bien quelles négociations ont abouti à ce compromis. Cela fait partie du travail du ministre. Mais au départ, les sénateurs étaient allés beaucoup plus loin ! En effet, sur le plan économique, si nous voulons offrir à la commune une véritable contrepartie, nous ne pouvons pas nous contenter de faibles pourcentages. (*Exclamations sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

M. Jacques Myard. Autant annexer les terrains, alors !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Sinon, cela n'offre que peu d'intérêt, qu'il s'agisse de la taxe foncière ou de la taxe forfaitaire sur la plus-value.

Rendons à César ce qui est à César, c'est-à-dire aux sénateurs la paternité du dispositif, et au ministre le mérite de l'avoir imposé lors des arbitrages du Gouvernement. Mais nos amendements, monsieur Piron, tendaient justement à revenir à l'essence même du texte.

M. Michel Piron. Vous avez attendu cinq ans pour ne rien faire ! Votre immobilisme est consternant !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 371.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 225.

Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

La commission et le Gouvernement ont un avis favorable.

Je mets aux voix l'amendement n° 225.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 367.

La parole est à M. Gérard Hamel.

M. Gérard Hamel, rapporteur. L'amendement concerne les modalités d'entrée en vigueur de la nouvelle taxe forfaitaire. Le projet de loi prévoit qu'une délibération contraire de la collectivité concernée ne prendra effet qu'à compter du premier jour du deuxième mois suivant la date de celle-ci. Le délai nous semble trop court, et nous proposons donc qu'elle prenne effet le premier jour du troisième mois.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 367.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 226.

Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

La commission et le Gouvernement ont un avis favorable.

Je mets aux voix l'amendement n° 226.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 368.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Gérard Hamel, rapporteur. Il est prévu que la nouvelle taxe s'applique automatiquement, sauf délibération contraire du conseil municipal, dès l'entrée en vigueur du projet de loi. Nous proposons qu'elle s'applique aux cessions intervenues à compter du 1^{er} octobre 2006, ce qui laisserait aux communes qui le souhaitent la possibilité de prendre une délibération contraire qui serait effective avant cette date.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 368.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 4 septies, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 4 septies, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. Nous en venons à deux amendements portant articles additionnels après l'article 4 septies.

Après l'article 4 septies

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 44.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Gérard Hamel, rapporteur. Cet amendement tend à prendre en compte dans le calcul de la dotation de solidarité urbaine l'existence de logements-foyers sur le territoire de certaines communes.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Sagesse.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 44.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 337 rectifié.

La parole est à M. Francis Vercamer, pour le soutenir.

M. Francis Vercamer. Mes collègues Jean-Pierre Abelin et Rodolphe Thomas veulent éviter la superposition de taxes dans le cas où trois établissements publics fonciers opéreraient sur un même territoire, aux niveaux local, départemental et régional.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Défavorable. Le problème est réel, mais je ne vois pas comment la solution proposée pourrait s'appliquer dans la mesure où, à chaque étage, la taxation a une fonction différente. Le contenu de cet amendement doit être à nouveau travaillé pour pouvoir être accepté.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Je ne donnerai pas un avis défavorable, mais je demanderai à M. Vercamer de bien vouloir retirer cet amendement. Ce problème est complexe. Or nous ne sommes en l'occurrence pas dans l'urgence. Nous pourrions travailler ce texte au cours de la navette.

M. Francis Vercamer. Je retire mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 337 rectifié est retiré.

Article 5

M. le président. La parole est à M. Philippe Pemezec, inscrit sur l'article.

M. Philippe Pemezec. Je voudrais tout d'abord vous remercier monsieur le ministre. Cet article consacre en effet toute la procédure de vente d'une partie du patrimoine social à ses occupants, ce que nous appelions de nos vœux depuis longtemps. Cette excellente mesure permettra, comme vous l'avez précisé, d'améliorer le parcours social. Nous ne pouvons donc que saluer l'effort consenti dans ce domaine.

Je remercie également Patrick Ollier, notre président de commission, et notre rapporteur, Gérard Hamel, d'avoir bien voulu permettre à un organisme propriétaire de logement social d'appliquer une décote de 35 % par rapport à l'évaluation des domaines. Il est vrai que, souvent, ceux-ci se trompent quelque peu dans cette évaluation en comparant ces prix avec ceux du privé ou de l'ancien qui, même dans nos agglomérations, ont fortement progressé. Cette estimation est, de ce fait, faussée par cette forte hausse des prix du privé. De plus, comment peut-on comparer

logement privé et logement social ? Enfin, les appartements sont estimés en l'état sans tenir compte des travaux réalisés dans les logements et de la durée de l'occupation.

Cette décote est satisfaisante, et nous pourrions nous en satisfaire. Je suis en train de mener dans ma ville une opération semblable. L'estimation a été établie par rapport au prix du privé. Or, malgré cette décote de 20 %, pour occupation du logement, le prix demeure dissuasif. Cela incite peu les occupants à se lancer dans cette opération d'achat, et ils préfèrent, de ce fait, demeurer locataires. Pour les pousser à une telle acquisition, il est nécessaire d'appliquer une véritable décote.

Il reste néanmoins à préciser si ces 35 % s'appliquent en sus des 20 % ou s'ils les intègrent. Dans ce dernier cas, la baisse supplémentaire ne serait que de 15 %, ce qui est, à mon avis, insuffisant – en tout cas, cela le serait dans ma commune du Plessis-Robinson. Si, en revanche, ces 35 % s'ajoutent aux 20 % pour occupation, le prix peut devenir attractif. En Angleterre, Mme Thatcher, pour réussir son opération, avait opéré des baisses allant de 40 à 70 %.

Qu'en est-il exactement et que comptez-vous faire, monsieur le ministre ?

M. le président. Sur l'article 5, je suis saisi d'un amendement n° 135.

La parole est à Mme Jacqueline Fraysse, pour le soutenir.

Mme Jacqueline Fraysse. Comme vous le savez, le logement représente aujourd'hui le poste de dépense le plus important dans le budget des familles, notamment les plus modestes. L'augmentation du niveau des loyers est d'ailleurs l'un des faits les plus marquants puisqu'elle a été de 11,2 % ces deux dernières années. Or, après deux ans de gel, les aides personnelles viennent d'être augmentées de seulement 1,8 %. Donc, nous sommes loin du compte, et la situation des familles modestes s'aggrave au regard des prix des loyers.

Dans ce contexte, il est nécessaire d'assurer une meilleure efficacité des procédures de calcul des aides au logement. Actuellement, les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application des dispositions de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation sont révisés chaque année en fonction de l'évolution du salaire minimum de croissance visé à l'article L. 141-2 du code du travail. Nous proposons de modifier ce mode de calcul pour que les plafonds de ressources soient fixés par référence au revenu fiscal moyen observé au titre de l'impôt sur le revenu et qu'ils soient révisés en fonction de l'évolution du salaire horaire brut ouvrier.

Notre amendement tend donc à clarifier la notion de ressource retenue pour le droit d'accès au logement social et propose de rédiger ainsi le dernier alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation : « Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux sont fixés par référence au revenu fiscal moyen observé au titre de l'impôt sur le revenu et révisés annuellement en fonction de l'évolution du salaire horaire brut ouvrier. »

Il me semble que j'ai convaincu le président de la commission. C'est un premier pas ! (*Sourires.*)

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Le droit actuel permet à 65 % des ménages d'accéder au parc social. L'actualisation des plafonds de ressources est indexée sur le SMIC. La

commission a émis un avis défavorable à votre proposition, madame la députée, puisqu'elle ne pense pas qu'il soit nécessaire de modifier ces règles qui sont ce qu'elles sont, mais qui, indexées sur des bases bien définies, ont le mérite d'exister.

Mme Jacqueline Fraysse. Les aides n'augmentent que de 1,8 % !

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Avis défavorable.

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

Mme Jacqueline Fraysse. Monsieur le rapporteur, il y a évidemment une règle, tout le monde le sait ! Cette règle s'applique, mais on s'aperçoit qu'elle ne fonctionne pas. Les loyers augmentent de 11,2 % et l'aide au logement de seulement 1,8 % après avoir stagné pendant deux ans ! Les familles en difficulté ne parviennent pas à payer leur loyer, cela ne fait rien, on continue ! Il y a une règle, elle s'applique ! C'est une conception du travail parlementaire que je ne partage pas, et le contenu de cette réponse me déçoit beaucoup.

M. le président. La parole est à M. Michel Piron.

M. Michel Piron. Je ferai deux observations.

Le fait que l'indice augmente n'implique pas une hausse automatique des loyers. Il était nécessaire de rappeler cette nuance.

Mme Muguette Jacquaint. Soit, mais il y a une réalité !

M. Michel Piron. De plus, il me semble que le système actuel offre infiniment plus de lisibilité que celui que vous nous proposez.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 135.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 380.

La parole est à Mme Muguette Jacquaint, pour le soutenir.

Mme Muguette Jacquaint. Cet amendement tend à développer la mixité sociale en facilitant l'accession sociale à la propriété, qui correspond aux aspirations et aux besoins de nombreux ménages.

L'application d'un taux réduit de TVA est, à cet égard, un levier important. Toutefois, elle est assujettie dans le projet de loi à une condition particulièrement restrictive, selon laquelle les ressources du ménage bénéficiaire ne doivent pas dépasser de plus de 30 % le plafond de ressources fixé pour les prêts locatifs sociaux. Ce plafonnement nous paraît d'autant plus contestable que s'ajoute une autre condition : les opérations bénéficiant de la mesure doivent être situées dans une zone urbaine sensible.

Nous proposons donc de supprimer les conditions de ressources afin de donner à ce mécanisme son plein succès.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Avis défavorable de la commission. L'extension du taux réduit de TVA à toutes les constructions et acquisitions de logements n'est pas souhaitable et surtout contraire à la directive européenne de 1977 sur la TVA.

Mme Muguette Jacquaint. Cela faisait longtemps que l'on n'avait pas entendu parler de directive européenne !

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Permettez-moi, tout en donnant l'avis du Gouvernement sur cet amendement paradoxal du groupe des députés communistes et républicains, d'apporter quelques précisions sur cet article.

La République investit 30 milliards d'euros pour transformer en profondeur les quartiers de certaines communes que d'aucuns appellent sensibles, mais que je qualifie pour ma part de « quartiers d'avenir ». Ils disposent en général de terrains magnifiques déclassés du seul fait d'erreurs urbaines.

Mme Muguette Jacquaint. Tout à fait ! Je suis d'accord avec vous !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Tous les maires qui administrent de telles communes souhaitent consolider la réalité de ces quartiers en permettant notamment l'accession sociale à la propriété, qu'il s'agisse des habitants de ces quartiers ou des personnes extérieures. Pour y parvenir, vous le savez, madame Jacquaint, cette accession doit se faire dans des conditions équivalentes aux loyers, voire aux loyers HLM. Nous sommes tous d'accord ici avec cette stratégie d'accession à la propriété.

Pour cela, deux conditions sont nécessaires. D'abord, il faut pouvoir gérer un démembrement de propriété sur le foncier et trouver un financement adapté, c'est l'objet de l'article 5 *quater*, tel que le prêt de cinquante ans d'accession foncière créé par la Caisse des dépôts qui permet de décaler les remboursements de la partie foncière après les remboursements de la partie immobilière. Ensuite, le taux de taxe sur la valeur ajoutée doit passer de 19,6 % à 5,5 %.

Le texte qui vous est proposé permet de s'orienter résolument vers l'accession à la propriété, souhaitable pour les revenus modestes notamment. Après la crise des banlieues que nous venons de vivre, cela permettra de consolider l'urbanisme diversifié d'un certain nombre de nos quartiers en difficultés.

Ces deux dispositions sont donc cruciales pour l'équilibre urbain et pour l'accession à la propriété. Nous assumons de cantonner ce dispositif aux sites de rénovation urbaine et – j'en reviens au caractère paradoxal de votre amendement, madame Jacquaint – de le réserver aux personnes répondant aux conditions de ressources fixées pour le PLS, dont j'ai suffisamment entendu dire qu'il était trop élevé, que tout le monde y avait droit et que ce n'était pas du vrai logement social. En effet, nous ne souhaitons d'effets d'aubaine ni sur l'ensemble du territoire national – cela ne permettrait pas de consolider les sites urbains qui en ont besoin – ni pour les ménages très fortunés de notre pays.

Certes, nous pouvons mener une réflexion générale sur l'extension, et, du reste, un amendement du président de la commission a été déposé en ce sens, visant à l'extension du quartier strict de la zone urbaine. Il est de bon sens, et le Gouvernement y sera favorable.

Enfin, au moment où l'on parle beaucoup de la TVA par rapport à l'Europe, ce projet ne soulève aucun problème en ce domaine. Il est eurocompatible, équilibré et essentiel pour l'avenir de notre pays. *(Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.)*

M. Jacques Myard. Il ne le serait pas, nous le ferions !

M. le président. La parole est à Mme Muguette Jacquaint.

Mme Muguette Jacquaint. J'ai bien entendu vos remarques, monsieur le ministre, et j'ai compris quelle population vous visez : celle des quartiers populaires, des quartiers sensibles, déshérités, quartiers dont ma circonscription n'est pas dépourvue.

Ce que voulait souligner M. Brard avec son amendement, c'est que la mixité sociale ne peut pas se faire uniquement entre gens très modestes. Malheureusement de plus en plus de gens, y compris des personnes qui appartenaient autrefois aux couches moyennes, sont concernés. Aujourd'hui, même avec deux salaires, il est très difficile de devenir propriétaire. C'est pourquoi cet amendement tend à élargir la possibilité d'accession à la propriété sociale à des familles qu'on ne considère pas comme très modestes, déshéritées, mais qui sont à la frange.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 380.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 227.

Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

L'avis de la commission et celui du Gouvernement sont favorables.

Je mets aux voix l'amendement n° 227.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 373.

La parole est à M. Jean-Louis Dumont, pour le défendre.

M. Jean-Louis Dumont. Par cet amendement, nous souhaitons apporter des garanties aux accédants.

Mon engagement personnel dans un mouvement de l'économie sociale, qui agit en faveur de l'accession sociale, voire très sociale, à la propriété, m'a permis de mesurer combien pouvaient être dramatiques les accidents de la vie : cessation d'activité du fait du licenciement et du chômage, dislocation ou recomposition de la famille avec des conditions économiques moins favorables. Rappelons-nous les sinistrés de la désinflation, ce long cortège de gens qui quittaient les lotissements créés pour l'accession à la propriété. Il y a des cycles économiques, et un retournement de situation peut avoir des conséquences, dramatiques pour les familles, pour les individus.

C'est ainsi que des mouvements ont mis en place une sécurisation pour l'accédant. Cela a été le cas dans la famille HLM, les coopératives – et on vous a présenté à plusieurs reprises ces produits. Nous souhaitons que l'article 5 comporte également des garanties au bénéfice de l'accession sociale à la propriété. La meilleure des garanties, c'est tout simplement d'assurer le logement. En cas de retour à meilleure fortune, on redevient éventuellement propriétaire, en étant resté locataire dans la même maison ou le même appartement.

Le terrain, monsieur le ministre, on n'est pas obligé de le payer immédiatement, il peut être payé en fin d'opération d'accession, donc avec des différés. À l'époque de Louis Besson, on avait ouvert une telle possibilité pour le locatif, sur une période de cinquante ans. Une telle respiration avait permis de débloquer un certain nombre d'opérations. Dans certaines régions, le bail emphytéotique est un phénomène culturel. On a un pavillon, et le terrain appartient à la

collectivité, comme dans la presqu'île de Giens ou au Pays basque, ou à une grande institution, comme dans le pays lyonnais, avec les hospices en particulier. Il faut arrêter avec cette monoculture que l'on essaie toujours de développer. C'est un petit propriétaire terrien rural qui vous parle,...

M. Jacques Myard. Non, un gros ! Le peuple aura ta peau ! *(Rires.)*

M. Jean-Louis Dumont. ... et vous savez l'attachement des ruraux à la terre. C'est un phénomène culturel peut-être beaucoup plus qu'économique.

On devrait développer de nouveaux outils pour que la construction soit totalement déconnectée de la propriété du terrain. Les outils sont connus, ils sont efficaces. L'accession à la propriété sociale et très sociale, au-delà du parcours résidentiel, au-delà de la constitution d'un patrimoine, c'est un acte social et sociétal fort, un lien qui se noue, une responsabilité nouvelle qui est exercée. Dans notre société en recherche de valeurs, qui a du mal à se trouver, où beaucoup de choses se dissocient, elle peut être un élément déterminant.

Nous vous proposons donc de prévoir des garanties pour l'accédant selon des conditions fixées par décret en Conseil d'État. Ces garanties, vous les connaissez. Elles ne coûtent rien à l'État, monsieur le ministre. C'est le mouvement lui-même qui opère une mutualisation. L'économie sociale montre sa force, sa détermination au service de l'homme.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Très bien !

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Cette proposition est louable : il est proposé d'instaurer un dispositif similaire à ce qui a été fait dans le cadre du PSLA. Le seul problème, c'est que les accédants visés à l'article 5 sont dans une situation très différente. Ils acquièrent leur logement auprès de promoteurs privés, et je ne vois pas comment on pourrait exiger de telles garanties de ces promoteurs. Nous sommes donc défavorables à cet amendement.

M. le président. La parole est à M. le ministre délégué à l'emploi, au travail et à l'insertion professionnelle des jeunes, pour donner l'avis du Gouvernement sur cet amendement.

M. Gérard Larcher, ministre délégué à l'emploi, au travail et à l'insertion professionnelle des jeunes. Il est proposé d'instaurer une garantie de rachat et de relogement, mais, avec des promoteurs ayant disparu, je ne vois pas bien dans quelles conditions elle pourrait être mise en œuvre. Nous avons évoqué tout à l'heure le cas de terrains orphelins en matière de dépollution. Là, on serait également dans une situation orpheline. Je souhaite donc, monsieur le député, que vous retiriez votre amendement. Sinon, j'y suis défavorable.

M. Jean-Louis Dumont. Je ne m'attendais pas à une telle réponse !

M. le président. La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. La réponse de M. le ministre est surprenante.

On parle en fait des maisons à 100 000 euros, et une telle appellation, nous sommes nombreux à penser que c'est un affichage, pas dans l'intention mais par rapport à la réalité de ce qui va se passer. Tout le monde a bien compris qu'il y avait deux étapes dans le processus : d'abord, on achète la maison et on la paie, et, ensuite, on paiera le terrain. Le

problème soulevé par M. Dumont, c'est la situation de l'accédant pendant ce processus long et un peu laborieux, car ce sont des situations où l'accession n'est pas très facile.

On sait très bien qu'on n'aura des maisons à 100 000 euros que dans des régions où le prix du terrain est abordable ou si c'est la collectivité locale qui en fait l'apport. Sinon, un tel dispositif ne sera absolument pas applicable. Ce sera le cas dans la région parisienne, dans la première couronne. Et ce genre de processus ne sera mis en place que dans les zones où il y a suffisamment d'espace pour qu'un nombre suffisant de terrains puissent être mis à la disposition de ces opérations. Les maires qui ont mis en avant cette démarche ont d'ailleurs indiqué qu'ils mettaient des terrains à disposition. Cela ne sera pas le cas partout.

Il faudra rembourser la maison pendant les vingt premières années puis rembourser le terrain, et l'offre, bien entendu, n'est pas la même, et la problématique de l'endettement n'est pas la même. D'où l'idée d'accompagner l'accédant par un processus de garantie, en raison de la durée du processus et de l'aléa dû au plafonnement des ressources. Il y avait une autre technique, le bail emphytéotique.

En fait, le dispositif que vous avez choisi ne pourra être mis en œuvre que sur les territoires où il n'est pas en soi problématique d'entrer dans un processus d'accession, et il ne sera pas ouvert sur les territoires qui en sont les plus demandeurs.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 373.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 374.

La parole est à Mme Claude Darciaux, pour le défendre.

Mme Claude Darciaux. Vous étendez le taux de TVA réduit aux opérations d'accession sociale à la propriété réalisées dans des quartiers bénéficiant de conventions ANRU. Or, dans les quartiers sensibles, toutes les opérations de renouvellement urbain ne sont pas classées par l'ANRU. Ces quartiers subiront donc une double peine : ils ne seront pas retenus par l'ANRU et ils ne pourront pas bénéficier du taux réduit de TVA.

Nous souhaitons donc élargir à tous les quartiers situés en zone urbaine sensible le bénéfice du taux réduit de TVA pour les opérations d'accession sociale à la propriété.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Défavorable.

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

M. le ministre délégué à l'emploi, au travail et à l'insertion professionnelle des jeunes. Nous souhaitons cibler la mesure sur les quartiers où il y a un vrai programme de rénovation urbaine. Voilà pourquoi elle concerne les opérations réalisées dans les quartiers bénéficiant de conventions ANRU. J'ajoute que cette mesure devrait être étendue, grâce à une proposition du président Ollier et d'un certain nombre de ses collègues, à tout le territoire des communes comprenant des quartiers bénéficiaires de ces conventions. Pour nous, il faut qu'il y ait une dynamique de rénovation urbaine. Voilà pourquoi nous ne pouvons pas être favorables à cet amendement qui tend à généraliser la mesure.

M. le président. La parole est à Mme Claude Darciaux.

Mme Claude Darciaux. Vous savez très bien que certaines propositions ne sont pas retenues par l'Agence nationale de rénovation urbaine. Je connais des quartiers situés en zone

sensible où il y a des programmes de rénovation urbaine qui n'ont pas le label ANRU. Les communes n'ont pas à être pénalisées pour autant.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 374.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 375.

La parole est à Mme Claude Darciaux, pour le soutenir.

Mme Claude Darciaux. Cet amendement poursuit le même objectif que l'amendement précédent. Bien avant que ne soit mise en place l'ANRU, des villes s'étaient engagées dans des opérations lourdes de renouvellement urbain ou de grands projets de ville. Or les collectivités locales qui se sont engagées dans ces projets ne vont pas pouvoir bénéficier du taux réduit de TVA. Notre amendement permettrait d'éviter cela.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Défavorable.

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

M. le ministre délégué à l'emploi, au travail et à l'insertion professionnelle des jeunes. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 375.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 379.

La parole est à M. Francis Vercamer, pour le soutenir.

M. Francis Vercamer. Le groupe UDF est attaché à l'accession sociale à la propriété. Cet amendement vise à étendre les dispositions de l'article 5 aux zones de revitalisation rurale. Cela aurait pour avantage de participer à l'aménagement du territoire et de revitaliser des secteurs ruraux en déclin, mais aussi d'éviter que la population ne se déplace vers les zones urbaines.

Cet amendement vise à étendre le bénéfice de la TVA à 5,5 % aux zones rurales.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Avis défavorable. Cela serait contraire à la sixième directive qui définit les secteurs éligibles au taux réduit de TVA.

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

M. le ministre délégué à l'emploi, au travail et à l'insertion professionnelle des jeunes. Au-delà de l'application de la directive, je rappelle que cet article vise à développer des programmes d'accession sociale à la propriété dans des secteurs où il n'existe aujourd'hui que des logements locatifs, donc de créer les conditions de la diversité. Or, en zone de revitalisation rurale, la problématique est un peu différente. Nous souhaitons le retrait de cet amendement, non qu'il ne soit pas important, mais parce que la situation est souvent inverse de celle que vous évoquez.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 379.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 674.

La parole est à M. le président de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire, pour le soutenir.

M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire. Nous entamons l'examen de quelques amendements qui concernent l'accession sociale à la propriété.

Monsieur le ministre, la majorité souhaite une véritable interaction avec le Gouvernement afin de renforcer les dispositifs d'accession sociale à la propriété. En effet, les amendements que nous déposons sont de nature à répondre à l'attente légitime des Français de devenir propriétaires de leur logement et à permettre que cette accession sociale à la propriété se fasse dans un contexte réellement social – et je dis cela pour répondre aux membres du groupe communiste qui ont évoqué cette question.

Cet amendement tend, à compléter l'effort du Gouvernement visant à encourager, dans les zones ANRU, la rénovation urbaine entreprise par la collectivité et à y permettre l'accession sociale à la propriété. Reste qu'un certain nombre de problèmes se posent dont le premier est la densité de la zone et éventuellement sa saturation dans le cadre de conventions ANRU. Ce problème doit trouver une solution si l'on veut mettre en place un programme d'accession sociale à la propriété à partir de l'initiative prise pour la rénovation urbaine à travers la zone ANRU.

Un autre problème concerne le fondement de la mixité sociale. Il se peut qu'il soit nécessaire, dans le contexte de la mixité sociale, qu'au-delà de la zone ANRU, l'accession sociale à la propriété puisse être possible dans des quartiers proches de cette zone.

Nous vous proposons donc d'étendre, si la commune le souhaite, le bénéfice de la TVA à 5,5 % aux opérations d'accession sociale à la propriété hors des quartiers bénéficiant de conventions ANRU lorsque les contraintes sont trop fortes dans ces quartiers, et ce dans une limite de deux kilomètres au-delà de cette zone. Je signale que cette disposition est parfaitement eurocompatible.

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

M. le ministre délégué à l'emploi, au travail et à l'insertion professionnelle des jeunes. La proposition du président Ollier et du rapporteur Gérard Hamel va tout à fait dans le sens de l'article 5. Elle évite l'effet de limite et permet notamment de répondre à la situation de secteurs où la densification est élevée et où il est utile de permettre l'accession sociale à la propriété et de favoriser la mixité sociale sur un territoire plus large. Le Gouvernement y est donc favorable.

M. le président. La parole est à M. François Brottes.

M. François Brottes. Je ne dirai pas que M. le ministre a une argumentation à géométrie variable selon l'auteur des amendements, mais chacun l'aura compris ainsi.

M. le ministre délégué à l'emploi, au travail et à l'insertion professionnelle des jeunes. Non, je suis pragmatique !

M. François Brottes. Prenons un quartier de Paris, le 18^e arrondissement, par exemple – je parle sous le contrôle d'Annick Lepetit –, et traçons un cercle de rayon de deux kilomètres à partir de la limite de cet arrondissement : nous arriverons certainement dans quelques quartiers huppés qui, grâce cet amendement, pourront désormais bénéficier de la TVA à taux réduit.

Monsieur le président de la commission, ce n'est pas sérieux ! Je ne suis pas sûr que ce soit ce que vous souhaitez. Refuser aux ZRR ou aux autres zones urbaines sensi-

bles le bénéfice de cette mesure, quand des quartiers chics de Paris pourront, eux, en bénéficier, j'avoue que les bras m'en tombent !

Mme Annick Lepetit. Très juste !

M. le président. La parole est à M. le président de la commission.

M. Patrick Ollier, président de la commission. M. Brottes fait de l'humour, je connais son talent en la matière. Mais Paris ne fait pas la France.

M. François Brottes. Mais c'est aussi la France !

M. Patrick Ollier, président de la commission. Bien sûr, mais le souci de créer du logement dans les zones urbanisées, comme le ministre l'a clairement exposé, est hélas une réalité à laquelle nous sommes confrontés. Nous préférons pouvoir faire face aux difficultés beaucoup plus facilement que ce n'est le cas aujourd'hui.

C'est un problème de cohérence. Il est normal que le conseil municipal puisse, si la zone ANRU est trop densifiée, avoir la possibilité de créer à proximité de celle-ci un périmètre d'accession sociale à la propriété.

Le Gouvernement est sage d'accepter la limite raisonnable que nous proposons, d'autant que tout dérapage rentrerait alors dans le cadre des excès que nous avons dénoncés tout à l'heure. Je rappelle que nous souhaitons rester dans un contexte social, comme le proposent les députés communistes et républicains.

Les effets de seuil existent, c'est une réalité. Je ne vous rappellerai pas ceux des ZRR, zones dont je suis le créateur, ni tous les autres. Cette limite de deux kilomètres me semble parfaitement cohérente, et je remercie le Gouvernement de l'avoir acceptée.

M. le président. La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonec.

M. Jean-Yves Le Bouillonec. Il y a vraiment deux poids et deux mesures dans le positionnement du Gouvernement selon que les propositions viennent la majorité ou de l'opposition et qu'elles ont ou non reçu l'onction du président de la commission.

Les amendements que nous avons déposés ont pour objet de donner à cette maîtrise géographique un contenu plus proche de l'engagement dans les quartiers en difficulté que de la seule référence au dispositif du renouvellement urbain *stricto sensu*. Je rappelle d'ailleurs que le processus de renouvellement urbain a intégré, à l'article 6 de la loi, la possibilité de sortir des ZUS, mais qu'il n'a pas intégré, comme l'a très justement dit Claude Darciaux, tous les territoires qui faisaient pourtant l'objet d'opérations ORU et GPV.

On nous a refusé nos amendements au motif qu'il fallait se concentrer sur le noyau dur de ces quartiers, et voilà qu'on s'apprête à en adopter un qui propose d'étendre la zone éligible jusqu'à deux kilomètres. M. le président de la commission a évoqué les zones franches rurales. Je me souviens que, lors du débat que nous avons eu sur les limites des zones franches urbaines, nous avons fait en sorte que la zone d'impact débordât légèrement la zone franche.

Pourquoi deux kilomètres ? Dans certains cas une limite d'un kilomètre et demi ou de trois kilomètres pourrait être plus pertinente. On voit bien la limite de l'exercice. Il aurait été préférable de retenir, tout en gardant la limite géographique d'implantation de la dérogation, des territoires

pertinents du point de vue du processus de renouvellement urbain, sans se fixer de limites, comme vous en reconnaissez la nécessité puisque vous proposez d'élargir la zone.

Nous ne comprenons pas pourquoi vous n'allez pas, toujours en contenant le dispositif au niveau territorial, dans un sens qui servirait tous les quartiers qui font l'objet d'intervention des villes, des collectivités ou des comités d'agglomération et pas seulement ceux référencés par la loi sur le renouvellement urbain.

M. le président. Monsieur le ministre, levez-vous le gage ?

M. le ministre délégué à l'emploi, au travail et à l'insertion professionnelle des jeunes. Oui, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 674, compte tenu de la suppression du gage.

(L'amendement, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 372.

La parole est à M. Jean-Louis Dumont, pour le soutenir.

M. Jean-Louis Dumont. La mesure qui vient d'être votée est inique.

M. Jean-Yves Le Bouillonec. Bien sûr !

M. Jean-Louis Dumont. Je vous rappelle, monsieur le ministre, qu'initialement on demandait des candidatures pour les zones ANRU. Puis des cercles se sont créés : dans le cercle 3, vous êtes bons, mais vous n'aurez pas un sou ; dans le cercle 2, on verra ce que vous pourrez avoir ; dans le cercle 1, l'élite de l'élite, vous aurez des subventions.

Monsieur le président de la commission, pourquoi ne pas dire tout simplement que toute commune dont les quartiers méritent une attention particulière, des actions de renouvellement urbain, qui a manifesté une volonté politique, peut bénéficier de la mesure que vous proposez. Mais non, on va réduire cela à un cumul !

M. Patrick Ollier, président de la commission. Ce n'est pas eurocompatible, monsieur Dumont !

Mme Claude Darciaux. Mais si !

M. le président. Monsieur Dumont, poursuivez.

M. Jean-Louis Dumont. Sur de tels sujets, il est permis de faire preuve d'une certaine passion. Les propos qui sont tenus depuis quelques heures révèlent que certains de nos collègues sont engagés sur leur « chemin de Damas » ! Voilà qu'ils découvrent tout à coup les vertus de l'accession sociale à la propriété.

Pour ma part, cela fait une trentaine d'années que je suis un militant de l'accession sociale à la propriété et que j'essaie, à mon modeste niveau, de porter la bonne parole.

M. Patrick Ollier, président de la commission. C'est bien ! Bravo !

M. Jean-Louis Dumont. Il me semble que, tout doucement, mes idées gagnent du terrain chez les gouvernements successifs, de gauche ou de droite, et chez certains opérateurs du logement social, qui commencent à comprendre l'utilité de l'accession sociale à la propriété.

M. Patrick Ollier, président de la commission. Aidez-nous alors à la mettre en œuvre !

M. Jean-Louis Dumont. On peut, à défaut de richesses matérielles, être riche de sa volonté et de sa force de travail, comme l'ont montré les opérations remarquables que nous

avons pu mener, tant avec M. de Robien et M. Borloo qu'avec Marie-Noëlle Lienneman ou Louis Besson, et nous continuons à nous battre pour généraliser ces expériences.

Je me réjouis donc que nous soyons tous d'accord aujourd'hui pour reconnaître l'importance de l'accession sociale à la propriété dans une société comme la nôtre. Je déplore cependant que vous refusiez de sécuriser cette accession en l'entourant de garanties au profit des accédants.

En outre, vous restreignez la portée du dispositif à un nombre de cas limités. Je comprends bien votre souci d'en maîtriser le coût budgétaire, mais si nous voulons rester fidèles à l'esprit républicain qui souffle dans cet hémicycle, il faut veiller à voter des mesures qui s'appliquent à l'ensemble du territoire, selon les mêmes critères. Or ce n'est manifestement pas le cas.

On m'a demandé de présenter l'amendement n° 372, qui vise à généraliser...

M. le président. C'est en effet ce que vous êtes censé faire depuis le début de votre intervention !

M. Jean-Louis Dumont. J'espère donc, monsieur le rapporteur, monsieur le président de la commission, voire monsieur le ministre, que vous nous aurez, non seulement écoutés, mais également entendus, compris et approuvés.

M. le président. Je vous remercie, monsieur le député, d'avoir présenté aussi complètement l'amendement n° 372.

Quel est l'avis de la commission ?

M. Gérard Hamel, rapporteur. Avis défavorable.

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

M. le ministre délégué à l'emploi, au travail et à l'insertion professionnelle des jeunes. Avis défavorable. Je ne commenterai pas le « chemin de Damas », qui a été le premier chemin vers la laïcité.

Un député du groupe socialiste. Première nouvelle ! Saint Paul doit se retourner dans sa tombe !

M. le ministre délégué à l'emploi, au travail et à l'insertion professionnelle des jeunes. Mais c'est un autre sujet. Je rappelle, au risque de me répéter, que l'objectif est de créer de la diversité, en l'espèce en favorisant l'accession à la propriété dans des zones très majoritairement habitées par des locataires de logements sociaux, et où il y a une véritable volonté de rénovation urbaine.

Voilà pourquoi nous ne pouvons pas être favorables à votre proposition.

M. Jean-Louis Dumont. Vous avez reçu la consigne de tout refuser !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 372.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 5, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 5, ainsi modifié, est adopté.)

M. le président. La parole est à M. François Brottes.

M. François Brottes. Nous avons découvert avec une grande émotion l'amendement n° 674. Nous ne pouvons que prendre acte de son adoption par notre assemblée, mais je crains que nous devions demander une suspension de séance, à moins que les auteurs de cet amendement ne

nous apportent quelques précisions utiles – si je reviens sur ce point, monsieur le président, croyez bien que c'est dans un esprit constructif.

En effet, cet amendement, tel qu'il est rédigé, semble signifier qu'une commune qui n'a jamais fait de logement social pourra bénéficier de la TVA à 5,5 % si elle est située à moins de deux kilomètres d'une commune ayant construit des logements sociaux.

Pouvez-vous nous préciser qu'il faut que ces opérations se déroulent dans la même commune ?

M. Patrick Ollier, président de la commission. C'est évident !

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre délégué à l'emploi, au travail et à l'insertion professionnelle des jeunes. Ce point est évident pour nous, mais je veux bien vous confirmer que cette distance de deux kilomètres s'entend à l'intérieur de la même commune : c'est l'esprit du texte.

S'il en est besoin, les navettes permettront de préciser ce point, et je vous remercie, monsieur Brottes, d'avoir attiré notre attention sur le sujet. Cela nous paraissait évident, mais ça va toujours mieux en le disant.

Après l'article 5

M. le président. Nous en venons aux amendements portant articles additionnels après l'article 5.

Je suis saisi d'un amendement n° 46.

La parole est à M. le rapporteur, pour le défendre.

M. Gérard Hamel, rapporteur. Cet amendement a pour objet de permettre aux bailleurs d'instituer une décote ou une surcote de 35 % par rapport à l'estimation des services des domaines, dans le cadre de la vente d'un logement social.

Je tiens à préciser, monsieur Pemezec, que cette décote – ou cette surcote – par rapport à l'estimation des domaines vient s'ajouter à la décote de 20 % qui est de droit s'agissant de logements occupés.

M. Philippe Pemezec. Cela fait donc 55 % ?

M. Gérard Hamel, rapporteur. La décote pourrait en effet s'élever à 55 %

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

M. le ministre délégué à l'emploi, au travail et à l'insertion professionnelle des jeunes. Nous sommes favorables à cet amendement, sous réserve, monsieur le rapporteur, que soient substitués aux mots « les dix années », les mots « les cinq années ».

M. le président. Êtes-vous favorable à cette rectification, monsieur le rapporteur ?

M. Gérard Hamel, rapporteur. Oui, monsieur le président.

M. le président. La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Le Gouvernement peut-il nous indiquer les raisons de cette modification, qui réduit de dix à cinq ans la durée de l'interdiction de revente ?

M. le président. La parole est à M. le ministre.

M. le ministre délégué à l'emploi, au travail et à l'insertion professionnelle des jeunes. Dix ans d'interdiction de revente nous paraissent une durée excessive et susceptible de bloquer le dynamisme de l'immobilier dans ce secteur. C'est une réalité qu'il faut prendre en compte.

M. le président. Le mot « dix » est donc substitué au terme « cinq » dans l'amendement n° 46 rectifié.

Je mets aux voix cet amendement, tel qu'il vient d'être rectifié.

(L'amendement, ainsi rectifié, est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 645, deuxième rectification.

La parole est à M. Patrick Ollier, pour le soutenir.

M. Patrick Ollier, président de la commission. Cet amendement va dans le sens de tout ce qui a déjà été entrepris en matière d'accession sociale à la propriété, et que vous avez évoqué à plusieurs reprises, monsieur Brottes, monsieur Le Bouillonnet, et vous surtout, monsieur Dumont. Je respecte votre engagement militant en la matière, qui rejoint le nôtre, et je compte que vous nous aiderez à affiner le dispositif, et à donner plus de lisibilité et d'efficacité à sa mise en œuvre.

Notre engagement en la matière ne nous dispense pas de tenir compte des risques de dérive budgétaire. Nous ne devons pas nier, pas plus à l'extérieur de l'hémicycle qu'ici, que ces risques sont des freins aux ambitions que nous partageons. Nous devons concilier une politique audacieuse et la prise en compte de certaines impossibilités, notamment financières.

La France compte, monsieur Dumont, 56 % de propriétaires, contre 83 % en Espagne, 72 % en Italie, 74 % en Grèce et 68 % en Angleterre. C'est parce qu'aucune fatalité ne nous commande de rester les plus mauvais élèves de l'Europe en matière d'accession sociale à la propriété que la majorité est décidée, en harmonie avec le Gouvernement, à rendre cette politique plus lisible.

Je reconnais bien volontiers, monsieur le ministre, que cet amendement n'est pas sans défaut, d'autant qu'il a été rédigé à la suite de deux jours de discussions difficiles, pendant lesquels notre commission a étudié 600 amendements. Il traduit cependant de grandes ambitions.

Il vise d'abord à instituer une procédure globale d'accession sociale à la propriété, qui réunisse, d'une part, tous les dispositifs visant à soutenir la construction de logements sociaux, tels que la TVA à 5,5 % ou les maisons « Borloo » à 100 000 euros, et, d'autre part, tous ceux qui bénéficient aux acquéreurs d'un logement dans le cadre de l'accession sociale à la propriété : prêts à taux zéro et autres dispositifs que je ne vais pas détailler à cette heure-ci.

Cette procédure globale comportera la mise en place d'un guichet unique dans chaque mairie, tel qu'il existe déjà pour le logement locatif social. Toute personne qui souhaiterait bénéficier de cette procédure d'accession sociale à la propriété disposerait ainsi d'un dossier d'information et des moyens administratifs permettant d'enclencher le processus d'accession.

Une telle procédure constituerait une avancée importante en matière de lisibilité. Il s'agit de ne pas laisser l'initiative individuelle s'engluer dans le véritable parcours du combattant que constitue aujourd'hui l'accession sociale à la propriété.

Sachez, monsieur Dumont, que nos convictions, tout autant que nos ambitions, sont sincères : nous voulons une accession véritablement sociale à la propriété.

M. Jean-Louis Dumont. Mais il faut aussi la sécuriser !

M. Patrick Ollier, président de la commission. Celle-ci passe par la construction de nouveaux logements sociaux – nous venons de traiter ce point –, mais aussi par l'acquisition de son logement par le locataire d'une HLM ou de tout autre bailleur social.

Par ailleurs, cet amendement fait entrer dans le contingent des logements sociaux retenus pour l'application de l'article 55 de la loi SRU ceux qui ont fait l'objet d'une cession au locataire occupant et qui répondaient alors aux critères du logement social, en particulier le fait que leur accès était soumis à des conditions de ressources. En quoi, la modification de son statut juridique altérerait-elle le caractère social d'un logement ?

M. Guy Geoffroy. Très juste !

M. Patrick Ollier, président de la commission. Si des logements sont considérés comme sociaux lorsqu'ils sont à usage locatif, ils doivent continuer à être considérés comme tels lorsqu'ils ont fait l'objet d'une cession à leur occupant dans le cadre d'une accession sociale à la propriété. *(Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.)*

M. Guy Geoffroy. C'est un point essentiel !

M. Patrick Ollier, président de la commission. C'est le premier point. Mais si on veut inciter les collectivités et les bailleurs sociaux à produire du logement social et donc favoriser le dynamisme de ce marché, il faut aussi fixer une limite dans la durée. C'est pourquoi, monsieur Dumont, nous précisons que ces logements sont considérés comme logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU pendant une durée de cinq ans – excusez-moi, monsieur Dumont, de m'adresser ainsi à vous : mais c'est que nous avons hier parlé très agréablement et très longtemps de ce problème. Nous nous sommes aperçus à cette occasion que nous avons des idées communes, même si nous ne siégeons pas sur les mêmes bancs.

Pour les mêmes raisons, nous considérons que les logements neufs faisant l'objet d'opérations d'accession sociale à la propriété doivent également entrer dans le contingent des logements sociaux retenus pour l'application de l'article 55 de la loi SRU.

De deux choses l'une : soit on nous démontre que l'accession sociale à la propriété n'est qu'une vaste supercherie, et, dans ce cas, la messe est dite ; soit, monsieur Dumont, vous reconnaissez la sincérité de nos convictions et de notre volonté de préserver le caractère social de cette accession à la propriété, et je ne vois pas pourquoi, dans ce cas, l'article 55 de la loi SRU ne s'appliquerait pas à ces logements.

J'ajoute que mon amendement prévoit qu'un décret précisera les conditions d'application de cette mesure. Il précisera notamment un plafond de ressources, entre autres critères permettant de faire entrer des logements neufs destinés à l'accession sociale dans le contingent des logements sociaux au sens de l'article 55, tout comme c'est le cas pour le logement social à usage locatif.

Enfin, monsieur le président, à l'époque où vous avez voté la SRU, la procédure que nous sommes en train de créer n'existait pas. On ne peut donc pas faire reproche à qui que ce soit de ne pas l'avoir prévue à l'époque. De même, aujourd'hui où nous la prévoyons, nul ne peut nous reprocher d'intégrer dans le champ d'application de l'article 55 cette accession sociale à la propriété.

Monsieur Dumont, je vous demande de ne pas mettre en cause notre sincérité.

M. Jean-Louis Dumont. Je ne la mets nullement en doute !

M. Patrick Ollier, président de la commission. Je suis sérieux, car nous vivons un moment important. Nous sommes attachés à nos convictions et sommes certains que si cet amendement est adopté, comme celui qui l'a été tout à l'heure et ceux que nous demanderons à l'Assemblée de voter dans les prochains jours, la France disposera d'une véritable politique d'accession sociale à la propriété – j'insiste sur le mot « sociale » – et les Français y adhéreront massivement. *(Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.)*

M. Guy Geoffroy. Très bien !

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

M. le ministre délégué à l'emploi, au travail et à l'insertion professionnelle des jeunes. Monsieur le président Ollier, la question est en effet essentielle : le changement de nature juridique d'un logement en modifie-t-il l'esprit et la vocation ? À cela, vous avez déjà répondu.

Nous sommes néanmoins renvoyés ici à la discussion que nous aurons à l'article 8, et il nous faut l'aborder dans sa globalité, car une discussion parcellisée serait inutile. Jugeant, au nom du Gouvernement, le dispositif intéressant, je vous propose de réserver le vote de cet amendement jusqu'après l'article 8, afin que nous puissions avoir cette vision globale, notamment de la nature juridique des logements.

M. le président. La réserve est de droit.

L'amendement n° 645, deuxième rectification, est donc réservé jusqu'après l'article 8.

La parole est à M. le président de la commission.

M. Patrick Ollier, président de la commission. La réaction du ministre est une réaction de bon sens.

M. François Brottes. Et prévisible !

M. Patrick Ollier, président de la commission. Ce débat, nous l'avons souhaité, et même provoqué. La sincérité de nos convictions sera donc aussi forte lorsque nous en viendrons à l'examen de l'article 8, et je ne doute pas que la majorité suivra nos propositions.

M. Guy Geoffroy. Tout à fait !

M. le président. La parole est à M. François Brottes.

M. François Brottes. Monsieur le président, compte tenu de ce que vient d'annoncer M. le ministre, je demande, au nom du groupe socialiste, une suspension de séance.

M. le président. La suspension est de droit.

Suspension et reprise de la séance

M. le président. La séance est suspendue.

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

M. le président. La séance est reprise.

Rappel au règlement

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je demande la parole pour un rappel au règlement.

M. le président. La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour un rappel au règlement.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. L'amendement n° 645, modifié deux fois par le président de la commission et par le rapporteur, est de ceux que l'on examine à partir de onze heures du soir dans les grandes nuits de l'Assemblée – de ces amendements porteurs d'enjeux bien plus importants que ne le recommandent le cadre, la disponibilité et la capacité des élus à cette heure-là !

Dans sa première version, l'amendement du rapporteur et du président de la commission visait à créer une procédure d'accession sociale à la propriété prévoyant un guichet unique dans chaque mairie, la mise à disposition d'un dossier et une information, notamment, des banques. On peut s'interroger sur l'utilité d'un guichet unique distribuant un dossier d'accession. Dans les villes où le processus d'accession sociale est possible, il est tout à fait pertinent que les services du logement mettent à disposition dans leurs locaux les documents reçus du ministère – dont la communication est bien organisée – ou de ces instruments remarquables que sont les ADIL. C'est d'ailleurs le cas des opérations d'amélioration de l'habitat, les OPAH, pour lesquelles nos services du logement disposent de tous les documents et accompagnent les demandeurs jusqu'à la discussion avec les banques. Tout cela se pratique donc déjà.

L'introduction de la procédure unique, obligatoire pour les 36 000 communes de France – excusez du peu ! –, était donc déjà en soi étonnante. Or voilà que l'amendement rectifié permet de mieux comprendre ce qui va se produire : dans une version édulcorée, le dispositif que M. de Robien voulait mettre en place voici deux ans et demi pour obliger les organismes HLM à vendre systématiquement chaque année des logements de leur patrimoine va être repris, et même inscrit dans la loi.

Je soulignerai trois points, qui correspondent aux trois problèmes, de nature différente, que comporte l'article.

Le premier problème est celui de l'information de nos administrés candidats à l'accession sociale : il n'est pas besoin de contraindre les 36 000 mairies à ouvrir un guichet unique qui se borne à distribuer un dossier indiquant les modalités de l'accession sociale, par exemple au moyen du PTZ. Cette procédure est tout à fait disproportionnée et la contrainte qu'elle suppose est déraisonnable. En outre, vous venez de nous dire que l'intérêt de l'accession sociale résidait dans des processus tels que l'ANRU.

Ce premier point est donc complètement déraisonnable. Contraindre les villes à mettre en place ce guichet unique alors que la plupart d'entre elles organisent parfaitement l'information, soit directement, soit par les permanences assurées par les organismes spécialisés, ça n'a pas de sens. Au passage, que la loi fasse référence aux organismes de crédit qui, je le rappelle, distribuent maintenant le PTZ, c'est tout de même étonnant.

Deuxièmement, j'espère qu'il ne s'agit pas d'inciter les gens, petit à petit, à se dire que dans ce guichet unique ils vont demander les renseignements sur l'accession sociale et ensuite exiger de ce guichet qu'il crée les conditions de l'accession sociale, alors que, dans bien des endroits, ces conditions ne sont pas réunies. Les maires n'ont pour seule vocation que de tenir les guichets uniques.

M. Guy Geoffroy. En quoi est-ce là un rappel au règlement ?

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Dans le département qui est le mien, je ne connais pas, en dehors de la vente du patrimoine locatif des organismes, de possibilité d'accession sociale s'il n'y a pas une opération directement conduite par des maires dans les ZAC. C'est la seule possibilité.

Le troisième point est le plus important et le plus grave. Nous savions que vous vouliez entamer le dispositif de l'article L. 302-5 du code de construction, c'est-à-dire l'article 55 de la loi SRU. Vous nous avez fait une danse à la manière de ceux qui veulent cacher ce qu'il y a derrière le rideau (*Exclamations sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire*)...

M. Michel Piron. C'est l'argument oriental ? (*Sourires.*)

M. Richard Mallié. Et où est le rappel au règlement ? Fondé sur quel article ?

M. Jacques Myard. Moi, je n'ai pas honte de dire que je veux flinguer cet article !

M. Jean-Yves Le Bouillonec. ... à savoir définir le seuil des 20 % de logements sociaux au niveau de la communauté d'agglomération. Cette proposition a été retirée, mais vous voulez que l'accession sociale à la propriété soit intégrée dans le dispositif du 20 %. Au passage, je souligne que la seule possibilité serait l'achat de logements sociaux.

M. le président. Veuillez conclure.

M. Jean-Yves Le Bouillonec. Je termine, monsieur le président. L'article 55 n'a pas été fait pour favoriser l'accession sociale, mais pour garantir sur tous le territoire une offre locative sociale suffisante ! C'est sa vocation !

M. Richard Mallié. Et ça vous ennuie que les gens soient propriétaires ?

M. Jean-Yves Le Bouillonec. Je suis tout à fait disposé à ce qu'on rajoute une obligation de 10 % de logements en accession sociale. Allons-y si vous le voulez : 20 % d'obligation locative plus 10 % d'obligation d'accession. Mais si vous comptabilisez l'accession sociale pour atteindre le seuil de 20 %, cela signifie qu'en réalité, l'intention du législateur de favoriser l'offre locative sociale par article 55 de la loi SRU est altérée, réduite. De ce fait, les 1,3 million de demandeurs de logements seront demain 1,4 million parce qu'ils sont confrontés à l'insuffisance de l'offre de logements locative sociale.

M. Yves Simon. Vous êtes contre le social !

Mme Claude Darciaux. Mais non !

M. Jean-Louis Dumont. Monsieur le président, je demande la parole pour un rappel au règlement.

M. le président. Monsieur Dumont, un rappel au règlement vient d'être fait par un membre de votre groupe.

M. Jean-Louis Dumont. Le mien est différent : il s'agit de savoir comment s'organisent nos débats car le ministre a demandé la réserve, monsieur le président !

M. le président. Monsieur Dumont, la réserve est de droit. Il ne peut donc pas y avoir de vote sur l'amendement n° 645, deuxième rectification.

Nous continuons notre débat et nous en venons à l'article 5 bis.

Article 5 bis

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 228, qui est rédactionnel.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à l'emploi, au travail et à l'insertion professionnelle des jeunes. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 228.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 47 rectifié.

La parole est à M. le rapporteur, pour le soutenir.

M. Gérard Hamel, rapporteur. Avec l'article 5 bis, le Sénat, très justement, assouplit le régime du bail à construction en permettant à l'accédant d'acquérir le terrain avant le terme du bail de dix-huit ans. Notre amendement propose que les privilèges et hypothèques s'étendent de plein droit au terrain pour en couvrir l'acquisition.

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

M. le ministre délégué à l'emploi, au travail et à l'insertion professionnelle des jeunes. Le Gouvernement est favorable à cet amendement, sous réserve d'une rectification rédactionnelle. Il convient de remplacer le mot : « garantis », par le mot : « consentis ».

M. le président. M. le rapporteur, acceptez-vous cette rectification proposée par le Gouvernement ?

M. Gérard Hamel, rapporteur. Oui, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 47, deuxième rectification.

(L'amendement, ainsi rectifié, est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 5 bis, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 5 bis, ainsi modifié, est adopté.)

Article 5 ter

M. le président. Sur l'article 5 ter, je suis saisi d'un amendement n° 229. Il est rédactionnel, ainsi que les quatre suivants.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à l'emploi, au travail et à l'insertion professionnelle des jeunes. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 229.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 230.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. le ministre délégué à l'emploi, au travail et à l'insertion professionnelle des jeunes. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 230.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 231.

Même avis, même vote.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 232.

Même vote.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 233.

Même vote.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article article 5 ter, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 5 ter, ainsi modifié, est adopté.)

Article 5 quater

M. le président. Sur l'article 5 *quater*, je suis saisi d'un amendement n° 234. Il est rédactionnel, ainsi que les deux suivants.

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 235.

Même vote.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 236.

Même vote.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 199.

La parole est à M. le ministre, pour le soutenir.

M. le ministre délégué à l'emploi, au travail et à l'insertion professionnelle des jeunes. Cet amendement vise à lever le gage prévu au III de l'alinéa 9 de l'article 5 *quater* qui facilite au plan fiscal le montage des opérations de location-accession. Il répare une omission du Sénat.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Avis favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 199.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 5 *quater*, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 5 quater, ainsi modifié, est adopté.)

Article 5 quinquies

M. le président. Sur l'article 5 *quinquies*, je suis saisi d'un amendement rédactionnel, n° 237.

L'avis du Gouvernement est favorable.

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 238. Il est rédactionnel.

Même vote.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement rédactionnel, n° 239.

Même vote.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Nous en arrivons à trois amendements, n°s 48 rectifié, 638 et 641, pouvant être soumis à une discussion commune. Les amendements n°s 638 et 641 sont identiques.

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 48 rectifié.

M. Gérard Hamel, rapporteur. Cet amendement a pour objet de permettre aux organismes HLM et aux SEM la vente de logements-foyers, dans des conditions qui garantissent évidemment le maintien de la destination sociale de ces structures.

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

M. le ministre délégué à l'emploi, au travail et à l'insertion professionnelle des jeunes. Avis favorable.

M. le président. Les amendements n°s 638 et 641 sont défendus.

Je mets aux voix l'amendement n° 48 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, les amendements n°s 638 et 641 tombent.

Je mets aux voix l'article 5 *quinquies*, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 5 quinquies, ainsi modifié, est adopté.)

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

3

**ORDRE DU JOUR
DES PROCHAINES SÉANCES**

M. le président. Mardi 24 janvier 2006, à neuf heures trente, première séance publique :

Discussion de la proposition de résolution de M. Charles de Courson et plusieurs de ses collègues tendant à la création d'une commission d'enquête visant à étudier les blocages à la mise en place d'une politique ambitieuse d'utilisation des biocarburants (n°s 2460, 2805).

À quinze heures, deuxième séance publique :

Suite de la discussion du projet de loi, adopté par le Sénat, n° 2709 rectifié, portant engagement national pour le logement :

Rapport, n° 2771, de M. Gérard Hamel, au nom de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire ;

Avis, n° 2765, de M. François Scellier, au nom de la commission des finances, de l'économie générale et du Plan.

À vingt et une heures trente, troisième séance publique :

Suite de l'ordre du jour de la deuxième séance.

La séance est levée.

(La séance est levée à vingt-trois heures cinquante-cinq.)

*Le Directeur du service du compte rendu intégral
de l'Assemblée nationale,
JEAN PINCHOT*



ABONNEMENTS

NUMÉROS d'édition	TITRES	TARIF abonnement France (*)
		Euros
	DÉBATS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE :	
03	Compte rendu..... 1 an	149,60
33	Questions..... 1 an	87,00
83	Table compte rendu.....	22,80
93	Table questions.....	22,60
	DÉBATS DU SÉNAT :	
05	Compte rendu..... 1 an	125,00
35	Questions..... 1 an	65,30
85	Table compte rendu.....	18,00
95	Table questions.....	11,50
	DOCUMENTS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE :	
07	Série ordinaire 1 an	703,30
27	Série budgétaire..... 1 an	84,30
	DOCUMENTS DU SÉNAT :	
09	Un an.....	602,70

En cas de changement d'adresse, joindre une bande d'envoi à votre demande

Tout paiement à la commande facilitera son exécution

Pour expédition par voie aérienne (outre-mer) ou pour l'étranger, paiement d'un supplément modulé selon la zone de destination

(*) Arrêté du 30 décembre 2005 publié au *Journal officiel* du 31 décembre 2005

DIRECTION, RÉDACTION ET ADMINISTRATION : Journaux officiels, 26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15
 STANDARD : **01-40-58-75-00** – RENSEIGNEMENTS DOCUMENTAIRES : **01-40-58-79-79** – TÉLÉCOPIE ABONNEMENT : **01-40-58-77-57**

Prix du numéro : 1,50 €
(Fascicules compte rendu et amendements.)