

ASSEMBLÉE NATIONALE

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2005-2006

234^e séance

Compte rendu intégral

2^e séance du jeudi 1^{er} juin 2006

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



SOMMAIRE

PRÉSIDENTICE DE M. MAURICE LEROY

1. **Engagement national pour le logement.** – Suite de la discussion, en deuxième lecture, d'un projet de loi (n^{os} 3072, 3089) (p. 3915).

DISCUSSION DES ARTICLES (*suite*) (p. 3915)

Article 7 (p. 3915)

Amendement n^o 18 rectifié de la commission des affaires économiques : MM. Gérard Hamel, rapporteur de la commission des affaires économiques ; Jean-Louis Borloo, ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. – Adoption.

Amendement n^o 236 de M. Braouezec : MM. Patrick Braouezec, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n^o 163 de M. Hamel. – Adoption.

Adoption de l'article 7 modifié.

Article 7 *bis* (p. 3916)

Amendements de suppression n^{os} 146 de M. Le Bouillonnet et 240 de M. Brard : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, Patrick Braouezec, le ministre, Jean-Louis Dumont, Michel Piron. – Rejet.

Amendement n^o 70 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre, Michel Piron. – Rejet.

Amendement n^o 71 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n^o 137 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Louis Dumont. – Rejet.

Amendement n^o 164 de M. Hamel. – Adoption.

Amendement n^o 147 de M. Brottes : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur. – Rejet.

Amendement n^o 203 de Mme Martinez : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption de l'amendement n^o 203 modifié.

Adoption de l'article 7 *bis* modifié.

Article 7 *ter* (p. 3921)

Amendement n^o 143 de M. Saddier : MM. Martial Saddier, le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Adoption de l'article 7 *ter*.

Article 7 *sexies* A (p. 3922)

Amendement n^o 206 du Gouvernement : MM. le ministre, le rapporteur. – Adoption.

Adoption de l'article 7 *sexies* A modifié.

Articles 7 *sexies* et 7 *octies*. – Adoptions (p. 3922)

Article 7 *nonies* (p. 3922)

MM. Francis Vercamer, Jean-Yves Le Bouillonnet, Patrick Braouezec, Michel Piron.

Amendement n^o 246 de M. Braouezec : MM. Patrick Braouezec, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n^o 322 rectifié de M. Piron : MM. Michel Piron, Francis Vercamer. – Adoption.

Amendement n^o 323 de M. Piron. – Adoption.

Amendement n^o 324 de M. Piron. – Adoption.

Amendement n^o 325 de M. Piron. – Adoption.

Amendement n^o 74 de M. Le Bouillonnet : M. Jean-Yves Le Bouillonnet. – Retrait.

Amendement n^o 326 de M. Piron. – Adoption.

Amendement n^o 75 de M. Le Bouillonnet : M. Jean-Yves Le Bouillonnet. – Retrait.

Adoption de l'article 7 *nonies* modifié.

Article 8 (p. 3925)

Amendements de suppression n^{os} 76 de M. Le Bouillonnet et 237 de M. Braouezec : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, Patrick Braouezec, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Adoption de l'article 8.

Article 8 *bis* AA (p. 3926)

Amendement n^o 110 de M. Bernard Schreiner : MM. le président, rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n^o 215 de M. Pemezec : MM. le président, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Adoption de l'article 8 *bis* AA.

Article 8 *bis* B. – Adoption (p. 3926)

Article 8 *ter* A (p. 3927)

Amendement n^o 19 rectifié de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

L'article 8 *ter* A est ainsi rédigé.

Article 8 *ter* (p. 3927)

Amendement n^o 136 de M. Dumont : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n^o 205, deuxième rectification, de M. Scellier : MM. François Scellier, le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Adoption de l'article 8 *ter* modifié.

Après l'article 8 *ter* (p. 3927)

Amendement n° 191 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Articles 8 *quater* A et 8 *quater*. – Adoptions (p. 3928)

Après l'article 8 *quater* (p. 3928)

Amendement n° 115 de M. Brottes : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre, Patrick Braouezec, François Scellier. – Retrait. M. le ministre.

Amendement n° 128 de M. Dumont : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur. – Rejet.

Article 8 *quinquies* (p. 3929)

Le Sénat a supprimé cet article.

Articles 8 *sexies* B à 8 *sexies* D (p. 3929)

Le Sénat a supprimé ces articles.

Article 8 *sexies* E. – Adoption (p. 3929)

Article 8 *sexies* (p. 3929)

Amendement n° 209 de Mme Boutin : MM. le président, le rapporteur. – Rejet.

Amendement n° 244 de M. Braouezec : MM. Patrick Braouezec, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 245 de M. Braouezec : MM. Patrick Braouezec, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Adoption de l'article 8 *sexies*.

Article 8 *septies* A (p. 3930)

Amendement n° 78 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre, Patrick Braouezec, Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques, Michel Piron. – Rejet.

Suspension et reprise de la séance (p. 3933)

PRÉSIDENCE DE M. ÉRIC RAOULT

Amendement n° 20 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 79 de M. Le Bouillonnet : Mme Annick Lepetit, MM. le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 21 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 80 de M. Le Bouillonnet : Mme Annick Lepetit, MM. le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Adoption de l'article 8 *septies* A modifié.

Article 8 *septies* B. – Adoption (p. 3933)

Article 8 *septies* C (p. 3933)

Amendement de suppression n° 22 de la commission : MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

L'article 8 *septies* C est supprimé.

Article 8 *septies* D. – Adoption (p. 3934)

Article 8 *septies* E (p. 3934)

Amendements de suppression n°s 81 de M. Le Bouillonnet et 275 de M. Hamel : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre. – Adoption.

L'article 8 *septies* E est supprimé.

Article 8 *septies* F (p. 3934)

Amendement n° 82 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 145 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Adoption de l'article 8 *septies* F.

Après l'article 8 *septies* F (p. 3934)

Amendement n° 83 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre, Patrick Braouezec. – Rejet.

Article 5 *bis* B (*précédemment réservé*) (p. 3935)

MM. Patrick Ollier, Serge Poignant, Jean Leonetti, Patrick Braouezec, Jean-Yves Le Bouillonnet, Michel Piron, François Scellier, Francis Vercaemer, le rapporteur, le ministre, Mme Annick Lepetit.

Suspension et reprise de la séance (p. 3941)

Amendement de suppression n° 61 de M. Le Bouillonnet : Mme Annick Lepetit, MM. le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 327 rectifié de M. Ollier : MM. Patrick Ollier, le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 62 de M. Le Bouillonnet : Mme Annick Lepetit, MM. le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 11, troisième rectification, de la commission : MM. Patrick Ollier, le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 329 de M. Ollier : MM. Patrick Ollier, le rapporteur, le ministre. – Adoption de l'amendement n° 329 modifié.

Adoption de l'article 5 *bis* B modifié.

Article 8 *septies* (p. 3945)

MM. Patrick Ollier, le ministre.

Amendement n° 94 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 201 de M. Balkany : MM. Philippe Pemezec, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 202 de M. Balkany : MM. Philippe Pemezec, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendements n°s 98 et 99 de M. Le Bouillonnet et 222 rectifié de M. Abelin : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, Francis Vercamer, le rapporteur, le ministre. – Rejets.

Amendement n° 97 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 96 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendements identiques n°s 155 de M. Le Bouillonnet et 280 de M. Saddier : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 89 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 87 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 232 de M. Braouezec : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 319 de M. Poignant : MM. Serge Poignant, le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 95 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Adoption de l'article 8 *septies* modifié.

Après l'article 8 *septies* (p. 3944)

Amendement n° 93 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 90 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 234 de M. Braouezec : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 253 de M. Abelin : MM. Francis Vercamer, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 88 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 91 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 92 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Article 8 *undecies*. – Adoption (p. 3945)

Après l'article 8 *undecies* (p. 3945)

Amendement n° 195 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 100 de M. Le Bouillonnet : MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

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

2. **Modification de l'ordre du jour** (p. 3945).

3. **Ordre du jour des prochaines séances** (p. 3945).

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENCE DE M. MAURICE LEROY,

vice-président

M. le président. La séance est ouverte.

(La séance est ouverte à quinze heures.)

1

ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT

Suite de la discussion, en deuxième lecture, d'un projet de loi

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion, en deuxième lecture, du projet de loi portant engagement national pour le logement (n^{os} 3072, 3089).

Discussion des articles *(suite)*

M. le président. Ce matin, l'Assemblée a poursuivi l'examen des articles, s'arrêtant à l'article 7.

Article 7

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n^o 18 rectifié.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, cet amendement a pour objet de retarder de trois mois l'entrée en vigueur du dispositif Borloo dans les logements anciens.

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.

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 18 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

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

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

M. Patrick Braouezec. Il s'agit de centrer plus précisément la mesure d'exonération de la contribution sur les revenus locatifs, la CRL, en la limitant aux logements loués à des niveaux équivalents à ceux qui sont pratiqués dans

les logements locatifs sociaux du voisinage. Nous sommes donc, avec cet amendement, dans une logique assez différente de celle du projet de loi.

Pour en préciser la portée, j'indique que l'exonération ne pourrait intervenir dans le cas où le bailleur du logement conventionné sans travaux par l'Agence nationale de l'habitat pratiquerait le loyer maximal autorisé par la loi et ne serait donc applicable qu'à ceux qui opéreraient clairement pour la modération des loyers.

On nous indique que l'objectif des dispositions de l'article 6 est de créer une offre de logements correspondant de près ou de loin à des loyers égaux à ceux du marché, minorés d'environ 35 %.

Qu'est-ce que cela signifie ?

Que l'on va proposer des loyers largement supérieurs aux plus chers des loyers du secteur social.

Et que ce ne sont pas de petites différences qui vont être ainsi mises en œuvre.

Le loyer d'un PLS – logement social le plus cher – est de 8,64 euros au mètre carré sur Paris et la petite couronne, tandis qu'il est de 15,90 euros en Besson ancien et atteint 19,89 euros en Robien.

Même si le montant des loyers se situait aux alentours des seuils du Besson ou sous le de Robien, on reste avec un niveau de loyer largement supérieur aux possibilités financières des demandeurs de logement.

Tout se passe en fait comme si on créait un dispositif fiscal particulièrement avantageux pour répondre à un segment de clientèle particulier : celui des jeunes couples salariés à revenus moyens, victimes de la majoration des loyers HLM imputable au supplément de loyer de solidarité.

On crée en quelque sorte un segment d'investissement fortement défiscalisé pour capter une « clientèle » exclue de la logique du marché libre mais trop « riche » pour avoir droit au logement social.

Il convient donc que la mise en œuvre des dispositifs d'incitation fiscale soit plus exactement centrée sur les propriétaires acceptant de pratiquer les loyers les plus bas.

Au demeurant, cela leur permettra d'être assurés de trouver des locataires susceptibles d'être candidats à la location, sans risque majeur quant à l'encaissement des loyers.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable car, contrairement à ce qu'indique l'exposé sommaire de cet amendement, l'article 7 ne prévoit plus d'exonération de CRL, mais une déduction sur les revenus fonciers pour les propriétaires bailleurs passant une convention avec l'ANAH.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Le Gouvernement émet un avis défavorable, et préférerait le retrait de cet amendement car il révèle une

incompréhension. Vouloir mettre l'accent – ce qu'on peut comprendre – sur les ressources les plus basses revient à exclure du dispositif d'incitation les foyers dont les revenus atteignent les plafonds donnant droit au PLS et au PLUS.

Le logement est une chaîne : le PLUS et le PLS en sont des maillons indispensables. J'ai par conséquent du mal à comprendre l'amendement, si ce n'est son aspect symbolique.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 236.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 163 de M. Hamel, amendement rédactionnel auquel le Gouvernement est favorable.

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 7, modifié par les amendements adoptés.

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

Article 7 bis

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 146.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Cet amendement vise à supprimer l'article 7 bis.

Il s'agit de supprimer le nouveau dispositif d'investissement défiscalisé. Cette défiscalisation répond à la même logique de marchandisation du logement que l'amortissement de Robien et porte en lui les mêmes effets inflationnistes. Je rappelle que le dispositif de Robien a eu non seulement pour effet de focaliser l'engagement financier des investisseurs sur ces opérations, mais a aggravé la tension liée au locatif, puisque, sans limite à la fixation du montant des loyers et sans réelles conditions de ressources de l'occupant, les loyers ont progressé. Au passage, cette progression des logements locatifs neufs a fait progresser l'intégralité du marché immobilier. Un certain nombre d'élus de province ont signalé que des opérations « de Robien » initiées sur des territoires de leur bourg, dans leur grand village, avaient abouti à une situation totalement paradoxale car les logements en question ne pouvaient pas être loués, leur prix étant trop élevé par rapport aux capacités locatives, notamment des jeunes de leur ville ou de leur commune rurale. Ils ont jugé le processus totalement aberrant car il consacrait la vacance !

Le nouveau produit est dit « Borloo populaire ». C'est le terme utilisé... D'ailleurs, M. Borloo est déjà populaire dans cet hémicycle, au moins pour la majorité, et je m'en réjouis ! Nous verrons si la tendance s'affirme ultérieurement chez nos concitoyens ! Mais, s'agissant de l'aspect purement technique de ce « Borloo », qui serait populaire parce que le bénéfice de l'aide aux prêts serait élargi à des catégories socialement plus favorisées,...

M. Michel Piron. Tout à fait !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. ... l'introduction d'un plafond de ressources des locataires dont le niveau est ignoré de nous puisqu'il est renvoyé à un décret, nous semble à nouveau révéler un dispositif aléatoire. Pour nous, il ne

peut pas y avoir d'avantage fiscal sans avantage social, mais l'avantage social doit être suffisamment marqué pour qu'il ne soit pas simplement un affichage.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. La commission est défavorable à cet amendement parce que le « de Robien » a permis la relance de la construction, et ses effets pervers ont été très limités.

Par ailleurs, le dispositif « Borloo populaire » prévu à l'article 7 bis est assorti de plafonds de ressources des locataires et répond donc bien à une demande.

M. le président. Monsieur Braouezec, je vous propose de présenter l'amendement n° 240.

M. Patrick Braouezec. Merci, monsieur le président, cela me permettra de répondre au rapporteur. Notre collègue Le Bouillonnet a tout à fait raison de demander la suppression de cet article. En effet, à quel niveau de loyer allons-nous nous situer ?

À 15 euros par mètre carré.

Pour un studio de 35 mètres carrés, cela donne un loyer mensuel de 525 euros, c'est-à-dire un demi-SMIC...

Nous sommes donc à un loyer de 1 050 euros pour un logement de soixante-dix mètres carrés de surface utile, c'est-à-dire un logement mis à la disposition d'un jeune couple avec enfant en bas âge ou enfant à venir...

Pour un quatre-pièces de 80 mètres carrés, le niveau de loyer se situe à 1 200 euros...

Dans tous les cas, il s'agit de niveaux de loyers nettement supérieurs aux capacités financières de la très grande majorité des demandeurs de logement.

Si l'on garde à l'esprit le taux d'effort des ménages, on se retrouve en effet avec des revenus de 4 000 à 5 000 euros mensuels, ce qui est fort éloigné du cas le plus généralement rencontré en matière de demande de logement social.

Comme mon ami Le Bouillonnet, nous considérons que le Borloo populaire n'est donc pas un outil destiné à résoudre la demande de logement.

Il est un outil de défiscalisation importante des investissements immobiliers, une sorte d'assurance sur le rendement de ces investissements, acquittée par l'État.

On ne résoudra pas le problème de la demande sociale de logement, monsieur le ministre ; par contre, on fera un cadeau fiscal de plus avec les impôts et taxes payés, au quotidien, par tous ceux et toutes celles qui attendent, parfois depuis fort longtemps, de pouvoir se loger correctement et à moindre prix !

M. le président. Monsieur le ministre, c'est une bonne semaine pour vous ! Que pensez-vous du « Borloo populaire » ?

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Nous avons une conviction, partagée par tous les acteurs : le logement constitue une chaîne, il s'inscrit dans une offre globale.

M. Patrick Braouezec. Il ne faut pas rater le début de la chaîne !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Travailler sur un seul maillon de la chaîne ne résout rien. Et c'est bien parce que les SEM sont aujourd'hui « embolisées » que nous connaissons des drames partout, en particulier dans les hôtels meublés ! C'est la réalité !

M. Patrick Braouezec. On n'a pas accroché le premier maillon !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Alors que seulement 330 000 permis de construire ont été délivrés en France en 2000, l'Espagne, pays ayant le mieux réussi en matière de logements, en termes de taille et de coût, en a délivrés 650 000.

Nous en sommes à 511 723 cette année, soit une augmentation de 60 % des permis de construire et une augmentation de 80 % sur l'ensemble de la chaîne du locatif social.

Tout le monde était d'accord pour dire que le dispositif de Gilles de Robien avait redynamisé le logement, et qu'il fallait le recentrer sur quelques territoires connaissant des tensions particulières, dans un esprit proche de celui qui animait à l'époque M. Besson.

Il y a donc un réel consensus sur ce thème et nous travaillons sur toutes les parties de la chaîne. Les arguments en faveur des amendements de suppression sont donc quelque peu dépassés.

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

M. Jean-Louis Dumont. Monsieur le ministre, ne faisons pas dire tout ce que l'on veut aux statistiques ! L'évolution du nombre des permis de construire est à mettre en parallèle avec la variation entre le logement et le reste : il y a peut-être plus de constructions aujourd'hui, mais il y a aussi moins de réhabilitations ! Je ne suis donc pas sûr que cet indicateur mérite une telle attention ; il est un effet de tribune à visée médiatique !

D'autre part, diverses formules de défiscalisation en faveur du logement locatif ont été imaginées, notamment les amortissements Robien, Besson ou Lienemann. D'un point de vue idéologique, il n'y a donc aucune opposition à de tels dispositifs. Mais l'outil doit être encadré et bénéficier soit au logement locatif social, soit à l'amélioration de la qualité des logements. Si l'État consent un tel effort, en renonçant à des produits fiscaux sur la construction, il doit imposer des mesures techniques d'accompagnement.

Le « Robien » commence à faire quelques dégâts dans nos villes moyennes.

M. Patrick Braouezec. C'est vrai !

M. Jean-Louis Dumont. Ainsi, le nombre de mètres carrés peut être bien inférieur aux normes HLM. Une fois que le premier investisseur a tiré le bénéfice fiscal de son amortissement, le deuxième ou le troisième propriétaire, lui, rencontre quelques difficultés.

M. Michel Piron. Ce que vous dites est ahurissant !

M. Jean-Louis Dumont. C'est pourquoi certains logements restent vides, que des produits sont laissés pour compte et que l'on recherche des acquéreurs, y compris dans le domaine social. Il ne s'agit pas de crier haro sur le « Robien », mais d'expliquer que l'on ne peut mettre sur le marché que des produits utiles, des logements qui ne resteront pas vides.

En conséquence, il vaut mieux arrêter l'amortissement Robien et, si nous décidons de créer d'autres produits, tâchons de faire en sorte qu'ils soient parfaitement cadrés

– pour ne pas dire encadrés –, qu'ils remplissent effectivement la mission assignée à ces constructions. Il est parfois plus utile de mieux encadrer l'aide à la pierre – que ce soit avec un produit défiscalisé ou avec la subvention directe –, en accord avec les élus locaux, pour répondre à des besoins réels. Aujourd'hui, l'effet d'aubaine l'emporte souvent sur l'objectif visé. Chacun connaît le cas de telle ou telle ville, et la presse elle-même s'en est emparée, mais dès qu'on les cite dans une table ronde ou dans un colloque, il se trouve toujours quelqu'un pour répliquer que ce ne sont pas deux ou trois petites difficultés qui vont jeter l'opprobre sur un produit. Pourtant, quand on fait le tour de France et qu'on rencontre les opérateurs, on est bien forcé de constater que les clignotants ne sont plus à l'orange, mais presque au rouge. Il faut être vigilant : entendez, monsieur le ministre, les observations que formulent non seulement les députés de l'opposition, mais, dans la majorité, bien des observateurs de l'évolution du patrimoine et du logement.

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

M. Jean-Louis Dumont. Justement, voilà un observateur !

M. Michel Piron. Je ne peux laisser dire que la majorité aurait des inquiétudes à propos du « Borloo populaire » et du « Robien ». Il est possible que le « Robien » ait pu, ici ou là, de manière extrêmement marginale, faciliter la construction de logements qui ne trouvent pas preneurs. En tout état de cause, il entendait répondre à une première question : dans la situation que vous nous aviez laissée, avions-nous assez de logements ? À l'évidence, la réponse était négative. La crise dont nous avons héritée est d'abord celle du manque de logements, c'est une crise de l'offre. Permettre la relance du logement et du bâtiment en orientant l'investissement privé vers le logement plutôt que vers d'autres produits était d'abord une urgence. Le « Robien » a contribué à y répondre pour une large part. Il fallait le rappeler.

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. C'est vrai !

M. Michel Piron. Le « Robien » a fait, depuis, l'objet d'une évaluation, a donné lieu à un recentrage et a été décliné en « Borloo populaire », version assumée à juste titre par le ministre et ô combien nécessaire. En outre, quand on améliore l'aspect social de l'orientation des crédits privés vers le bâtiment, quand on incite les investisseurs privés à se tourner vers le logement – M. Braouezec a cité le montant de certains loyers, mais, pour être complet, il aurait dû en déduire les aides à la personne, qui ne sont pas insignifiantes –, quand on conditionne l'accès au « Borloo populaire » par la modestie des ressources, on s'occupe bel et bien de ceux, nombreux, dont les revenus, contrairement à ce qui a été dit, sont loin d'être élevés, on répond, en matière de logement, à une demande sociale, et donc, en partie, à la très grave pénurie de logements dont nous avons hérité et dont nous essayons de commencer à sortir, avec des résultats qui ne sont pas contestables. En tout état de cause, nous avons amélioré la situation : donnez-nous au moins acte de cela. (*Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements n^{os} 146 et 240.

(*Ces amendements ne sont pas adoptés.*)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n^o 70.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Dans le même ordre d'idée, nous souhaitons tout bonnement supprimer l'amortissement Robien. (*Rires sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*) Ainsi, au moins les choses seront-elles claires.

M. Michel Piron. Ça, pour être clair, c'est clair : construisons moins de logements, et ça ira mieux !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Monsieur le ministre, vous avez été maire pendant longtemps et vous savez ce que représente l'instruction et la délivrance d'un permis de construire. Invoquer le nombre de permis de construire ne signifie rien, si l'on n'analyse pas les motifs de la demande. Nous sommes ici plusieurs à être maires et nous savons que la proportion de permis concernant des opérations d'amélioration de l'habitat, de réfection, d'agrandissement, ou des aménagements de confort, est loin d'être négligeable.

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. C'est invraisemblable !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Monsieur Borloo, lorsque nous reprendrons notre débat, mardi prochain, je me permettrai modestement de vous apporter les relevés de bordereaux de dépôts de permis de construire reçus dans ma commune depuis le début de l'année.

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Nous parlons des permis de logement !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Même si cela n'a aucune valeur statistique, cela constituera un témoignage. Je ne conteste pas les chiffres que vous donnez, mais la délivrance d'un permis de construire n'implique pas la construction d'un logement neuf. Ce peut être une simple autorisation de réhabilitation. Même pour un particulier, ce peut être une réfection trop importante pour donner lieu à une simple autorisation de travaux mais qui, tout en restant dans le cadre des autorisations administratives, relève d'un autre domaine que celui de la construction. Ce chiffre, qu'utilisent les professionnels du bâtiment, est généralement une bonne référence en termes de dynamique économique.

M. Michel Piron. C'est donc bon pour l'emploi !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Nous sommes bien d'accord, mon cher collègue, mais M. le ministre ne peut se glorifier des 500 000 permis de construire délivrés. J'aimerais savoir ce que ces autorisations administratives signifient. Si c'étaient 500 000 constructions neuves, on ne pourrait que se réjouir. Même en concédant au ministre les permis de restructuration de patrimoine, nous sommes loin du compte.

M. Michel Piron. Quand les chiffres sont bons, tout va mal !

M. Gérard Hamel, rapporteur. Comme il leur est difficile d'admettre la réalité !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Il serait plus intéressant, quoique statistiquement plus compliqué, de connaître le nombre de permis de construire qui correspondent effectivement à la réalisation de logements neufs, que ce soient des accessions à la propriété individuelle, pavillons ou maisons, qui constituent 56 % des nouvelles constructions – ce qui est une excellente chose –, ou la partie des immeubles collectifs réservée à l'accession.

Sur le fond, chacun se souvient de ces publicités que les agences et les promoteurs faisaient pour leurs opérations immobilières : ils ne parlaient que du montage grâce auquel l'acheteur potentiel ne devait pas avoir un centime à déboursier, le mécanisme fiscal suffisant à régler sa situation.

Le premier problème du Robien, c'est d'avoir, dans les zones denses, où le marché de la construction était tendu, focalisé l'attention des investisseurs et provoqué une hausse des loyers libres, comme le prouvent des éléments statistiques récemment publiés par un éminent professeur d'université. Cette réalité justifie l'amendement auquel je sais très bien que la commission et le Gouvernement seront défavorables, ce que je regretterai.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Avis défavorable, pour les raisons évoquées précédemment.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Le Gouvernement est défavorable à cet amendement.

Je voudrais répondre une fois pour toutes à M. Le Bouillonnet. Quel que soit l'indicateur retenu, vous contestez sa validité. Ainsi, pour les mises en chantier, on passe de 300 000 en 2000 à 410 000 en 2005, et, cette année, on se dirige vers les 460 000. Mais ce n'est pas un bon critère. Pour les permis de construire pour la construction de logements ou la réhabilitation lourde, on passe de 330 000 en 2000 à 525 000. Ce n'est pas non plus un bon critère. En matière de financement des logements sociaux, on passe de 41 800 à 82 000. Ce n'est toujours pas le bon critère.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Comparez avec 2002, monsieur le ministre !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Considérons l'évolution des PLUS, PLAI et PLS : ce n'est pas non plus un bon critère.

Mme Annick Lepetit. Considérez plutôt l'année où vous êtes arrivé au Gouvernement !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Le bâtiment a-t-il besoin de recruter ? En effet, il embauche 37 000 personnes dans les entreprises de plus de vingt salariés et autant dans les entreprises de moins de vingt salariés, soit 75 000 personnes par an. Mais ce n'est sûrement pas un bon critère. Je me demande bien ce qu'est, pour vous, un bon critère.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. C'est parce que vous êtes un poète, monsieur le ministre !

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

M. Michel Piron. Je ne peux m'empêcher d'être ébloui par le raisonnement de M. Le Bouillonnet.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je n'en demandais pas tant !

M. Michel Piron. Pour lui, quand les chiffres sont bons, tout va mal, et quand les trains arrivent à l'heure, il faut parler des accidents automobiles. Merci, monsieur Le Bouillonnet, mais il est de meilleures démonstrations.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Monsieur le ministre, pourquoi vouloir mettre un terme à ces débats ? Cet échange ne doit pas nous empêcher d'en avoir de nombreux autres, car tant que l'Assemblée s'intéressera avec passion au logement, comme elle le fait aujourd'hui, vous pourrez au moins vous appuyer sur une représentation nationale soucieuse de votre démarche.

M. Patrick Braouezec. Nous ne sommes pas nombreux à être passionnés !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. La qualité supplée le nombre.

M. Michel Piron. C'est de l'autocélébration !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Monsieur le ministre, je veux bien qu'on parle des chiffres et je me permets d'ailleurs d'utiliser les meilleures sources qui soient, celles de vos services. Je sais pourquoi vous prenez comme référence l'année 2000 : c'est l'aboutissement d'un processus, commencé en 1991, de régression des chiffres du logement social.

M. Michel Piron. On peut prendre 2001 ! Ce n'est pas brillant non plus !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Prenons 2001, en effet : M. Borloo sait très bien que, cette année-là, on compte 14 000 logements supplémentaires.

M. Patrick Braouezec. Et si l'on prenait 2002, ce serait encore mieux !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Et ce serait légèrement mieux en 2002.

M. Michel Piron. Mais, en 2005, c'est encore bien meilleur, je vous l'assure !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Mes chers collègues, il faut savoir de quoi nous parlons. Nous demandons à M. Borloo de ne pas faire de la poésie avec ses chiffres, mais de les analyser.

En 2000, on comptait, sur les 42 262 prêts conventionnés alloués par l'État, 5 009 PLAI, 33 172 PLUS et PLS – il n'y avait pas encore de PLS fonciers, lesquels permettront d'ailleurs au Gouvernement d'augmenter de plus de 4 000 le chiffre du logement social en 2005. Ce nombre total de prêts est passé, en 2001, à 56 595, soit, en une année, environ 14 000 logements sociaux financés en plus. En revanche, en 2002, ce total redescendait à 55 344, soit plus de 200 logements en moins – en cette année d'alternance, l'effort aura au moins été soutenu jusqu'au bout par la majorité d'alors.

J'appelle cependant votre attention sur le fait qu'en 2001 le nombre des PLAI, qui correspondent aux loyers les plus faibles donc les plus accessibles socialement, s'élevait à 5 427, chiffre qui, en 2002, n'était plus que de 5 188, soit cette année-là une baisse du nombre des logements les plus sociaux. De même, les PLUS qui, en 2001, étaient de 42 224, n'étaient plus en 2002 que 39 268, soit également une baisse des logements sociaux de niveau intermédiaire. Mais, bizarrement, les PLS, c'est-à-dire les prêts destinés à des logements accessibles à ceux qui ont le plus de revenus, qui étaient 4 081 en 2001, étaient près de 9 000 en 2001 et plus de 10 000 en 2002, c'est-à-dire que le Gouvernement a maintenu cette année-là l'augmentation des PLS dont le nombre a même été multiplié par 2,2 en 2005, soit 22 000. La moitié pratiquement du subventionnement va ainsi à cette catégorie de logements qui sont les plus chers et qui ne sont accessibles qu'à un tiers des demandeurs de logement.

Pour en revenir aux PLUS – je me permets d'être long, monsieur le président,...

M. Michel Piron. C'est vrai que c'est long !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. ... mais je tiens à bien marteler ces chiffres car ils expliquent que nous contestons les propos de M. le ministre –, qui étaient donc de

42 224 en 2001 avant de redescendre à 39 268 en 2002, leur nombre accusait à nouveau une baisse en 2003, passant à 38 732.

Nous pouvons donc affirmer, sur la base des chiffres de la direction générale de l'urbanisme, de l'habitat et de la construction du ministère de l'équipement – c'est-à-dire les chiffres de vos services, monsieur le ministre – qu'il y avait moins de PLUS en 2002 qu'en 2001, et encore moins en 2003, où l'on n'en comptait plus que 38 732.

M. Michel Piron. Il y en avait 45 434 en 2005 !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Mais j'oubliais le pire : alors que les 5 009 PLAI de 2000 passaient à 5 427 en 2001, ce nombre est descendu à 5 188 en 2002 puis à 5 034 en 2003, soit exactement, pour la seule année 2003, 25 logements PLAI de plus qu'en 2000 !

M. Michel Piron. Et 7 538 en 2005 !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Dans le même temps, les PLS progressaient alors que, je le répète, ils sont les moins accessibles et les moins financés par l'État et qu'est apparu depuis le PLS foncier, que l'État ne finance pas et qui est à un niveau supérieur au PLS.

Ce que nous voulons démontrer par ces différents chiffres, monsieur le ministre, c'est que, si vous avez financé davantage de logements sociaux, vous l'avez fait au bénéfice des logements les moins accessibles aux demandeurs, les logements les plus sociaux, PLAI et PLUS, n'augmentant pour leur part que très faiblement. Votre engagement financier en faveur de la rénovation urbaine est sans proportion avec la faiblesse du résultat de la construction des logements sociaux.

Ces chiffres ne remettent pas en cause la masse des logements construits, qui est bien entendu plus importante qu'il y a trois ans. Mais ils montrent que vous avez simplement offert en trois ans aux 1 400 000 demandeurs d'un logement social, dont 1 000 000 sont éligibles à un PLAI ou à un PLUS, 10 000 logements supplémentaires.

Voilà pourquoi nous considérons que votre politique n'est pas la bonne pour répondre à la situation des demandeurs de logement tels qu'ils sont. Vous les rêvez capables d'accéder socialement à la propriété avec des PTZ Borloo. Mais la réalité est autre. Or c'est cette réalité, mes chers collègues, dont vous aurez à rendre compte en répondant à cette question : le nombre des demandeurs de logement s'est-il réduit sous votre majorité ?

Mme Annick Lepetit. Quelle belle démonstration !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 70.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 71.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je persiste et je signe dans la volonté d'en finir avec l'amortissement Robien.

M. Gérard Hamel, rapporteur. On a compris !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. La stratégie que nous avons choisie est celle de l'extinction de l'adversaire par lassitude...

Cet amendement vise donc à éteindre l'amortissement Robien sous sa forme actuelle. Ce dispositif fiscal, ainsi que je l'ai déjà indiqué, s'est en effet traduit, au cours de ses

deux années et demie d'existence, par la production d'un parc de logements privés, à loyers souvent trop élevés, ne correspondant pas à la demande exprimée localement. Au surplus, ce produit a contribué à alimenter la flambée des prix du foncier.

En conséquence, il est proposé que les logements construits à compter de la date de publication de la présente loi pour lesquels les investisseurs souhaitent bénéficier du régime de l'amortissement fiscal soient destinés à des personnes dont les revenus sont inférieurs à un plafond, comme cela était le cas avec l'amortissement Besson, qui offrait des avantages fiscaux aux investisseurs proposant un loyer au montant maîtrisé et donc accessible à des gens en situation difficile au plan locatif. C'est à cet excellent dispositif de votre prédécesseur, monsieur le ministre, que nous proposons de revenir.

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. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 71.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 137.

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

M. Jean-Louis Dumont. Dans la ligne que vient de défendre notre collègue Le Bouillonnet, cet amendement a pour objet de faire du nouveau régime d'amortissement fiscal un produit permettant de développer un parc locatif privé dont les loyers soient véritablement sociaux, c'est-à-dire compatibles avec les ressources des familles qui veulent entrer dans un logement social. Si, dans certains secteurs, des logements sont disponibles actuellement alors que la demande ne cesse de croître, c'est tout simplement que le loyer demandé est incompatible avec les ressources des demandeurs – les ménages, les jeunes ou les moins jeunes – où que la structure du logement ne correspond pas aux besoins.

Pour en revenir au débat qui vient d'avoir lieu entre M. le ministre et M. Le Bouillonnet, je remonterai pour ma part à une époque où le ministre s'appelait Louis Besson. Constatant que ses efforts en matière de réhabilitation portaient leurs fruits mais qu'il fallait manifestement relancer la construction, il prit, parmi d'autres mesures, celle d'allonger l'amortissement des prêts et de passer celui du foncier à cinquante ans. Quelques mois plus tard, après qu'il eut demandé à être libéré de ses fonctions ministérielles et eut laissé sa place à Marie-Noëlle Lienemann, les statistiques ont tout à coup vu la courbe de la construction s'inverser, c'est-à-dire remonter. Alors que l'on pouvait croire que Marie-Noëlle obtenait de meilleurs résultats que Louis, ceux-ci étaient en fait dus à la mesure que Louis avait prise ! Vos services, monsieur le ministre, connaissent l'explication. La mesure prise a en effet permis de débloquer des opérations pour lesquelles un permis de construire avait été délivré, mais dont l'équilibre financier n'était pas assuré. L'allongement des durées d'amortissement n'a pas eu d'effet en matière de coût, mais le simple fait de prévoir un amortissement différent a permis de faire avancer les dossiers. La courbe s'est inversée, et les résultats ont été au rendez-vous.

On ne peut donc se référer à des statistiques sans prendre en compte le contexte économique voire, en l'occurrence, réglementaire. Le fait de faire évoluer quelques règles a toujours des conséquences – voyez comme s'écrit l'histoire. C'est ce qui explique pourquoi mon collègue M. Le Bouillonnet conteste souvent avec vivacité, sinon avec passion, vos références, monsieur le ministre : à six mois près, elles peuvent conduire à une analyse totalement différente.

Pour l'heure, nous ne souhaitons pas mettre à mort le dispositif Robien, mais l'encadrer de façon qu'il réponde à un objectif social parfaitement maîtrisé.

Ayant pris des engagements sur mes terres électives à Verdun, je vais être obligé, ce que je regrette, de quitter l'hémicycle. *(Murmures sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.)*

M. le président. Mes chers collègues, ne faites pas semblant de sortir vos mouchoirs pour M. Dumont !

M. Jean-Louis Dumont. Monsieur le ministre, j'aurais aimé dire quelques mots d'un certain amendement qui sera présenté dans quelques instants, car vous connaissez mon attachement – pour ne pas dire mon militantisme – pour l'accession sociale à la propriété. Certes, siégeant dans l'opposition, le prisme peut être différent et conduire éventuellement à formuler des critiques. Mais, à titre personnel, je juge plutôt positif ce qui a été négocié entre vous, la commission et le président Ollier – négociation à laquelle je ne dirai pas que vous avez bien voulu nous associer, car certains dans votre majorité pourraient ne pas apprécier, mais dont vous nous avez tenus informés.

Par ailleurs, vous proposerez de traiter par voie d'ordonnance certains sujets, en particulier celui des sociétés anonymes de crédit immobilier. Vous savez l'attention particulière que j'y porte depuis la loi Périssol. Là aussi, des engagements que nous attendions depuis un certain nombre d'années ont été pris qui, si le ministère des finances n'entrave pas les discussions du comité des sages, permettront de redonner du souffle au financement du logement social, que ce soit en accession ou en locatif, à destination des publics les plus défavorisés. Nous aurons alors fait œuvre utile.

Enfin, s'agissant des offices publics de l'habitat – dont l'assemblée générale a eu lieu ces deux derniers jours –, leur évolution, vous le savez, conduit à quelques controverses. La situation mérite que l'on s'y arrête quelques instants afin d'éviter toute gouvernance non maîtrisée.

Les élus, par l'intermédiaire des collectivités, sont appelés à jouer un rôle de plus en plus important dans le financement du logement,...

M. Michel Piron. C'est vrai.

M. Jean-Louis Dumont. ... qu'il s'agisse des communes, des établissements publics de coopération intercommunale ou, toujours dans le cadre du renouvellement urbain, de la cohésion sociale, du développement économique et de l'accompagnement des politiques d'aménagement du territoire, des départements et des régions. Bien que l'État reste le garant de la politique du logement, les collectivités et donc les élus qui y participent doivent pouvoir jouer leur rôle.

Soyons donc vigilants afin que, dans les démarches un peu balbutiantes qui se mettent en place, des mesures prises dans le secret, sinon des cabinets ministériels du moins de l'administration, ne viennent déséquilibrer des dispositifs ayant jusqu'à présent donné de bons résultats.

L'histoire du logement social est riche de réussites. Si, ici ou là, il a pu y avoir quelques erreurs, c'étaient beaucoup plus des erreurs collectives. Nous devons poursuivre dans cette voie, avec des ambitions renouvelées. Il ne faudrait pas que des ordonnances viennent déséquilibrer cette démarche.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 137.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 164 de M. Hamel, amendement rédactionnel auquel le Gouvernement est favorable.

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 147.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je souhaite que le rapport dressant le bilan de l'application des aides fiscales en faveur de l'investissement locatif permette également un comparatif avec l'effort public en matière de logement locatif social.

Vous allez me répondre que c'est surabondant et qu'on connaît les données, mais on ne les connaît pas tellement et, quand elles arrivent, elles sont parcimonieusement distribuées.

Lundi dernier, des chiffres très intéressants ont été évoqués en séance plénière du Conseil national de l'habitat. Pour la première fois, on a eu des éléments chiffrés quant à l'effet de l'aide de l'État sur les différents loyers. Ils étaient communiqués par la DGUHC. On cherche en fait à savoir quelle baisse de loyer entraîne l'aide publique.

Pour les PLAI, c'est-à-dire les logements accessibles au plus grand nombre de demandeurs, quand l'État donne un euro, cela entraîne une baisse de loyer de 2,5 euros. Pour les PLUS, catégorie intermédiaire des logements sociaux, cela entraîne une baisse de 3,70 euros, et la baisse est la même pour les PLS. On voit donc que ce sont les loyers de catégorie supérieure qui sont favorisés.

S'agissant du privé, pour le « Borloo populaire », une aide d'un euro entraîne une baisse de loyer de 1,10 euro. Pour le « Robien recentré », celui qui a été modifié, une baisse de 0,10 euro, comme pour le « Robien ordinaire ».

Je vous rappelle que 1 960 millions d'euros ont été donnés pour l'investissement locatif privé, contre 1 836 millions pour le logement locatif social. Nous démontrons par ces chiffres, qui viennent d'une direction de votre ministère, monsieur le ministre, que l'État aide plus l'investissement privé que l'investissement locatif social.

Il y a déjà les contraintes budgétaires, et j'ai rappelé hier ce que disait la Cour des comptes de la politique de la ville et de la rénovation urbaine ; de tels chiffres montrent que l'effort de l'État ne tient pas compte de la demande des

habitants puisqu'il favorise la location des gens qui ont les revenus les plus élevés au détriment de ceux qui ont les revenus les plus faibles.

Ces chiffres ont été donnés lundi au CNH, dont l'un de nos collègues éminents, ici présent, préside les destinées. Il ne peut pas nier en avoir eu communication. Il me paraît intéressant que notre assemblée les ait, parce qu'ils montrent bien qu'il y a un problème sur l'usage de l'argent public destiné à l'aide au logement des plus défavorisés.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement parce qu'il est satisfait par les dispositions de la LOLF.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Il faut tout de même aller au CNH pour avoir ces documents !

M. Gérard Hamel, rapporteur. Mais vous pouvez les avoir. Votre amendement n'est donc pas nécessaire. Vous aviez dit que vous ne demanderiez plus de rapport supplémentaire. Cet après-midi, c'est pourtant presque ça.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 147.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 203.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Mme Martinez propose que les aménagements apportés au dispositif Robien s'appliquent, quel que soit le type d'opérations, aux investissements réalisés à compter du 1^{er} septembre 2006.

L'option pour le nouveau dispositif « Borloo populaire » serait toutefois possible pour les investissements réalisés à compter du 1^{er} janvier 2006.

M. Michel Piron. Très bien ! Bonne mesure !

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. Vous levez donc le gage ?

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 203, compte tenu de la suppression du gage.

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

M. le président. Je mets aux voix l'article 7 bis, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 7 bis, ainsi modifié, est adopté.)

Article 7 ter

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 143.

La parole est à M. Martial Saddier, pour le défendre.

M. Martial Saddier. C'est un amendement rédactionnel. Je voulais juste lever une ambiguïté concernant l'exonération de la TVA sur la marge. Si cette ambiguïté est levée, monsieur le ministre, je retirerai mon amendement.

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. Tout le monde connaît votre compétence en matière de logement, monsieur Saddier, notamment dans les zones particulièrement tendues, que ce soit le littoral ou les zones de montagne.

Je vous confirme votre interprétation concernant la TVA sur la marge. Je vous remercie de nous avoir alertés et de bien vouloir retirer votre amendement.

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

M. Martial Saddier. Compte tenu des explications de M. le ministre, je retire mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 143 est retiré.

Je mets aux voix l'article 7 *ter*.

(L'article 7 ter est adopté.)

Article 7 sexies A

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 206.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Il s'agit de demander une habilitation de six mois supplémentaires pour travailler à l'ordonnance sur l'habitat indigne.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 206.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 7 *sexies A*, modifié par l'amendement n° 206.

(L'article 7 sexies A, ainsi modifié, est adopté.)

Articles 7 sexies et 7 octies

M. le président. Les articles 7 *sexies* et 7 *octies* ne font l'objet d'aucun amendement.

Je mets aux voix l'article 7 *sexies*.

(L'article 7 sexies est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 7 *octies*.

(L'article 7 octies est adopté.)

Article 7 nonies

M. le président. La parole est à M. Francis Vercamer, inscrit sur l'article.

M. Francis Vercamer. Je souhaite intervenir car j'étais l'auteur en première lecture de l'amendement insérant cet article instituant le permis de louer. Il avait été approuvé par la commission et adopté à l'unanimité sur nos bancs.

Pour mettre un logement en location dans les zones urbaines sensibles, il fallait faire une déclaration préalable puis avoir un certificat délivré par le maire qui permette cette mise en location, le but étant de s'assurer que les logements mis en location soient décentes.

Le Sénat a modifié ce dispositif, et je pense qu'il l'a amélioré, en réduisant le secteur d'application, en le limitant éventuellement à des groupes d'immeubles, et, surtout, en rendant ce dispositif facultatif et expérimental.

Un certain nombre d'amendements visent soit à supprimer soit à modifier ce permis de louer. Je reconnais qu'il peut susciter des inquiétudes chez les professionnels ou même chez certains élus. Il est évident que, lorsqu'on modifie un dispositif, on peut toujours penser que ce sera pire, et je comprends donc qu'on puisse avoir des réticences ou un avis négatif.

Néanmoins, il s'agit d'une expérimentation et, si on n'expérimente pas, je ne vois pas comment on peut savoir que ce dispositif serait inefficace.

Par ailleurs, c'est facultatif, et c'est le maire qui prendra la décision. S'il décide d'appliquer le dispositif, c'est qu'il estimera important que le permis de louer soit mis en place pour lutter contre les marchands de sommeil, notamment ceux contre lesquels il est aujourd'hui désarmé.

C'est vrai qu'on peut voir ça sous l'angle administratif en pensant qu'il y a un risque pour le maire. Lorsqu'un maire use de son pouvoir, il peut y avoir un risque de recours, c'est évident. Je suis moi-même maire d'une commune, je sais bien que, lorsque je prends une décision, elle est susceptible de recours. Heureusement, parce que c'est la justice, la démocratie, le droit français. Lorsque quelqu'un est investi d'un pouvoir, il existe un contre-pouvoir.

On peut se dire aussi que ce n'est pas parce qu'il y a un permis de louer que les logements vont devenir décentes demain. Non, et peut-être que, par la suite, il faudra l'adosser à des dispositifs d'OPAH de façon à aider les propriétaires à mettre leurs logements aux normes afin que l'on ait sur le marché des logements décentes.

Sur le plan administratif, j'ai répondu à un certain nombre d'interrogations, et je me placerais plutôt sur le plan moral ou sur le plan humain. On explique que cela va scléroser le marché du logement privé parce que, du jour au lendemain, il n'y aura plus de logements sur le marché. Entre nous, mes chers collègues, vaut-il mieux que les gens soient logés dignement ou logés dans des taudis ? C'est la question qu'il faut se poser. Ne vaut-il pas mieux pousser les propriétaires à moderniser leurs logements, à installer le confort minimum, pour que des familles souvent défavorisées, soumises à la pression de ces propriétaires, puissent avoir un logement décent et vivre tout simplement correctement ? Les marchands de sommeil, en effet, cela concerne les primo-arrivants, un certain nombre de familles paupérisées, qui n'ont malheureusement pas les moyens de se défendre. Le permis de louer, c'est un véritable outil pour lutter contre ces marchands de sommeil, alors qu'actuellement, malheureusement, le maire est souvent désarmé pour les contrer.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. En défendant le maintien du dispositif de l'article 7 *nonies*, notre collègue vient de montrer l'étendue des difficultés.

Le permis de louer a été à l'origine proposé par ceux qui trouvaient scandaleux que des propriétaires, sans souci d'aucune sorte pour la sécurité et la dignité des gens, perceivent un loyer pour faire vivre dans des conditions inacceptables une population souvent très défavorisée, parfois en situation irrégulière, ce qui lui interdit l'accès au logement locatif social.

Il s'agissait aussi d'empêcher que des bâtiments conçus au départ pour l'accueil hospitalier soient détournés de leur vocation d'origine : on peut citer l'exemple de cliniques transformées en logements et dont les aménagements ne répondaient absolument pas aux besoins des familles hébergées.

L'intention était donc bonne au départ, ce qui ne suffit pas à éviter les écueils. Le premier, dont on parle peu, est lié au processus administratif qui doit mis en place et aux formalités qu'implique le dispositif ; le second est le risque qu'il y a de porter atteinte aux solutions actuelles, certes très insatisfaisantes mais qui ont le mérite de régler en urgence certaines situations inacceptables et sans lesquelles le nombre d'occupants de squats ne manquerait pas de grossir.

L'enjeu est donc complexe. Le groupe socialiste avait soutenu le permis de louer parce que nous pensions que cette solution impliquait une forme d'engagement de la part des propriétaires, et ce d'autant plus que l'ANAH leur offre une aide et des possibilités nouvelles. Nous sommes donc partisans de cette initiative, tout en étant très sensibles à l'argument contenu dans l'amendement que M. Braouezec va proposer et qui consiste à donner un caractère expérimental à ce dispositif, au départ conçu pour les ZUS et que le Sénat, je le rappelle, a élargi à l'ensemble du territoire.

Face à la question de savoir si nous sommes prêts à confirmer les modifications que le Sénat a apportées au dispositif du permis de louer, il me semble que l'idée d'une expérimentation constitue une réponse médiane assez efficace.

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

M. Patrick Braouezec. Chacun a bien compris au travers des deux interventions précédentes les objectifs que s'était fixés ce texte. Mais, fondé sur de bonnes intentions, il se révèle sinon dangereux du moins parfaitement inadapté à ces objectifs.

Il est important de faire la différence entre deux notions, celle du permis de louer qui équivaut, formellement ou par défaut, à une sorte de certificat d'habitabilité, et celle de la déclaration de mise en location, qui ne sous-entend pas cette autorisation.

M. Michel Piron. M. le maire d'Aubervilliers l'a très bien expliqué.

M. Patrick Braouezec. En effet, le maire d'Aubervilliers a mené sur ce point, en liaison avec les services de Plaine Commune, une vraie réflexion impliquant les acteurs de terrains et l'ANAH – je pense également au travail accompli par Nancy Bouché –, et l'amendement que je propose leur doit beaucoup. Il me semblait d'ailleurs, monsieur le ministre, que le Gouvernement se préparait à déposer un amendement allant dans le même sens, mais je ne l'ai pas vu. Quoi qu'il en soit, je tiens à ce que nous apportions toute l'attention requise à cette question, qui peut être lourde de conséquences, notamment pour les maires.

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

M. Michel Piron. M. Vercamer et les intervenants suivants ont tous souligné la gravité du sujet. Il s'agit de lutter contre les marchands de sommeil et contre des pratiques locatives inacceptables. Mais les bonnes intentions ne suffisent pas forcément à faire de bons textes, M. Braouezec le rappelait à l'instant, et je crains que la mesure qui nous est proposée ne soit le type même de la fausse bonne solution. En l'état, le permis de louer aurait d'indiscutables effets pervers : rétentions de logement, mises en vente dans le meilleur des cas, mais surtout locations occultes.

L'ANAH a mené, avec la collaboration de M. Doutreligne, une enquête sur une expérience similaire menée en Belgique. Or son rapport tend à démontrer que les résultats ne sont pas à la hauteur des attentes s'agissant du permis de louer.

Permettez-moi de rappeler ici quelques-uns des inconvénients très probables d'un permis de louer. Le premier, c'est qu'un tel permis vise d'abord des loueurs peu scrupuleux et qui louent des logements indignes hors de toute légalité. Pourquoi voulez-vous qu'avec l'institution d'un permis de louer ces individus rentrent dans le champ de la loi ?

M. Patrick Braouezec. Au contraire, ils continueront leurs pratiques !

M. Michel Piron. La conséquence la plus probable, c'est que ces propriétaires se cacheront un peu plus, et que le nombre de locations sauvages, sans baux, ne fera qu'augmenter.

En second lieu, que se passera-t-il si un tel permis est délivré sous la responsabilité d'un conseil municipal ? On risque tout simplement de voir se multiplier les procédures contentieuses et les procès, alors même que les municipalités n'auront pas eu les moyens de vérifier systématiquement l'état correct ou non des logements en cause.

On peut donc craindre que ce dispositif ne soit contourné, qu'il n'aboutisse à la multiplication des locations sans bail et qu'il n'engendre des recours contentieux dont les locataires, mal armés pour se défendre, risquent de faire les frais. Toutefois, et sans mentionner les autres inconvénients dénoncés dans le rapport de l'ANAH sur l'expérience belge, pourquoi ne pas accepter l'expérience modeste qui consiste à instaurer un régime déclaratif ? Ne soyons pas dogmatiques. Dès lors que les municipalités ne risquent plus d'être attaquées et que l'on reste dans le champ expérimental, nous pouvons accepter, malgré toutes les réserves que je viens d'évoquer, de faire l'essai d'un régime déclaratif. Il sera toujours temps, au vu du bilan qui pourra en être tiré, de reconnaître que l'on s'est trompé s'il y a lieu. Cela justifie donc non pas l'acceptation du permis de louer mais les amendements correctifs que nous avons déposés sur l'article, et pour lesquels vaut le même argumentaire.

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 246.

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

M. Patrick Braouezec. En première lecture, nous avions abordé la question du permis de louer, et nos discussions avaient conclu à la nécessité d'ouvrir le débat, de prendre date, si j'ose dire, et d'utiliser la navette parlementaire pour créer un dispositif en la matière. Le Sénat, de son côté, suggère de procéder dans un premier temps sous la forme d'une expérimentation ouverte aux maires.

Entre-temps, de nombreux intervenants de terrain ont insisté sur les effets pervers redoutables d'un dispositif insuffisamment préparé, effets pervers dont les conditions du débat en première lecture ne nous avaient pas permis de

prendre l'exacte mesure. La presse elle-même s'est fait l'écho des difficultés prévisibles, dont certaines semblent confirmées par l'expérience de nos voisins belges.

Ces difficultés se focalisent sur plusieurs points : la confusion possible de la décence et des pouvoirs de police en matière de salubrité, dont dispose le maire en son propre nom ou au nom de l'État s'il est équipé d'un SCHS ; le risque de voir les logements les plus dégradés basculer dans un régime de non-droit total, leurs propriétaires se soustrayant au permis ; le risque de voir des permis de louer accordés, ne serait-ce qu'implicitement, se retourner contre les occupants lors des procédures ultérieures.

Accessoirement, une projection au cas par cas a montré que nous risquons de créer des situations inextricables pour des bailleurs de bonne foi, propriétaires de logements décents disposant d'un permis de louer mais qui, étant frappés d'insalubrité en parties communes, verraient leur loyer suspendu dans le même temps. En l'état actuel, les risques d'effets pervers à l'encontre des locataires et des propriétaires de bonne foi semblent très supérieurs au faible impact en termes de retrait du marché des logements indignes, objectif que nous visons.

Le rapport de MM. Pelletier et Doutreligne, qui ont conduit une mission évaluant le bilan de l'expérience belge, semble avoir confirmé les difficultés de la forme initialement prévue. De nombreux intervenants de terrain ont craint que le permis en lui-même ne se retourne contre les plus faibles, ne soit contourné par les marchands de sommeil et ne distraie des moyens considérables pour des effets probablement négatifs. Le rapport se prononce en faveur d'une évolution de notre proposition vers un système déclaratif – ce que vient de rappeler M. Piron – risquant moins de se retourner contre les occupants.

Pour tenir compte de la volonté politique forte et unanime manifestée par notre assemblée de voir le maire disposer de moyens nouveaux en matière de mise en location de logements indignes, je vous propose par cet amendement de recaler le dispositif, et d'en réduire les risques de détournement à l'encontre des locataires.

Nous créerons, si cet amendement est adopté, le principe d'une déclaration obligatoire des baux, appelée déclaration de mise en location : elle permettra au maire d'être informé de toute signature de bail, mais surtout d'intervenir de façon préventive et sans que l'occupant ait besoin de le solliciter, au titre de ses pouvoirs de police ainsi que de ceux qu'il détient au titre de son SCHS. Ces pouvoirs de police se trouveront ainsi considérablement renforcés.

Cette déclaration ne valant pas permis de louer et son instruction par les services du maire se faisant de façon ciblée, son enregistrement ne saurait présumer de la décence et donc se retourner contre les occupants au bout de quelques mois. En situation constatée d'insalubrité ou d'insécurité, le maire pourrait engager les procédures adéquates. La réduction du nombre de logements indignes mis en location devrait ainsi être obtenue par la crainte des bailleurs indécents de voir la procédure d'insalubrité et ses conséquences, comme la suspension des loyers, engagée sans même que le locataire ait à agir.

S'agissant de la décence simple, le maire aurait l'opportunité de signaler la non-décence du logement aux organismes payeurs, afin que soit suspendu le paiement en tiers bénéficiaire des prestations.

Dans la mesure où ces améliorations ne résolvent pas le risque signalé par de nombreux professionnels de voir des logements indignes basculer dans le non-droit par contournement de la signature d'un bail, nous vous proposons de conserver le caractère expérimental de cette procédure et son évaluation.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. La commission est défavorable à cet amendement dont l'objectif est identique à ceux de M. Piron, mais qui réécrit complètement l'article 7 *nonies* sans mentionner les EPCI.

M. Michel Piron. La rédaction est différente, mais nous disons la même chose !

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Sur ce dossier fortement porté par Francis Vercamer, le fait qu'il y ait deux lectures a permis de mettre au point un processus, car l'objectif est partagé sur tous ces bancs.

M. Michel Piron. Tout à fait !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Maintenant, il faut faire en sorte que le remède soit efficace. J'avais pris l'engagement de mettre au point un processus défini de manière consensuelle et de confier à deux rapporteurs – Patrick Doutreligne, délégué général de la Fondation Abbé Pierre, et Philippe Pelletier, président de l'ANAH – la mission d'examiner la situation en Belgique, de consulter tous les acteurs pour évaluer les risques de ce dispositif d'autorisation préalable et de faire des propositions. Ils ont fait un énorme travail. Ils ont rencontré à de nombreuses reprises les partenaires, les adhérents de la FAPIL à l'occasion de leur assemblée générale à Grenoble. Ils ont participé, le 23 mai, à deux tables rondes successives permettant l'audition des principaux partenaires et ont eu un entretien formel avec les parlementaires concernés, ceux qui à un titre ou à un autre s'étaient exprimés sur le sujet. Ils se sont déplacés en Belgique le 26 mai et ont remis leur avis au ministre le 30 mai. Et cet avis semble recueillir le consensus sur tous ces bancs, quelles que soient les positions de départ.

M. Michel Piron. Tout à fait !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Je vous le résume en quelques phrases.

« À la lumière des contributions écrites, de la visite effectuée en Belgique comme des auditions ci-dessus résumées, nous sommes en mesure d'articuler l'avis suivant :

« Il est hautement souhaitable que le Parlement remplace le permis de mise en location par une déclaration de mise en location dans le cadre expérimental envisagé par la proposition de M. Vercamer ;

« Il est nécessaire de renforcer davantage encore le dispositif juridique de protection relatif à la décence du logement au terme de l'expérimentation. » Cela ne nous empêche pas de prendre, par ailleurs, des mesures au titre de l'article 18 – mesures complémentaires de pouvoir de police du maire en matière de décence, capacité à imposer les travaux, à défaut de quoi il y aura saisine du juge suspendant les loyers. Pour le reste, il faudra attendre l'expérimentation du déclaratif. « Il pourra être envisagé, à l'issue de l'expérimentation, d'étendre le pouvoir de police sanitaire du maire aux questions de décence des logements. » Les propositions sont ensuite détaillées avec les annexes au rapport.

Compte tenu des documents qui figurent dans ce rapport, de la qualité des rapporteurs, de l'avis des uns et des autres, et même si nous savons que certaines situations moralement inacceptables pourront passer à travers les mailles du filet, je crois que la proposition du président du CNH – c'est un symbole ! – va dans la bonne direction pour résoudre ce difficile problème. Le Gouvernement soutient donc l'amendement du président Piron dans toute son acception.

M. Patrick Braouezec. De quel amendement Piron parle-t-on ?

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. La séance l'a découpé en quatre !

M. le président. Il s'agit en effet des amendements n^{os} 322 rectifié, 323, 324 et 325.

M. Patrick Braouezec. C'est bien ce que j'ai cru comprendre ! Nous devons nous prononcer sur quatre amendements qui, au départ, n'en faisaient qu'un !

M. Michel Piron. Vous avez le même trouble que moi !

M. le président. Vous retirez votre amendement, monsieur Braouezec ?

M. Patrick Braouezec. Non, monsieur le président, car si jamais les amendements de M. Piron n'étaient pas adoptés, je serais en contradiction avec moi-même.

M. Michel Piron. C'est un encouragement !

M. Patrick Braouezec. Tout à fait !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 246.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n^o 322 rectifié.

La parole est à M. Michel Piron, pour le soutenir.

M. Michel Piron. Il est défendu. Nous sommes tous d'accord sur l'expérimentation.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Favorable.

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. La parole est à M. Francis Vercamer.

M. Francis Vercamer. Je tiens à dire que la déclaration n'a pas la même portée que le permis de louer. Elle va beaucoup moins loin et vous comprendrez que, étant l'auteur de l'amendement initial sur le permis de louer, je ne puisse voter l'amendement de M. Piron, même si je reconnais que c'est une avancée importante par rapport à ce qui existe aujourd'hui, c'est-à-dire rien du tout puisque l'amendement voté en première lecture n'est pas encore applicable. Cela dit, je remercie le Gouvernement d'avoir déjà fait un pas en avant.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 322 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n^o 323 a été défendu.

La commission et le Gouvernement y sont favorables.

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. *Idem* pour l'amendement n^o 324.

Je le mets aux voix.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Même vote sur l'amendement n^o 325 ?

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n^o 73 tombe.

Je suis saisi d'un amendement n^o 74.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je le retire.

M. le président. L'amendement n^o 74 est retiré.

Je suis saisi d'un amendement n^o 326.

La parole est à M. Michel Piron, pour le soutenir.

M. Michel Piron. C'est un amendement de cohérence avec les précédents.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Favorable.

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 326.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n^o 75.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je le retire.

M. le président. L'amendement n^o 75 est retiré.

Je mets aux voix l'article 7 *nonies*, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 7 nonies, ainsi modifié, est adopté.)

Article 8

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n^{os} 76 et 237, visant à supprimer l'article 8.

La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour soutenir l'amendement n^o 76.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Cet amendement vise à supprimer l'article 8 qui habilite le Gouvernement à moderniser le statut des offices HLM par ordonnance. Nous avons expliqué en première lecture que nous contestons la méthode. Les offices publics d'HLM sont le patrimoine commun de nos collectivités. Ils ont réuni leur assemblée générale ces deux derniers jours. Prévoir l'évolution de leurs statuts apparaissait comme une nécessité depuis de nombreuses années. Ces organismes ont entrepris un travail de réflexion extrêmement important sur la modification de leurs statuts, certains allant même jusqu'à parler d'unification dans les études préalables.

Nous regrettons qu'après une longue gestation de ce projet entre la Fédération des offices, appuyée par l'Union des HLM, et le Gouvernement, dans des conditions techniques qui étaient légitimes bien sûr, la représentation nationale soit, elle, privée de ce débat. C'est regrettable car les élus de

la nation, comme les élus locaux, participent activement à la vie de ces organismes, dont la plupart ne vivent que grâce à l'accompagnement de leur collectivité de rattachement, mais aussi à l'aide financière de celle-ci. Il est dommage que la réflexion n'ait pas été élargie aux souhaits de la représentation nationale. Sur le fond du dossier, nous sommes depuis le début privés d'un débat. Partant du principe que la loi ne peut se faire par ordonnance, nous nous opposons à cet article dont nous demandons donc la suppression. Nous regrettons de ne pouvoir donner notre sentiment sur le sens de l'évolution des statuts des organismes publics d'HLM.

M. le président. La parole est à M. Patrick Braouezec, pour soutenir l'amendement n° 237.

M. Patrick Braouezec. Nous sommes saisis d'un article qui tend à habiliter le Gouvernement à modifier, par voie d'ordonnance, les règles de fonctionnement des bailleurs sociaux publics et, par conséquent, les conditions statutaires de leurs agents.

Nous pourrions arguer d'une position de principe tendant à refuser que le Parlement ne soit, une fois de plus, dessaisi de son pouvoir législatif sur un sujet pour le moins important. Les offices publics d'HLM et les OPAC, ce sont tout de même 60 000 agents et plusieurs millions de logements et de locataires !

Nous pouvons nous demander quels liens entretient cette modification de leur situation juridique et administrative, puis financière et comptable, avec le développement de l'offre de logements et l'accès à l'habitat.

Tout se passe comme si l'on avait décidé d'introduire ces dispositions dans le projet de loi pour la seule raison qu'il porte sur le logement, et après avoir attendu qu'un tel texte se présente. Cette mesure aurait été présentée en deuxième partie de la loi de finances, au moment de la discussion des crédits du logement, qu'il en aurait été de même.

Pourquoi avoir introduit dans ce texte cet article, dont la rédaction, comme certains le savent, procède d'une longue concertation engagée entre l'USH et le ministère ? En vertu de quelle disposition législative le résultat d'une concertation devrait soudain autoriser le Gouvernement à valider l'accord conclu par la voie d'un article d'habilitation ?

Il est assez surprenant de constater, pour s'en tenir à une actualité récente, que la concertation arrange bien le Gouvernement quand il s'agit de porter quelques coups au logement social, mais qu'elle n'a pas sa place quand il s'agit d'imposer au pays, et notamment à sa jeunesse, des modalités d'embauche dont ils ne veulent pas.

M. Michel Piron. Vous étiez meilleur tout à l'heure !

M. Patrick Braouezec. Tout se passe comme si l'on plaçait le Parlement devant le fait accompli, une partie de la nation, en l'occurrence le ministère et les dirigeants de l'USH, s'arrogeant le droit de donner force de loi à ce qui procède du dialogue et de la concertation. Je le dis d'autant plus facilement que j'ai créé un OPAC communautaire dans ma communauté d'agglomération, mais après concertation avec l'ensemble des personnels.

Les offices publics d'HLM sont régis par des dispositions issues d'une loi ancienne, qui date en l'occurrence de 1912. Les OPAC sont des organismes de création plus récente, mais dont le trait essentiel est d'être des établissements publics à caractère industriel et commercial, des EPIC. En réalité, malgré leur différence de statut, les offices publics d'HLM et les OPAC exercent aujourd'hui des missions tout

à fait comparables, les champs de compétences des OPAC pouvant être investis par les offices d'HLM sur simple délibération motivée de leurs instances dirigeantes.

Le statut d'office HLM ne fait pas le moins du monde obstacle à la poursuite des activités de production de logements, de gestion locative du patrimoine, d'action sociale en direction des locataires. Voilà pourquoi je propose de supprimer l'article 8.

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. Défavorable également. Nous avons eu l'occasion d'en parler en première lecture mais, je le répète, monsieur Braouezec, cette réforme comptable et financière, qui est technique, complexe, est demandée par la profession. Elle a fait l'objet d'une énorme concertation technique et a été soumise à l'assemblée représentative des offices. On peut difficilement faire mieux en termes de démocratie sociale !

Elle a enfin été soumise aux commissions du Sénat et de l'Assemblée nationale, qui, après avoir émis des observations, ont accordé leur blanc-seing.

Le projet d'ordonnance, qui possède un caractère technique, a été approuvé par 89 % de la profession à l'issue des discussions qui se sont déroulées dans chacun des organismes. Aujourd'hui, il est bien connu – il ne s'agit pas de je ne sais quelle habilitation encadrant une éventuelle ordonnance – et ne demande qu'à être publié.

Notre seul souci, qui explique notre manière de procéder, est d'éviter de prolonger les débats sur une décision acquise. Peu de réformes auront fait l'objet d'une telle concertation, tant dans le cadre parlementaire qu'au sein de la profession. Passer à l'acte, quand celle-ci nous soutient à près de 90 %, paraît raisonnable.

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

M. Patrick Braouezec. Vous admettez donc, monsieur le ministre, que cet article n'entre dans le cadre de ce projet de loi que par opportunité ?

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. On peut le dire comme cela.

M. le président. Je mets aux voix par un seul vote les amendements n°s 76 et 237.

(Ces amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 8.

(L'article 8 est adopté.)

Article 8 bis AA

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 110, qui est défendu.

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. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 110.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 215.

M. Philippe Pemezec. Il est défendu.

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.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 215.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 8 bis AA.

(L'article 8 bis AA est adopté.)

Article 8 bis B

M. le président. L'article 8 bis B ne fait l'objet d'aucun amendement.

M. le président. Je le mets aux voix.

(L'article 8 bis B est adopté.)

Article 8 ter A

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 19 rectifié.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Gérard Hamel, rapporteur. Cet amendement vise à permettre aux organismes d'habitations à loyer modéré de vendre les logements foyers leur appartenant à d'autres organismes d'habitations à loyer modéré, à des sociétés d'économie mixte, à des collectivités territoriales ou à leurs groupements, à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des organismes sans but lucratif.

M. Patrick Ollier, président de la commission. Très bien !

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° 19 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 8 ter A est ainsi rédigé.

Article 8 ter

M. le président. Sur l'article 8 ter, je suis saisi d'un amendement n° 136.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Cet amendement vise à préciser dans la loi que les organismes d'HLM peuvent également intervenir en faveur du logement des personnels des services départementaux d'incendie et de secours. Cette nouvelle compétence ne ferait qu'officialiser une pratique courante tolérée, voire encouragée par les services de l'État depuis de nombreuses années.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. L'amendement n'a pas été examiné par la commission, mais j'y suis favorable à titre personnel.

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° 136.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 205 deuxième rectification.

La parole est à M. François Scellier.

M. François Scellier. Il s'agit d'un amendement de précision.

Le texte que nous avons adopté en première lecture permet d'inclure dans les activités des organismes d'HLM les travaux, acquisition et gestion d'immeubles à usage d'habitation pour les fonctionnaires de police, de gendarmerie et des services pénitentiaires, auxquels nous venons d'ajouter les SDIS.

En première lecture, il nous était apparu que, dans la mesure où, dans les gendarmeries, les locaux techniques étaient sur le même site que les locaux d'habitation, puisqu'il s'agit de casernes, il était utile que la compétence des organismes d'HLM soit étendue à ces locaux. Le texte adopté par le Sénat maintient cependant une ambiguïté, puisqu'il parle de « réaliser des travaux, acquérir, construire et gérer des immeubles à usage d'habitation au profit des fonctionnaires de la police et de la gendarmerie nationales, ou des services pénitentiaires, ainsi que des annexes et locaux accessoires à ces immeubles. » Dans le texte, « ces » paraît renvoyer aux immeubles d'habitation. Il y a donc lieu de préciser que la nouvelle compétence couvrira les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des gendarmeries, en plus des locaux d'habitation et des locaux techniques de ces locaux d'habitation.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Avis favorable.

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° 205 deuxième rectification.

(L'amendement est adopté.)

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

Je mets aux voix l'article 8 ter, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 8 ter, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 8 ter

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 191.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Cet amendement a pour objet de compléter l'article L. 442-9 du code de la construction et de l'habitation, en insérant, après les mots :

« société d'économie mixte de construction et de gestion de logements locatifs sociaux », les mots : «, ou à une agence immobilière à vocation sociale ».

Actuellement, les agences immobilières à vocation sociale, que nous connaissons bien, ne peuvent bénéficier de logements dans le parc locatif social. De ce fait, elles doivent recourir à la sous-location, qui seule leur permet d'accueillir les personnes pour lesquelles elles ont vocation à travailler. Nous ne sous-estimons pas ce procédé, mais nous pensons que, dans certaines situations spécifiques, le mandat de gestion sécurité constituerait un meilleur instrument.

Nous proposons donc d'ouvrir aux AIVS la possibilité d'effectuer directement une location, en complément du bail glissant.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable. Il est nécessaire de distinguer les structures qui gèrent des logements en sous-location ou apportent une assistance à la gestion, et celles qui en assurent la gestion complète, ce qui constitue une mission de service public. Les agences immobilières à vocation sociale n'ont ni la capacité ni la légitimité qui leur permettraient d'assurer la gestion complète de ces immeubles.

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. Je tiens à saluer l'action remarquable et indispensable que les AIVS effectuent sur le terrain ; mais à chacun sa mission.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 191.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 8 quater A et 8 quater

M. le président. L'article 8 quater A ne fait l'objet d'aucun amendement.

Je le mets aux voix.

(L'article 8 quater A est adopté.)

M. le président. L'article 8 quater ne fait l'objet d'aucun amendement.

Je le mets aux voix.

(L'article 8 quater est adopté.)

Après l'article 8 quater

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 115.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Une des difficultés que rencontrent les bailleurs sociaux tient à ce qu'ils ne peuvent pas utiliser la colocation, même dans les villes universitaires où l'offre de logements pour les étudiants est insuffisante. Nous proposons par conséquent d'ajouter dans le texte la précision suivante : « Dans des conditions fixées par décret, les logements gérés par les organismes visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation peuvent faire l'objet de colocation.

Ainsi, dans les territoires où l'offre est faible, on enrichirait l'offre locative à revenu maîtrisé en direction des étudiants ou des jeunes travailleurs qui ne trouvent pas de place dans

les foyers. Cette solution aiderait également les jeunes qui sortent d'une structure ou d'un lieu de vie familiaux et n'ont pas d'autre possibilité de se loger.

L'amendement précise que les conditions d'habitabilité nécessaire à cette forme de location seront précisées par décret.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable. Le dispositif est quasiment impossible à mettre en œuvre. Comment évaluera-t-on les ressources des colocataires, quand il s'agit d'étudiants ? En outre, une telle mesure revient à dégrader le confort des habitants d'HLM, ou du moins à renoncer à le maîtriser. Le système peut peut-être fonctionner, mais il serait extrêmement difficile à mettre en place.

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

M. Patrick Braouezec. J'entends bien la réponse du rapporteur. Chacun de nous partage son souci d'une bonne gestion des biens en colocation. Néanmoins, je souscris à l'amendement de M. Le Bouillonnet, car nous rencontrons de plus en plus souvent des jeunes qui n'ont pas les moyens d'assumer seul un loyer et trouveraient par le biais de la colocation le moyen de dé-cohabiter. Dans ces quartiers populaires que d'aucuns appellent les banlieues, et où se pose le problème difficile de la cohabitation en famille dans des logements suroccupés propices aux tensions, si des jeunes pouvaient se retrouver et occuper ensemble des logements, de manière tout à fait légale, bien des questions seraient réglées et des situations apaisées.

Peut-être l'amendement n'est-il pas recevable, faute d'être suffisamment précis, auquel cas il mériterait d'être mieux encadré. Mais j'insiste sur la nécessité d'apporter une réponse à ce problème.

M. Gérard Hamel, rapporteur. C'est en effet un vrai problème.

M. Patrick Braouezec. Nous recevons beaucoup de jeunes qui se trouvent dans cette situation. Au reste, vous savez que nous signons déjà des conventions avec certains organismes, notamment des écoles d'infirmières, pour permettre aux élèves de partager de grands logements, F4 ou F5. Il faut retravailler sur cet amendement pour permettre aux jeunes qui se trouvent dans une situation difficile, notamment sur le plan familial, de sortir d'un univers qui les enferme.

M. Gérard Hamel, rapporteur. Nous sommes d'accord.

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

M. François Scellier. Je suis tout à fait favorable à cet amendement, qui laisse au décret le soin de mettre en place tous les contrôles nécessaires. À Cergy-Pontoise, le logement des étudiants pose des difficultés considérables. Pourquoi ne pas leur ouvrir la possibilité de la colocation, en précisant par exemple qu'elle s'adresse à ceux qui perçoivent l'aide au logement prévue pour les étudiants ?

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Les arguments de M. Le Braouezec et de M. Scellier sont pertinents. Nous devons aller dans leur sens. Je rappelle que la mise en œuvre technique de l'amendement est renvoyée au décret.

Par ailleurs, je n'imagine pas qu'un bailleur social et la commission d'attribution accueillent une demande de colocation sans l'avoir examinée ni avoir pris en compte les

modalités d'accompagnement. En tant que maire, j'éprouve les plus grandes difficultés à répondre aux demandes de jeunes filles qu'il me semble nécessaire d'extraire de leur milieu familial, mais auxquelles on n'a à proposer que des studios, peu sécurisants. Le fait pour ces jeunes filles de partager un appartement avec d'autres présenterait un avantage considérable sur le plan humain et serait une vraie solution. Par ailleurs, sur de nombreux territoires, les jeunes travailleurs éprouvent des difficultés pour se loger et des problèmes de fratrie restent sans réponse.

C'est pourquoi nous souhaitons poser le principe de la colocation, dont la définition serait renvoyée à un décret. J'ajoute que les bailleurs sociaux, les services sociaux et les associations sont parfaitement capables de faire en sorte que les choses se passent bien. Au reste, il n'y a pas de raison de considérer que la cohabitation de plusieurs étudiants dans un même appartement serait un facteur de troubles pour le voisinage, au contraire.

Les arguments de notre rapporteur ne m'ont guère convaincu, puisque l'amendement renvoie à un décret. En tout état de cause, le principe de la colocation dans les logements sociaux a toute sa place dans un projet de loi d'engagement national pour le logement. Assorti d'un dispositif réglementaire et des techniques d'accompagnement social des organismes, il est de nature à répondre à une demande extrêmement forte.

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

M. Patrick Braouezec. Le ministre et le rapporteur pourraient accepter d'autant plus facilement cet amendement qu'il renvoie à un décret, lequel offre une certaine marge de manœuvre au Gouvernement. Dès lors que le rapporteur et d'autres intervenants sont d'accord sur le principe, il serait juste que notre assemblée accepte cet amendement.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Cet amendement soulève deux questions : l'une de principe, l'autre pratique. L'objectif est partagé, et je rappelle d'ailleurs que le Gouvernement avait proposé d'augmenter l'enveloppe destinée aux foyers de jeunes travailleurs, notamment dans le cadre de l'opération dite « Paris 2012 ».

Toutefois, en remettant en cause la réglementation de la colocation, cette mesure ouvre une brèche dans le droit au maintien dans les lieux qui est ouvert à tout locataire d'un logement du parc HLM. Il s'agit, du reste, d'un vrai débat : certains parlementaires souhaitent que l'on tienne compte de l'évolution des revenus afin de favoriser une plus grande fluidité dans le parc social, d'autres estiment que le droit au maintien dans les lieux demeure justifié dans la mesure où il contribue à solidifier les quartiers. Jusqu'à présent, ce principe n'a jamais été écorné. Doit-on le remettre en cause à cette occasion ? La question se pose, car le statut d'étudiant est par nature saisonnier : un étudiant peut, à la fin de l'année, échouer à ses examens ou abandonner ses études. Autrement dit, on accèderait à un droit illimité au titre d'un statut saisonnier, qui plus est dans un dispositif contraint : le logement locatif social. On peut y réfléchir d'ici à la fin de nos travaux, mais il faut être bien conscient que l'on ne pourra pas ne pas étendre, demain, le bénéfice de cette mesure à d'autres catégories pour d'autres colocations, tout aussi estimables.

Se pose en outre le problème de la coresponsabilité civile, voire délictuelle, des colocataires. Sans doute la bonne formule consisterait-elle à passer par un organisme tiers, de type CLAJ par exemple, ou par un dispositif mutualisé, public ou associatif.

Face à ces difficultés de principe, je reste extrêmement prudent, et ce n'est pas un décret qui encadrera une décision telle que la remise en cause des droits particuliers que confère l'attribution d'un logement HLM. Je vous propose donc de retirer cet amendement, afin que l'on ouvre une véritable concertation avec la profession.

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

M. Patrick Braouezec. J'entends bien vos arguments, monsieur le ministre, d'autant que les étudiants ne sont pas les seuls concernés : actuellement, des jeunes salariés n'ont pas les ressources suffisantes pour accéder au logement social.

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Ou les apprentis !

M. Patrick Braouezec. Le fait de passer par un organisme tiers, qui pourrait être garant et gérer, le cas échéant, une situation de conflit ou une séparation, me semble une piste de réflexion intéressante. Des conventions conclues avec des associations proposent déjà, pour les élèves infirmières, les mères isolées ou les handicapés, des baux glissants qui permettent de s'adapter à l'évolution de la situation des personnes. Quoi qu'il en soit, la réflexion doit aller à son terme et, si nous ne trouvons pas de solution d'ici à mardi, il nous faudra y revenir.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Chaque fois que des engagements ont été pris en matière de logement, comme le permis de louer par exemple, nous sommes allés au bout du processus.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. J'entends vos arguments, monsieur le ministre, car je ne méconnais pas les problèmes que vous avez évoqués. Je retire mon amendement, mais je vous en fais porter la responsabilité. Cela vous engage.

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. J'accepte bien volontiers cette responsabilité.

M. le président. L'amendement n° 115 est retiré.

Je suis saisi d'un amendement n° 128.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Il est défendu.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. La commission avait déjà émis un avis défavorable en première lecture.

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° 128.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 8 quinquies

M. le président. Le Sénat a supprimé cet article.

Articles 8 sexies B à 8 sexies D

M. le président. Le Sénat a supprimé ces articles.

Article 8 sexies E

M. le président. Je mets aux voix l'article 8 sexies E.

(L'article 8 sexies E est adopté.)

Article 8 sexies

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 209.

Cet amendement est défendu.

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. Je mets aux voix l'amendement n° 209.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 244.

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

M. Patrick Braouezec. Il s'agit de préciser les conditions de confection du plan départemental d'action pour le logement de personnes défavorisées. Il serait en effet souhaitable de prévoir une commission de coordination de tous les réservataires de logements – préfet, communes et 1 % logement notamment – dans le cadre du règlement départemental d'attribution, afin que 30 % de logements sociaux soient effectivement réservés aux fonctionnaires – à hauteur de 5 % – et aux populations les plus défavorisées, à hauteur de 25 %.

Fortes de leur expérience de terrain, les associations de solidarité souhaitent également que des règles de désignation des ménages prioritaires par le préfet soient imposées à tous les réservataires dans le respect des critères suivants : l'ancienneté de la demande de logement – en respectant le principe du numéro unique départemental –, le niveau de ressources des ménages – avec, pour référence, le plafond de ressources pour l'accès au logement social – et la situation sociale telle qu'elle est définie à l'article 33 de la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions.

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. Défavorable. Nous allons examiner un peu plus loin une réforme du règlement départemental d'attribution qui rend cet amendement inopérant.

M. le président. Vous maintenez votre amendement, monsieur Braouezec ?

M. Patrick Braouezec. Oui, monsieur le président, par précaution.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 244.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 245.

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

M. Patrick Braouezec. Cet amendement, qui porte sur les contenus de l'action de la commission départementale du comité régional de l'habitat, s'inscrit dans le même esprit que le précédent.

Il s'agit ici de préciser le sens de l'action du comité en matière de prévention des expulsions locatives et de fonctionnement des fonds de solidarité logement. Si l'on souhaite renforcer le rôle des plans départementaux d'action pour le logement des personnes défavorisées, il faut accorder une importance toute particulière à l'accompagnement social des familles.

Dans un contexte où les départements font valoir leur difficulté à assumer les transferts de charges en matière de politiques sociales, nous ne pouvons que nous interroger, à l'instar des associations œuvrant pour le droit au logement, sur les moyens qui seront disponibles pour promouvoir les mesures d'accompagnement social nécessaires en vue de faciliter l'accès des personnes au logement de droit commun. L'État joue également un rôle majeur dans le domaine de l'accompagnement social des personnes en difficulté, à travers l'aide sociale qu'il finance.

Cet amendement a donc pour objectif de clarifier et d'ordonner les interventions financières des conseils généraux comme de l'État par le biais des fonds de solidarité logement et de l'aide sociale. Je rappelle également que nous souhaitons évidemment revenir sur le transfert des fonds de solidarité logement, ainsi que nous l'avons souvent dit.

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. Défavorable. Comment pourrait-on prélever sur le budget de fonctionnement des CHRS des sommes prévues pour d'autres actions ?

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 245.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 8 sexies.

(L'article 8 sexies est adopté.)

Article 8 septies A

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 78.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Cet amendement a trait au problème important des déconventionnements, qui a de graves conséquences dans certains territoires. En effet, dès que prend fin la convention entre l'organisme bailleur et l'État, qui permet au premier de pratiquer des loyers bas en contrepartie d'une aide du second, les loyers augmentent considérablement.

Les déconventionnements sont parfois suivis d'opérations de vente aux occupants dans des conditions qui sont tout autant déstabilisantes. Des organismes de la Caisse des dépôts et consignations, notamment ICADE – ex-SCIC –, provoquent dans certaines communes d'Île-de-France une

hausse de la demande de logements sociaux tandis que le niveau d'habitat social redescend sous le seuil de 20 %, alors que ces mêmes communes étaient parfois précédemment équipées de structures d'habitat social à plus de 30 %.

De telles situations sont graves et nécessitent un encadrement. C'est précisément l'objectif de notre amendement : protéger la vocation sociale de ces patrimoines en obligeant le bailleur qui ne souhaite pas renouveler sa convention à en aviser le maire deux mois avant échéance, faute de quoi la convention sera reconduite de plein droit.

C'est au maire que doit revenir l'appréciation de l'impact du déconventionnement sur les territoires concernés. S'il estime que l'équilibre locatif, la mixité sociale ou les objectifs du PLH sont affectés, le maire peut s'opposer au renouvellement de la convention, et proposer à un organisme HLM de se porter acquéreur du patrimoine dans les conditions de décote prévues. La technique consiste donc à permettre au maire d'empêcher le déconventionnement lorsque la réalité territoriale légitime ce refus, tout en donnant la possibilité au bailleur de sortir de cette situation en cédant son bien.

Cet amendement, déjà présenté au Sénat, anticipe les difficultés que rencontrent nombre de maires et de présidents d'EPCI dans ces situations de déconventionnement qui commencent à peser très lourdement dans nombre de grandes agglomérations.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable. Premièrement, parce que la solution proposée est contraire au droit de propriété...

M. Patrick Braouezec. Oh !

M. Gérard Hamel, rapporteur. ... ainsi qu'à la liberté contractuelle. Par ailleurs, il n'y a pas lieu de parler de déconventionnement, puisqu'il s'agit en réalité de négociations entre la Caisse des dépôts – par l'intermédiaire de sa filiale ICADE – et les maires au sujet des seuils de 20 % ou de la hausse des loyers. On verra avec les amendements suivants qu'il existe d'autres solutions qui ne présentent pas les inconvénients de celle qui vient d'être exposée.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Le Gouvernement émet un avis défavorable à cet amendement, après y avoir bien réfléchi, avoir reçu quasiment tous les élus concernés de l'Île-de-France – de quelque bord qu'ils soient – et avoir beaucoup pesé pour qu'un protocole d'accord intervienne entre l'ICADE et les collectivités concernées.

Sur le fond, de quoi s'agit-il ? D'un contrat à durée déterminée au terme duquel on imposerait à son signataire la pérennisation d'obligations pourtant provisoires par nature. Dans ces conditions, plus personne ne voudra jamais conclure un contrat avec une personne morale !

M. Michel Piron. Exactement !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. C'est impensable ! Je comprends bien les problèmes posés par l'échéance de la convention, qui méritent que l'on s'y intéresse, car les premiers à en pâtir sont les locataires. Toutefois, on ne peut concevoir de transformer en obligation définitive un effort en principe limité dans le temps, sans même consulter celui qui fournit cet effort.

Sinon, il n'y aura plus de conventionnement, ni de partenaires pour effectuer ces améliorations du logement social. En outre, il ne s'agit pas de « déconventionnement », mais de conventions arrivées à leur terme. Or vous voudriez les renouveler avec le seul accord de l'une des parties ! Soyons pragmatiques, et trouvons des solutions adaptées – comme c'est le cas avec M. Brard à Montreuil, par exemple. Mais, de grâce, ne tuons pas le conventionnement !

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

M. Patrick Braouezec. Monsieur le ministre, je ne crois pas qu'il s'agisse de tuer le conventionnement : il s'agit simplement de mettre des limites au déconventionnement.

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Mais il n'y a pas de déconventionnement ! Uniquement des conventions de neuf ou douze ans qui arrivent à leur terme !

M. Patrick Braouezec. J'insiste, il y a bien déconventionnement : j'y suis confronté dans ma propre commune sur un patrimoine d'ICADE. C'est un fait, les locataires se trouvent brusquement placés dans une situation de déconventionnement...

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Mais non ! Cela fait six ans qu'il n'y a pas eu de convention !

M. Patrick Braouezec. ... et en subissent les conséquences sous forme d'augmentations des loyers, voire de nouveaux baux. Tout cela sans aucune concertation, contrairement à ce qu'affirme M. le rapporteur : quand le conventionnement arrive à son terme, cela tombe comme un couperet.

Nous allons entamer un bras de fer avec ICADE sur ce point afin de défendre les locataires, mais cette situation entraîne un autre problème, évoqué par M. Le Bouillonnet : celui de la perte de logements sociaux.

Nous avons, dans ma commune, accepté qu'une partie d'un patrimoine ICADE soit déconventionnée, à condition que des logements sociaux soient reconstitués ailleurs. La chaîne dont vous parlez, monsieur le ministre, doit avoir un premier maillon, et ce n'est pas en diminuant le nombre de logements sociaux que vous le lui fournirez ! Ainsi, ce que nous appelons le « déconventionnement », ou la rupture de convention,...

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Non ! C'est juste la fin de la convention !

M. Patrick Braouezec. ... la fin de convention, si vous préférez – admettez toutefois qu'elle pourrait être reconduite – n'affecte pas seulement les locataires, mais fait parfois chuter le niveau du logement social sous le seuil de 20 %.

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

M. Patrick Ollier, président de la commission. Je voudrais abonder dans le sens de ce que vient de dire M. le ministre au sujet de la société ICADE. Il y a d'abord un problème de terminologie juridique. Une convention, monsieur Braouezec, c'est un acte scellant l'accord de partenariat entre deux parties. Lorsqu'elle arrive à son terme, on peut éventuellement reconventionner, mais le « déconventionnement », lui, n'existe pas. Nous sommes ici pour faire la loi, et les mots ont leur importance. Si le Parlement imposait, par une décision unilatérale, la reconduction de la convention, il ne s'agirait plus alors d'un acte de partenariat, et l'impact sur la production de logements serait dramatique.

Comme Saint-Denis, la ville de Rueil-Malmaison, dont je suis maire, dispose d'un fort potentiel ICADE. Je connais la même situation que vous, Monsieur Braouezec, mais je ne partage pas du tout votre analyse : ICADE respecte ses engagements. Au terme des conventions, elle négocie avec le maire et accepte, même sans reconventionnement, de maintenir les loyers au même niveau.

M. Patrick Braouezec. Très bien ! Vous me donnez des arguments pour la négociation que je mènerai bientôt dans ma commune !

M. Patrick Ollier, président de la commission. Au terme des négociations entre le maire et ICADE, les augmentations ne dépassent jamais le seuil de 25 % des ressources du ménage. Je ne peux pas vous laisser affirmer des choses qui ne correspondent pas à la réalité.

M. Patrick Braouezec. Parlez de votre réalité, que je respecte. Moi, je connais la mienne !

M. Patrick Ollier, président de la commission. Je ne fais que vous donner une information, et du reste il n'y a qu'une réalité : ICADE se comporte de la même façon avec tous les maires.

Si l'on ne peut accepter l'amendement n° 78, c'est parce qu'il modifie la nature de l'acte conventionnel. La convention, c'est le respect mutuel d'engagements liés à un acte contractuel librement conclu par deux parties. Quand une convention arrive à son terme, elle n'existe plus, mais cela ne signifie pas pour autant que l'on « déconventionne ». Qu'elles aient ou non respecté leurs engagements, les deux parties sont libres de conclure ou non une nouvelle convention. Je comprends votre point de vue, mais les sociétés parviennent à trouver des accords dans le cadre existant, *a fortiori* quand les maires s'investissent dans la recherche de tels accords. Je souhaite que vous trouviez une solution pour votre commune, monsieur Braouezec, et je vous aiderai volontiers à en trouver une si je le peux.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Le terme « déconventionnement » est peut-être juridiquement impropre, mais force est de constater que, depuis plusieurs années, il est fréquent, lorsque la convention arrive à son terme, que certains bailleurs ne demandent pas son renouvellement et augmentent immédiatement les loyers pour, à terme, entreprendre une vente à la découpe.

J'ai malheureusement eu l'occasion de le vérifier dans ma commune, monsieur le ministre, où un bailleur social, filiale d'une société elle-même filiale de la Caisse des dépôts, a procédé très exactement de cette manière. Ce n'est qu'après un long bras de fer que nous avons réussi à garantir le maintien d'une partie du patrimoine dans le contingent locatif au moyen de son acquisition par un bailleur social.

Entre l'échéance de la convention et la mise en œuvre de la solution que nous avons réussi à imposer, il s'est écoulé plusieurs années durant desquelles les locataires ont payé un loyer surévalué ; certains furent même contraints de partir et de déposer une demande de logement locatif social. Voilà la réalité !

De telles situations ne sont pas acceptables pour les maires soucieux des équilibres sociaux et territoriaux, qui cherchent à résorber les listes d'attente des demandeurs de logements sociaux dans leur commune.

Deuxième point, rappelons qu'ICADE est l'ancienne SCIC, qui nous renvoie à la Caisse des dépôts et consignations. Ce n'est donc pas rien ! Certes, ICADE figure depuis quelques semaines dans les grands livres de la Bourse. Mais ce n'est pas une raison pour ne pas se souvenir que c'est une émanation du premier partenaire institutionnel du logement dans notre pays.

M. Patrick Ollier, président de la commission. Il n'y a pas qu'ICADE !

M. Patrick Braouezec. Il s'agit principalement d'ICADE !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. En Île-de-France, ICADE est très présent.

Le président Ollier nous a rappelé quel avait été le processus de négociation. Vous avez reçu, monsieur Borloo, une délégation du Val-de-Marne à laquelle je n'ai pas pu participer, étant retenu à l'Assemblée. Vous avez pu constater que nous avons mis des mois pour tenter de mettre en place une procédure conforme à celle que vient d'évoquer M. Ollier et à laquelle ont participé l'ensemble des parlementaires concernés du Sénat et de l'Assemblée, les intervenants bailleurs et le département du Val-de-Marne avec notamment son président Christian Favier. Mais nous n'avons pu éviter que, tout au long de cette période, des augmentations de loyer continuent de se produire et que des gens se trouvent ainsi contraints de quitter leur logement. C'est une réalité.

Enfin, les conditions négociées actuellement par ICADE, et que je ne conteste pas puisqu'elles sont laborieusement fixées, n'ont pas pour effet de régler définitivement les situations. Elles renvoient souvent le problème à des discussions avec les maires. Les solutions définitives devront replacer une partie de ces patrimoines dans le cadre du logement social. Si tel n'est pas le cas, les structures d'habitat de certaines communes seront totalement bouleversées.

Contrairement à ce qu'on nous a objecté, le dispositif que nous vous soumettons ne met pas en cause le droit de propriété. En effet, le maire qui s'oppose au non-renouvellement de la convention doit proposer au bailleur de vendre son bien à un organisme d'habitations à loyer modéré. Il n'est donc pas porté atteinte au droit de propriété puisque la société peut vendre son patrimoine, et dans des conditions conformes à l'intérêt des habitants.

L'amendement n° 78 visait à nous doter d'un outil supplémentaire. Certes, je le reconnais volontiers, les discussions avec ICADE sont plutôt faciles. Mais il faut que les problèmes soient réglés à partir d'une même stratégie avec l'ensemble des opérateurs conventionnés.

S'agissant de ma commune, j'ai trouvé insupportable que l'organisme se soit comporté comme je l'ai dit, alors que, pour construire, il avait bénéficié de financements affectés au logement intermédiaire et notamment du 1 %. C'est là que réside le scandale. Ces logements ne relèvent pas vraiment de l'habitat neutre ou de la propriété puisqu'ils ont été construits avec des fonds publics. Le passage à la caisse sec, au profit du bailleur, n'est pas acceptable s'il ne tient pas compte de la situation des locataires.

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

M. Michel Piron. Il ne fallait pas signer la convention, monsieur Le Bouillonnet. Que je sache, vous n'avez pas toujours été contre ces conventions ! Vous avez signé un contrat et vous regrettez, dix ans après, de l'avoir signé dans ces termes. C'est pour le moins léger !

Au-delà de l'aspect juridique et du principe même du contrat, la question est de savoir si l'on veut, oui ou non, inciter un certain nombre d'investissements à s'orienter vers le logement quand on en manque.

M. Patrick Braouezec. Non, ce n'est pas la question !

M. Michel Piron. Le conventionnement permet précisément d'orienter une partie des disponibilités privées vers le logement à loyer maîtrisé. Mais cela suppose évidemment des contreparties, qui sont prévues pour une certaine période.

Cela étant, il est vrai qu'un problème se pose à l'issue des conventions. La hausse très brutale des loyers qui survient alors est en effet incontestable. Celle-ci est cependant due surtout au déficit de logements. C'est le manque d'offre qui incite les propriétaires – ICADE ou d'autres – à relever violemment le montant des loyers.

Il nous faut donc réfléchir à un système de lissage à la fin de la convention. Tel est l'objet d'un certain nombre d'amendements que nous allons examiner. Ils visent à atténuer les effets trop brutaux d'une sortie de contrat qui ne pose aucun problème sur le plan juridique. Rappelons-le, c'est la première fois qu'on s'attache à ce problème, alors même que ce type de contractualisation ne date pas d'hier. Le fait que nous nous en préoccupions devrait donc nous valoir votre reconnaissance, monsieur Le Bouillonnet. Je suis surpris que vous ne nous remerciez pas de prendre ce point en compte et je m'étonne de votre étonnement.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Je comprends bien votre motivation, monsieur Le Bouillonnet, mais faites attention. Vous soutenez en effet le conventionnement ANAH. Or celui-ci repose sur le même principe puisqu'il s'agit de transformer des logements du parc privé en logements du parc privé social, en faisant un effort sur les loyers mais en bénéficiant d'un effort de l'État, le tout pour une durée déterminée. Ne l'oubliez pas : le conventionnement social est un outil d'accélération et il est, par nature, provisoire. Certes, on peut considérer que ce n'est pas une bonne idée. Mais, dès lors qu'on s'engage, on ne peut pas dire à nos partenaires – quels qu'ils soient – qu'on s'assied sur la parole donnée. C'est impensable.

Plusieurs députés du groupe de l'Union pour un mouvement populaire. Eh oui !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. En revanche, nous pouvons lisser les difficultés particulières. C'est la raison pour laquelle il est prévu d'imposer – ce n'est qu'une pratique parfois – un lissage de sortie pour les organismes qui ont été évoqués : six ans de franchise plus une remise à niveau d'un sixième par an pendant six ans, soit, au total, une durée équivalente à la durée maximale du conventionnement. En gros, on propose un doublement. Monsieur Le Bouillonnet, veillez en tout cas aux risques que vous faites peser sur le conventionnement social. (*Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 78.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Mes chers collègues, je vous propose de suspendre la séance pour quelques instants.

(M. Éric Raoult remplace M. Maurice Leroy au fauteuil de la présidence.)

PRÉSIDENTE DE M. ÉRIC RAOULT,

vice-président

Suspension et reprise de la séance

M. le président. La séance est suspendue.

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

M. le président. La séance est reprise.

Je suis saisi d'un amendement n° 20.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Cet amendement a pour objet de préciser que les logements doivent être loués sous conditions de ressources et en deçà des plafonds de loyer pour une durée maximale de six ans.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Le Gouvernement est très favorable à cet amendement. Nous sommes dans le cadre de la sortie en biseau du conventionnement, une fois celui-ci arrivé à son terme.

M. Michel Piron. Excellent !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 20.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 79.

Mme Annick Lepetit. Il est défendu.

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. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 79.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 21.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Cet amendement a pour objet de préciser que le dispositif de l'article 8 septies A ne bénéficie qu'aux locataires en place.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 21.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 80.

Mme Annick Lepetit. Défendu.

M. Gérard Hamel, rapporteur. Avis défavorable.

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 80.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 8 *septies* A, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 8 septies A, ainsi modifié, est adopté.)

Article 8 septies B

M. le président. Je mets aux voix l'article 8 *septies* B.

(L'article 8 septies B est adopté.)

Article 8 septies C

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 22.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Cet amendement vise à supprimer l'article 8 *septies* C, qui prévoit une obligation de relogement des locataires dans une autre location, ce qui serait pratiquement impossible à réaliser.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Dès lors que nous avons prévu six ans supplémentaires, cet article n'a plus lieu d'être. Avis favorable à sa suppression.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 22.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'article 8 *septies* C est supprimé.

Article 8 septies D

M. le président. Je mets aux voix l'article 8 *septies* D.

(L'article 8 septies D est adopté.)

Article 8 septies E

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n°s 81 et 275.

La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet pour soutenir l'amendement n° 81.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Cet amendement vise à supprimer l'article 8 *septies* E, introduit par le Sénat en deuxième lecture, qui prévoit le décompte, dans les 20 % de l'article 55 de la loi SRU, des emplacements destinés à l'accueil des gens du voyage. Certains d'entre nous souhaitent néanmoins que l'effort des villes dans ce domaine soit pris en compte. Nous vous présenterons donc un amendement se substituant à l'article 8 *septies* E afin d'encourager les villes à poursuivre leur effort pour l'accueil des gens du voyage.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour soutenir l'amendement n° 275.

M. Gérard Hamel, rapporteur. La commission propose également la suppression de l'article.

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 par un seul vote les amendements n°s 81 et 275.

(Ces amendements sont adoptés.)

M. le président. En conséquence, l'article 8 *septies* E est supprimé.

Article 8 septies F

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 82 à l'article 8 *septies* F.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Le Sénat a souhaité poursuivre le détricotage de l'article 55 de la loi SRU en proposant que les logements déconventionnés soient comptés pendant une période de cinq ans dans le quota de 20 % de logements sociaux. Ce n'est pas une bonne technique. Je comprends que cela puisse satisfaire certains maires, car la fin du conventionnement peut faire repasser une commune en dessous du seuil. L'article atténue cet effet, mais nous souhaitons qu'il soit supprimé. Les problèmes liés à la fin du conventionnement peuvent être réglés de la façon prévue par le projet de loi. Cela ne doit pas altérer le comptage des logements sociaux prévu par la loi SRU, dont la vocation est essentiellement d'assurer la disponibilité d'un nombre suffisant de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement. Il faut laisser aux maires le temps de reconstituer leur offre de logements.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Pour la fin du conventionnement, nous avons prévu une sortie en biseau, avec des loyers au même niveau pendant six ans. Il faut aussi prévoir un temps d'adaptation. Par conséquent, avis défavorable à la suppression de l'article.

M. Michel Piron. C'est le bon sens !

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Vous avez refusé l'intervention du maire dans le cas où les bailleurs ne demandent pas le renouvellement des conventionnements, car pour vous cela ne pose pas de problème, mais vous reconnaissez maintenant les difficultés qu'occasionne pour d'autres maires la fin du conventionnement. Il y a deux poids, deux mesures. Vous réglez le problème des maires qui atteignent à peine le quota de 20 % de logements sociaux et pour lesquels la fin du conventionnement est très lourde, mais vous refusez de régler celui des maires qui disposent d'un quota suffisant de logements sociaux mais que le déconventionnement empêche de répondre à la forte demande de logements locatifs à laquelle ils sont confrontés. Vous faites référence à l'article 55 de la loi SRU pour certains maires, mais vous ne voulez pas protéger ceux qui cherchent à maintenir le locatif social et voient leur potentiel altéré par la fin du conventionnement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 82.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 107 de M. Saddier n'est pas défendu.

Je suis saisi d'un amendement n° 145.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Notre amendement apporte la même précision que celui de M. Saddier. Il est anormal que des logements qui n'ont plus aucun caractère social et qui sont soumis aux seules règles du marché soient comptabilisés comme des logements sociaux. Les logements déconventionnés ne doivent être comptés que s'ils restent soumis à des plafonds de ressources et de loyers réglementairement définis.

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. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 145.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 8 septies F.

(L'article 8 septies F est adopté.)

Après l'article 8 septies F

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 83, portant article additionnel après l'article 8 septies F.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Il s'agit d'accentuer les sanctions prévues pour les collectivités qui ne respectent pas les dispositions de l'article 55. C'est pourquoi cet amendement vise à insérer l'article suivant : « La dotation forfaitaire des communes, visée à l'article L. 2334-7 du code général des collectivités territoriales, est diminuée d'une fraction correspondant à l'écart, calculé en pourcentage, entre 20 % et le taux de logements sociaux défini conformément aux règles établies pour le calcul du prélèvement prévu à l'article L. 302-7 du code de la construction.

« Les conditions d'application sont renvoyées à un décret. Elles tiennent compte de l'effort pluriannuel de chaque commune pour atteindre le taux de 20 % et du pourcentage de logements sociaux construits chaque année sur le territoire de la commune. »

Les sanctions financières supportées par les communes qui ne respectent pas le quota des 20 % de logements sociaux doivent être plus sévères. Il n'est pas normal qu'une commune qui refuse d'assurer sa part de solidarité en matière de logements locatifs sociaux continue de bénéficier de l'ensemble des dotations versées par l'État. Nous considérons que c'est une incongruité.

Je vous signale d'ailleurs que certaines régions et certains départements commencent à envisager de conditionner des aides spécifiques au respect par les communes des obligations légales en matière d'implantation de logements locatifs sociaux.

M. Philippe Pemezec. Les régions ne sont pas l'État !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Et c'est une excellente chose car on ne peut pas vouloir à la fois conserver le bénéfice financier de la mutualisation de la solidarité républicaine et refuser d'y participer concrètement.

M. Philippe Pemezec. Saint-Just !

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Avis défavorable dans la mesure où l'amendement n° 83 instaurerait la double peine : la minoration de la DGF et les pénalités prévues par l'article 55 de la loi SRU. Nous ne sommes pas favorables à une logique punitive, lui préférant, je le répète, une logique incitative.

M. Pierre-Louis Fagniez. C'est toujours mieux !

Mme Annick Lepetit. On voit le résultat !

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Avis défavorable également. Nous sommes parvenus à un bon équilibre général, au prix de concessions de part et d'autre. Je rappelle que les constats de carence ont été dressés dès le mois d'août, les décisions arrêtées en décembre : les pénalités seront doublées et le préfet aura la possibilité de se substituer. D'ailleurs, une opération de substitution aura lieu la semaine prochaine en Île-de-France.

Par ailleurs, en matière de DGF, il faut consulter le Comité des finances locales. Les règles sont complexes : les dotations sont différenciées selon le statut des communes, leur richesse ou leur pauvreté, leur situation géographique – zone de montagne, littoral, centre-ville. Ce problème de finances locales aurait davantage sa place dans la discussion budgétaire.

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

M. Patrick Braouezec. J'entends bien vos arguments, monsieur le ministre, mais j'insiste. Vous déclarez avoir trouvé le juste équilibre... Mais non ! Pas tant que certaines communes persisteront dans leur refus de se conformer à la loi. Même si je partage certaines de vos analyses, je considère qu'il sera demain de la responsabilité du Gouvernement en place, quel qu'il soit, de prendre des mesures de coercition. Dans le registre de la conviction, on a tout essayé ! Sinon, compte tenu des besoins, l'effort continuera de peser sur les mêmes collectivités territoriales et les maires récalcitrants refuseront toujours de faire du logement social.

M. Philippe Pemezec. Ils font ce qu'ils veulent ! Où est la liberté ?

M. Patrick Braouezec. La seule liberté que je connaisse, c'est celle des citoyens ! La liberté d'avoir un toit, quelle que soit leur condition.

M. Philippe Pemezec. Ras le bol !

M. Patrick Braouezec. Qu'est-ce que la liberté quand on est sans domicile fixe ! Ne me provoquez pas sur ce point, car la liberté des gens est au cœur de mon action !

M. le président. Personne ne veut vous provoquer, monsieur Braouezec. Chers collègues, un peu de calme...

M. Patrick Braouezec. Si on ne me provoque pas, je suis calme, monsieur le président. Tout se passait bien jusqu'à ce qu'un intrus arrive !

M. le président. Vous ne parlez pas de moi, j'espère !

M. Patrick Braouezec. Pas du tout ! Vous ne m'avez rien fait, monsieur le président, du moins pas encore ! *(Sourires.)*

Bref, nous aurons besoin, à un moment ou à un autre, de mesures coercitives à l'encontre de ces élus qui, je l'espère, seront sanctionnés en 2008.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 83.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 5 bis B
(précédemment réservé)

M. le président. Nous en revenons à l'article 5 bis B.

La parole est à M. Patrick Ollier, inscrit sur l'article.

M. Patrick Ollier, président de la commission. Mes chers collègues, nous reprenons un débat que nous avons eu en première lecture et qui est d'importance. Nous voulons mettre en œuvre une politique d'accession sociale à la propriété. Cette volonté est partagée par le Gouvernement, en la personne de Jean-Louis Borloo, par notre commission et son rapporteur Gérard Hamel ainsi que par tous les députés de la majorité ici présents.

Un rappel historique rapide est nécessaire dans la mesure où les moyens que nous voulons utiliser pour parvenir à nos fins suscitent la polémique. Pour mettre en place une politique d'accession sociale à la propriété, il faut s'en donner les moyens, certes, mais aussi définir des procédures, car on ne peut s'en remettre au hasard pour permettre aux plus modestes de devenir propriétaires. Dans ce but, nous avons donc, en première lecture, déposé un amendement devenu l'article 5 bis B.

Il faut savoir que nous comptons 56 % de propriétaires en France, contre 84 % en Espagne, 75 % en Grèce, respectivement 72 % et 74 % en Grande-Bretagne et en Italie. Je ne vais pas faire le tour de l'Europe, mais nous sommes bons derniers.

M. Pierre-Louis Fagniez. C'est lamentable !

Mme Annick Lepetit. C'est 11 % en Suisse !

M. Patrick Ollier, président de la commission. Dans ce contexte, la majorité est forcément sensible à l'aspiration légitime des Français à être propriétaires de leur résidence principale.

Il s'agissait, tout d'abord, de définir la population éligible. Nous avons calé la population ciblée sur celle ayant accès aux PLUS, les prêts locatifs à usage social. Autrement dit, le plafond de revenus était identique à celui retenu pour l'accès aux HLM, à savoir, pour un couple avec enfant, 35 102 euros annuels à Paris, 32 206 euros en Île-de-France et 25 070 euros en province. Nous parlons donc de revenus modestes. La majorité considère que l'accès à la propriété doit valoir l'accès à la location. (*Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*) La propriété est tout aussi sociale que la location dès lors que le plafond retenu est le même dans les deux cas.

M. Pierre-Louis Fagniez. C'est ça, la liberté !

M. Patrick Ollier, président de la commission. Je ne comprends donc pas le procès qui nous est fait.

Ensuite, nous avons prévu de créer un guichet unique dans les mairies – pour distribuer les dossiers et recueillir les demandes – et imaginé deux dispositions.

La première prévoyait la vente des HLM à l'occupant par les bailleurs, ces logements étant maintenus pendant cinq ans dans le contingent de 20 % inscrit dans la loi SRU de façon à permettre aux maires de prévoir d'autres programmes de logements sociaux et d'organiser des roulements. L'Assemblée a voté cette mesure – que vous aviez acceptée, monsieur le ministre, et je vous en remercie – et le Sénat l'a confirmée.

La seconde concernait le logement neuf : les conditions d'acquisition seraient les mêmes grâce à la globalisation des moyens du Gouvernement et les logements en question devaient, logiquement, figurer dans le contingent des 20 %.

Dès lors que le Sénat a supprimé cette seconde disposition, je comprends, sans pour autant l'admettre, que le climat qui s'est créé ne soit pas propice à son rétablissement. Cela étant, je m'insurge contre une certaine presse de mauvaise foi qui a suscité la polémique en confondant le logement intermédiaire et le logement social, et en prétendant que nous voulions casser la loi SRU. Nous voulions, tout au contraire, lui donner plus d'ampleur et de moyens. Je le dis et je le répète, on nous a fait un mauvais procès, un procès d'intention ! À titre personnel, j'en ai souffert, la majorité aussi, et je le déclare en son nom : un tel procédé est inacceptable ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

Le problème restant entier, vous nous avez tendu la main, monsieur le ministre. Vous nous avez fait comprendre les difficultés qu'il y aurait à voter tel quel le dispositif initial. L'autre jour, à l'issue de la réunion de la commission, nous avons accepté le dialogue que vous nous proposiez. Et je tiens à dire publiquement que vous êtes un homme courageux.

M. Pierre-Louis Fagniez. C'est vrai !

M. Patrick Ollier, président de la commission. Vous avez fait preuve d'objectivité et d'ouverture d'esprit. Nous avons donc saisi la main que vous nous tendiez et tenté d'imaginer ensemble une véritable politique d'accession sociale à la propriété, tout en acceptant de revoir les instruments que nous avons conçus.

Les discussions qui ont eu lieu ont abouti, selon votre formule à un amendement « coproduit ». Qu'on l'appelle Borloo ou Ollier ne compte guère ...

M. Patrick Braouezec. « Borlier » !

M. Patrick Ollier, président de la commission. ... l'important, c'est qu'il porte la marque de l'UMP et qu'il traduise notre volonté politique.

En fait, trois amendements concrétisent nos intentions et vous les avez tous les trois acceptés, monsieur le ministre. Le premier, n° 327 rectifié, se borne à créer une section intitulée : « Accession sociale à la propriété ». Le second, n° 11 troisième rectification, précise que le plafond de ressources retenu est le même que pour le PLUS. Le troisième, n° 329, notre coproduction, fixe les moyens.

À ce stade, je dois rendre hommage à Jean-Louis Borloo qui, pour avoir accepté de discuter, a rencontré beaucoup de difficultés, d'ordre financier bien entendu : il ne faut pas se cacher derrière son petit doigt. Pour mettre en place un programme ambitieux d'accession sociale à la propriété, il faut des moyens, et si vous vous opposiez ce soir à ce que l'on vote les crédits nécessaires, monsieur le ministre, nous n'accepterions pas l'accord qui a été passé. Pour les trouver, vous avez dû vous battre, avec notre soutien, et convaincre le ministère des finances qui veille – et il a raison – aux finances de l'État, de consentir un effort important ! Le ministre a donc accepté l'amendement n° 329 qui prévoit l'abondement du prêt à taux zéro consenti aux ménages dont les revenus ne dépassent pas le plafond de ressources du PLUS, à hauteur de 15 000 euros supplémentaires, pour 20 000 prêts par an sur une durée de quatre ans.

Cela signifie que le Gouvernement a accepté un effort de 80 millions d'euros par an sur quatre ans. Au total, nous allons donc adopter une disposition dont le coût s'élève à 320 millions d'euros ! C'est une conquête de la majorité et du Gouvernement visant à favoriser l'accès social à la propriété des Français les plus modestes.

M. Pierre-Louis Fagniez. Il faut le dire !

M. Patrick Ollier, président de la commission. Il y a tout lieu de s'en réjouir, chers collègues, et nous pouvons être fiers du résultat obtenu à l'issue de notre discussion avec le Gouvernement. (*Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

M. Jacques Myard. Nous le sommes !

M. Patrick Ollier, président de la commission. J'en suis ému, c'est vrai, et j'en remercie encore Jean-Louis Borloo.

Mme Annick Lepetit. Il y en a qui vont être jaloux !

M. Patrick Ollier, président de la commission. Nous devons cette victoire à la majorité et à la conviction qui l'anime. C'est en effet à la condition du vote de ces amendements que mes collègues ont accepté de retirer les logements en accession sociale à la propriété du quota de 20 % de logements sociaux prévu à l'article 55 de la loi SRU. Nous faisons ainsi taire les querelles et réussissons à nous orienter délibérément vers une vraie politique d'accès social à la propriété. Les moyens sont donnés et le but est atteint : nous sommes heureux d'avoir pu ainsi concrétiser cette noble intention.

J'espère que, dès lors, nous pourrions parvenir dans l'hémicycle à un consensus et je vous invite tous à voter ces trois amendements. (*Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

M. Gérard Hamel, rapporteur. Très bien !

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

M. Serge Poignant. Vous avez déclaré, monsieur le ministre, que le logement social est une chaîne dont l'accès social à la propriété est un maillon important. Je partage totalement votre point de vue, me contentant d'ajouter qu'il est également conforme aux vœux de nos concitoyens.

Si, comme l'a rappelé le président Ollier, l'accès social est favorisé pour les ménages dont les revenus sont inférieurs au plafond du PLUS – les mêmes, donc, que pour le logement locatif social –, il eût été logique d'inclure les logements en accession dans le quota des 20 % de la loi SRU.

Mme Annick Lepetit. C'est reparti !

M. Serge Poignant. Une large concertation a eu lieu entre Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques, dont chacun connaît l'attachement à l'accès social à la propriété, et vous-même : elle a abouti à la présentation de ces trois amendements. Mes collègues et moi-même nous réjouissons vivement de cet accord, ainsi que des moyens mis à la disposition de l'accès social à la propriété, puisqu'ils traduisent une volonté réelle.

Permettez-moi toutefois de regretter que l'amendement de notre commission, adopté en première lecture et visant à inclure l'accès social à la propriété dans le cadre de l'article 55 de la loi SRU, ait été supprimé par le Sénat et que nous ne nous soyons pas accordés pour le rétablir. Je souhaite donc, monsieur le ministre, tout en me rangeant avec enthousiasme au dispositif évoqué par le président Ollier, que l'effort qui sera fourni par les communes en vue de développer l'accès social soit pris en considé-

ration, car certaines d'entre elles, n'en déplaise à certains de nos collègues, ne pourront pas à la fois favoriser l'accès social à la propriété et répondre aux objectifs de la loi SRU sur le locatif.

M. Pierre-Louis Fagniez. C'est exact !

M. Patrick Braouezec. Avec un petit effort, elles y parviendront, croyez-moi !

M. le président. La parole est à M. Jean Leonetti.

M. Jean Leonetti. Je me réjouis de l'accord efficace qu'a su trouver Patrick Ollier, que nous avons fortement soutenu lors de la première lecture, l'accès social à la propriété étant une idée-force de la majorité. Je me réjouis également que, dans un esprit de dialogue et d'ouverture, le ministre ait trouvé non seulement une solution, mais surtout des moyens financiers pour réaliser les objectifs qui étaient et restent les nôtres. Pourquoi, en effet, les revenus modestes seraient-ils condamnés à la location et ne pourraient-ils pas avoir accès à la propriété ?

M. Jacques Myard et M. Pierre-Louis Fagniez. Très bien !

M. Jean Leonetti. Tel est le clivage entre les deux parties de cet hémicycle.

M. Pierre-Louis Fagniez. Exactement !

Mme Annick Lepetit. Non !

M. Jean Leonetti. Vous continuez à penser comme Proudhon et Marx que « la propriété, c'est le vol ».

M. Patrick Braouezec. Mais non ! Cela date d'un autre siècle !

M. Jean Leonetti. Nous pensons, nous, que l'accès à la propriété, qui permet à chacun d'avoir un jour un chez-soi et de connaître ainsi la stabilité, est un facteur essentiel de l'ascension sociale. C'est pourquoi, ceux qui disposent des revenus les plus modestes doivent pouvoir accéder à la propriété. (*Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

M. Jean Leonetti. La pauvreté, ce n'est pas la précarité. Elle doit permettre d'accéder, je le répète, à cette condition de l'ascension sociale. Telle est notre conception du logement.

M. Patrick Braouezec. Elle reste largement une vue de l'esprit !

M. Jean Leonetti. Ce n'est pas la vôtre, en effet !

Le groupe de l'UMP votera d'autant plus facilement les trois amendements présentés par Patrick Ollier que les Français, me semble-t-il, approuveront largement les mesures qu'ils prévoient. (*Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

M. Pierre-Louis Fagniez. Soyons modernes !

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

M. Patrick Braouezec. Monsieur le président de la commission, je souhaite commencer par une pointe d'humour. L'Académie nationale du cirque, qui est chère à notre cœur, se trouve dans ma circonscription. Or, en vous écoutant, je me suis demandé si vous n'y avez pas suivi une formation. (*Exclamations sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

M. Philippe Pemezec. Un peu de respect, tout de même !

M. Patrick Braouezec. Attendez que je termine, mes chers collègues ! J'ai prévenu qu'il s'agissait d'une pointe d'humour !

M. Jean Leonetti. Il va nous faire le clown triste !

M. le président. Je connais M. Braouezec, il va se rattraper dans quelques instants.

M. Patrick Braouezec. Je pense simplement, monsieur Ollier, que vous êtes un merveilleux acrobate ! Il est possible que, sur les bancs de la majorité, on croie à votre démonstration, mais sachez que, pour ma part, je n'y crois pas !

Personne ici, contrairement à ce qui a été dit en face, ne remet en cause l'accession sociale à la propriété. (*Exclamations sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

M. Jean Leonetti. Vous l'avez oubliée.

M. Patrick Braouezec. Nous en faisons nous-mêmes dans nos communes. Toutefois, elle reste un exercice difficile, n'en déplaise à M. Leonetti, pour qui le fait d'être pauvre n'interdit pas d'accéder à la propriété. Restons modestes ! Pour les pauvres, c'est difficile d'accéder à la propriété !

M. Jean Leonetti. C'est bien pourquoi il faut les aider.

M. Patrick Braouezec. Nous prenons acte des mesures que vous souhaitez adopter : nous verrons bien les effets qu'elles produiront. Ce qui est certain, c'est que nous avons refusé qu'un tel dispositif serve à remettre en cause l'article 55 de la loi SRU. Or, monsieur le président de la commission, nous avons eu le sentiment que c'était ce que sous-entendait le vote de la commission. Vous nous avez fait la démonstration que tel n'était pas le cas : je le répète, nous en prenons acte et nous en sommes très satisfaits. Mais je demeure persuadé que vous êtes un merveilleux acrobate.

M. Patrick Ollier, président de la commission. Dans ces conditions, tout est parfait. Et merci pour le compliment !

M. Michel Piron. C'est un hommage à votre faculté de rétablissement !

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Les circonstances dans lesquelles nous avons eu à examiner en première lecture l'amendement qui porte le nom du président de la commission ont été singulières. Alors que le texte avait d'abord été examiné au Sénat, cet amendement n'a été présenté qu'ensuite à l'Assemblée et nous n'avons pu en prendre que rapidement connaissance. Pourtant, lorsqu'il a été présenté en commission, nous vous avons immédiatement posé une question très simple, monsieur Ollier : pourquoi lier les mesures visant à favoriser l'accession sociale à la propriété – ce qui, en soi, est une excellente chose – et les dispositions de l'article 55 de la loi SRU ? Cette question ne faisait qu'exprimer notre trouble : en effet, à plusieurs reprises déjà depuis le début de la législature, la majorité avait cherché à modifier cet article, principalement au Sénat, d'ailleurs, ce qui avait suscité ici même, je le reconnais, la formation d'un front du refus.

Monsieur Ollier, nous travaillons ensemble au sein de la commission des affaires économiques : eh bien, je vous le répète, nous n'avons pas compris la raison pour laquelle vous vouliez rattacher les dispositions visant à favoriser l'accession sociale à la propriété à une remise en cause de l'article 55 de la loi SRU. Vous avez ainsi prêté le flanc à la suspicion, laissant supposer que votre objectif, loin d'être celui que vous affichiez, était de porter atteinte au quota de 20 %.

D'où toutes les difficultés que vous avez rencontrées et que nous avons évoquées en séance. C'est alors que l'abbé Pierre est venu à l'Assemblée et que des débats tumultueux ont agité notre hémicycle, puis le Sénat, avant que celui-ci ne supprime de l'amendement la référence aux 20 %.

Le texte revient en deuxième lecture ? Vous reprenez la même analyse et provoquez les mêmes réactions ! Mais une solution est enfin trouvée, permettant d'exclure les logements en accession sociale à la propriété du quota des 20 % : nous nous en félicitons.

M. Jean Leonetti. On a compris !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. C'est le principal et voilà une excellente nouvelle, je ne saurais prétendre le contraire, monsieur Ollier. Si vous n'aviez pas renoncé, vous auriez commis une faute lourde. (*Protestations sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

M. Philippe Pemezec. Nous n'avons pas besoin de votre jugement ! Vous n'êtes pas le maître à penser de cette assemblée ! (*Protestations sur les bancs du groupe socialiste.*)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je répète que c'eût été une faute lourde ! Et si vous n'avez pas besoin de mon jugement, je reste libre de le formuler.

M. Philippe Pemezec. Quand nous voyons la façon dont vous gérez vos villes, cela ne vous donne pas le droit de donner des leçons !

M. Patrick Braouezec. Il faudrait parler de ce que vous connaissez !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je regrette le ton de M. Pemezec. C'est un fait : la sonorité bretonne de nos noms ne garantit pas une égale qualité de propos !

M. le président. Vous n'êtes pas ici au Parlement de Bretagne, mais à l'Assemblée nationale.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je le regrette parfois, monsieur le président ! (*Sourires.*)

Depuis trois jours, nous n'avons pas cherché à envenimer les débats mais, au contraire, souhaité que le lien établi entre l'accession sociale à la propriété et l'article 55 de la loi SRU soit désactivé, car c'était la meilleure issue possible. Vous l'avez fait : nous vous en donnons acte, ainsi qu'au Gouvernement, et nous vous faisons part de notre satisfaction.

Il n'en reste pas moins, monsieur Ollier, que d'aucuns, ici, en prétendant que nous ne sommes pas favorables à l'accession sociale à la propriété, nous font un procès d'intention. Du reste, que des mesures visent à la favoriser, cela ne constitue pas une nouveauté, et ce n'est pas M. Périsol, ici présent, qui me démentira. Mais ces mesures ont été délaissées, si bien que, depuis quelques années, les chiffres de l'accession sociale ne sont pas bons. Je ne prétends pas que ce soit la faute du Gouvernement...

M. Michel Piron. Vous y avez été pour quelque chose !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. ... mais le fait est que les chiffres ne cessent de baisser depuis dix ans.

M. le président. Je vous prie de conclure, monsieur Le Bouillonnet, car vous avez dépassé votre temps de parole.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Monsieur le président, il est difficile de parler quand on est sans cesse interrompu !

M. le président. Assurément, mon cher collègue, mais efforcez-vous à plus de concision afin de permettre à d'autres orateurs d'intervenir.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Grâce à l'accession sociale à la propriété, un jeune sans revenus peut réaliser un parcours résidentiel jusqu'à devenir un jour propriétaire. La référence aux plafonds locatifs sociaux pour accéder à des dispositifs d'accession sociale à la propriété est bonne. On retrouve ainsi des techniques déjà utilisées mais tout à fait valables.

Toutefois, il ne suffit pas de prévoir des conditions de ressources pour faciliter l'accession au logement social à un ménage habitant une agglomération dense. Dans ce cas, faire une offre d'accès à la propriété au niveau des loyers pratiqués par les organismes d'HLM se révèle très difficile. C'est du reste ce qui explique l'échec des techniques utilisées jusqu'à présent. En réalité, dans les agglomérations, le montant du remboursement du prêt d'accession sociale à la propriété excède le montant du loyer. Il s'agit du problème de fond et vous ne le réglez pas. Ainsi, tant qu'on n'aura pas cherché à ramener le prix de l'accession sociale à la propriété à un niveau accessible pour les gens en fonction de leurs loyers, ils ne pourront pas devenir propriétaires. Comme la question n'est pas réglée, l'accession sociale à la propriété décroît sans discontinuer.

M. le président. Veuillez conclure, mon cher collègue !

M. Jean Leonetti. Voilà dix minutes qu'il parle !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Il reste que nous considérons comme une bonne nouvelle le fait que le dispositif ait été décroché de l'article 55.

M. le président. J'attire votre attention sur le fait que près de douze collègues se sont inscrits sur l'article 5 bis B alors qu'ils ne l'étaient pas en début de séance.

M. Patrick Braouezec. C'est parce que le sujet suscite un vrai débat !

M. le président. Je ne dis pas le contraire, mais je vous invite tous à respecter votre temps de parole.

C'est à vous, monsieur Piron.

M. Michel Piron. Je souhaite rappeler que ce dispositif répond à une très forte attente. En effet, les sondages montrent que l'immense majorité de nos concitoyens souhaitent accéder à la propriété. C'est d'abord à cette aspiration que répondent nos amendements, et il faut s'en féliciter.

Les comparaisons européennes montrent d'ailleurs que ce souhait n'est pas propre à la France. Il se trouve très largement partagé. Le projet ne fait donc que répondre, encore une fois, à une attente bien naturelle et pas seulement culturelle.

On n'aurait pu aboutir à ce résultat, si peu acquis d'avance, sans le travail remarquable – que je salue – du président Ollier et de M. le ministre.

Je souhaite aussi, en tant que porte-parole de mon groupe, souligner le travail de la majorité, qui a beaucoup discuté et échangé à partir de points de vue différents. Nous venons en effet, les uns et les autres, de circonscriptions aux situations très diverses. Ainsi le problème qui se pose à la région parisienne, certes majeur, n'est pas celui de toute la France. Aussi ces amendements entendent-ils répondre à une attente nationale et pas seulement parisienne.

Avec ce texte, j'ai le sentiment que nous avons réalisé un vrai travail parlementaire. L'effort consenti est très important. Je salue encore une fois l'art et la manière du ministre qui a su obtenir les moyens de cette politique : 80 millions d'euros par an, ce n'est pas rien ! Pour les personnes aux revenus modestes, 15 000 euros s'ajoutent au prêt à taux zéro, ce qui facilitera l'accession à la propriété. La volonté de la majorité est claire puisque le plafond de ressources retenu est celui permettant d'accéder à des logements locatifs sociaux.

Je ne suis d'ailleurs pas du tout insensible aux compliments que M. Le Bouillonnet vient de nous adresser ni à la quasi-approbation de M. Braouezec, M. Dumont ayant pour sa part tenu des propos bienveillants avant de quitter l'hémicycle, saluant la conclusion à laquelle nous sommes parvenus. Il a certes fallu du temps, du travail, mais on ne peut qu'être satisfait et heureux qu'un tel texte soit examiné aujourd'hui par notre assemblée. (*Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques. Très bien !

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

M. François Scellier. Je me félicite de ce dispositif qui permet d'améliorer l'accession sociale à la propriété. C'est d'ailleurs dans le même esprit que j'ai fait adopter cette nuit un amendement concernant le PERP.

Nous allons ainsi pouvoir mettre fin à un procès d'intention selon lequel nous ne défendrions pas le logement social, alors que nous le promovons sous tous ses aspects, qu'il s'agisse de la location ou de l'accès à la propriété. Je l'affirme d'autant plus volontiers que je suis moi-même favorable au principe de l'article 55 de la loi SRU. Je souhaite donc que l'on détache ce principe de toute idéologie, de manière qu'ensemble nous favorisions la mixité sociale.

Dans mon département, le Val-d'Oise, onze communes sont déficitaires en logements sociaux aux termes de la loi SRU. L'une d'elles, Auvers-sur-Oise, dont le maire est de sensibilité socialiste, a un taux de logements sociaux de 3,81 %. Cette municipalité a l'intention d'appliquer au mieux la loi SRU, d'autant que le préfet ne manque pas de lui rappeler des obligations auxquelles elle n'entend d'ailleurs nullement se soustraire.

Laissez-moi vous expliquer le problème qu'on me soumet en tant que président du conseil général. La commune d'Auvers a trouvé un terrain de 1 020 mètres carrés, dont le coût d'acquisition s'élève à 600 000 euros pour qu'il soit constructible, auxquels on doit ajouter 125 000 euros nécessaires à la destruction du bâtiment existant. Il est possible d'y construire six logements sociaux pour une superficie habitable de 400 mètres carrés. Le conseil général est sollicité pour participer pour moitié à la surcharge foncière, soit 180 000 euros, le reste étant couvert par l'État, la collectivité locale et l'effort du bailleur social. La question est donc de savoir s'il est juste de faire ainsi monter le prix du foncier dans une commune comme celle-là où, pour 400 mètres carrés habitables et six logements sociaux, le prix du terrain est supérieur à la valeur de la construction.

M. Michel Piron. Eh oui ! C'est une vraie question !

M. François Scellier. Cet exemple montre le bien-fondé de la disposition adoptée par le Sénat, qui permet d'appréhender la réalité avec intelligence. En effet, dans un tel contexte, on ne peut pas défendre systématiquement le principe de l'article 55 de la loi SRU.

M. le président. Merci et bravo pour votre concision, monsieur Scellier.

La parole est à M. Francis Vercamer.

M. Francis Vercamer. Il me revient de clore le débat sur l'article 55, comme je l'avais déjà fait en première lecture. J'avais d'ailleurs essayé quelques quolibets lorsque j'avais annoncé que l'UDF n'allait pas voter l'amendement de M. Ollier. En effet, quoique très favorable à l'accession sociale à la propriété, qui représente souvent l'aboutissement d'un projet familial, toujours la garantie d'un logement et quelquefois un signe de réussite sociale, le groupe UDF n'était pas disposé à intégrer ce dispositif dans le décompte des 20 % de logements sociaux, dont l'objectif est tout autre.

Mme Annick Lepetit. Certes !

M. Francis Vercamer. Il s'agit, en effet, de mieux répartir le logement locatif social et de répondre au déficit global que l'on constate en la matière puisque, sur l'ensemble du territoire, on compte un million de logements manquants.

Je me réjouis donc aujourd'hui que l'amendement proposé, l'amendement « Borlollier », comme disait M. Braouezec,...

Mme Annick Lepetit. L'expression va rester !

M. Michel Piron. Il faudrait inventer l'amendement « Braou-Ollier ». (*Sourires.*)

M. Francis Vercamer. ... aille tout à fait dans le sens souhaité par le groupe UDF lors de la première lecture. Et je suis satisfait, monsieur Ollier, que vous soyez revenu à des dispositions beaucoup plus favorables au logement locatif social, c'est-à-dire aux gens les plus en difficulté.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Depuis la première lecture, ce projet comporte nombre d'articles facilitant le travail quotidien sur le terrain en faveur du logement social, qu'il soit locatif ou destiné à l'accès à la propriété.

M. Michel Piron. Tout à fait !

M. Gérard Hamel, rapporteur. Je regrette donc que l'on nous ait fait, tout au long de la discussion, un procès d'intention à propos de la loi SRU et de l'article 55.

Nous ne nous livrons pas à un exercice d'acrobatie, monsieur Braouezec ! L'amendement montre au contraire que notre objectif n'était pas de remettre en cause le taux de 20 % de logements sociaux prévu par la loi SRU, mais bien de faciliter l'accession à la propriété.

M. Pierre-Louis Fagniez. Eh oui !

M. Gérard Hamel, rapporteur. Nous savons que c'est très apprécié sur le terrain, puisque nous le pratiquons à travers nos offices d'HLM.

Les sénateurs ont eu la sagesse de maintenir le principe du décompte des logements sociaux vendus aux locataires occupants. Nous pensons qu'étendre ce dispositif à la construction des maisons neuves selon les plafonds indiqués était de nature à favoriser encore davantage l'accession à la propriété. Mais vous en avez fait un sujet de polémique. Je souhaite donc remercier le président Ollier qui, à la tête de la majorité, a su trouver les solutions pour y mettre fin.

Je vous remercie aussi, monsieur le Premier ministre... (*Rires*), pardon, monsieur le ministre, d'avoir soutenu cette disposition.

Mme Annick Lepetit. Beau lapsus !

M. Patrick Braouezec. Ce sera rapporté !

M. Gérard Hamel, rapporteur. Nous pouvons d'ailleurs remercier également le Premier ministre pour l'effort financier consenti par le Gouvernement, effort tel qu'on dispose désormais d'un véritable outil qui permettra aux personnes les plus défavorisées d'accéder à la propriété dans les meilleures conditions.

M. Michel Piron. C'est incontestable !

M. Gérard Hamel, rapporteur. Tel est bien l'objectif que nous poursuivons. (*Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.*)

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Permettez-moi, pour commencer, de ne pas oublier de remercier le Premier ministre. En effet, entre la discussion de principe d'hier et l'adoption en vingt-quatre heures d'un texte devant faire l'objet d'un « bleu » de Matignon, cela sans attendre la loi de finances, ce qui eût été la procédure habituelle, il a fallu l'arbitrage du Premier ministre, soutenu par le ministre des finances et par le ministre du budget. Comme il s'agit d'une décision lourde, il faut en effet, monsieur Hamel, remercier le Premier ministre.

Évoquant, monsieur Le Bouillonnet, l'accession populaire à la propriété – j'utilise à dessein ce terme, car celui d'« accession sociale » sera assorti dans quelques minutes d'une autre définition plus précise – vous avez relevé à juste titre une dégradation au cours des dix dernières années. Nous parlons d'ailleurs en présence de Pierre-André Périssol, qui avait lancé, à l'époque où il était ministre du logement, le prêt à taux zéro, véritable « turbo » pour l'accession à la propriété.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. C'est exact.

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Il est également exact que vos équipes n'ont revalorisé ni le plafond de ressources ni le montant ni la durée du prêt à taux zéro, si bien que le succès important qu'il rencontrait, avec 150 000 ou 155 000 bénéficiaires, s'est estompé et que nous en étions à moins de 80 000 PTZ il y a trois ou quatre ans. C'est Marc-Philippe Daubresse qui a relancé cette mesure, en la rendant plus sociale et plus familiale. Aujourd'hui, le PTZ est servi à 235 000 foyers français. Je m'en réjouis et suis heureux de le dire devant Pierre-André Périssol.

Pour en revenir au sujet qui nous occupe plus spécifiquement, je précise qu'il s'agit avant tout de remédier à la situation inacceptable de l'accession au logement dans notre pays, quelles que soient d'ailleurs ses modalités : location ou propriété. Au risque de vous peiner, monsieur Le Bouillonnet, je me dois de rappeler l'effondrement historique, sans équivalent depuis trente-cinq ans, de la production de logements sociaux, toutes catégories confondues.

M. Michel Piron. Il n'était pas inutile de le répéter !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Tout le monde est d'accord pour dire qu'il fallait passer de 42 000 à 100 000, puis 120 000. Une loi de programmation nous donne les moyens, grâce à des engagements financiers de l'État de toutes natures, de passer à 100 000, ce qui représente une augmentation de 12 000 à 15 000 par an. Notez d'ailleurs que ce rythme d'augmentation coïncide avec les propositions du parti socialiste au congrès de Rennes.

Après le doublement, le présent texte va permettre un triplement des constructions. Pour accélérer ce processus, l'amendement déposé par Patrick Ollier proposait d'utiliser non seulement le locatif, mais aussi l'accession sociale à la propriété, en restant dans le cadre des 20 % de l'article 55, c'est-à-dire en s'adressant à des personnes sous condition de ressources. Certaines collectivités locales et mairies mènent en effet une action résolue en faveur de l'accession sociale à la propriété et consentent des efforts importants en dégageant des moyens financiers ou en mettant des terrains à disposition. L'objectif n'était autre, j'y insiste, que d'accroître encore l'offre de logement social tout en favorisant le respect de l'article 55. Offrir deux moyens au lieu d'un seul, c'est objectivement mieux, car cela signifie plus d'opérateurs, plus d'offre, plus de terrains, et sans doute moins de contentieux car moins de recours à des tiers.

M. Pierre-Louis Fagniez. C'est indéniable !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Ce qui est proposé aujourd'hui vise une catégorie encore plus ciblée, celle du PLUS et du PLAI, et va permettre de construire 20 000 logements supplémentaires par an – les opérations étant pilotées par la collectivité locale ou par l'EPCI –, pour aboutir à un triplement des capacités d'offre. De 10 000 ou 12 000 dans l'ancien dispositif, nous allons passer à 30 000 ou 32 000 par an.

M. Philippe Pemezec. C'est considérable !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Les manifestations de mauvaise foi, les procès d'intention qu'on nous a faits, n'auront sans doute eu pour résultat que d'accélérer les choses !

Monsieur Le Bouillonnet vous avez lourdement insisté sur le fait que, selon vous, le PLS n'est pas du logement social.

Mme Annick Lepetit. Il n'a pas dit cela !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Eh bien, le président Ollier propose que le soutien de l'État soit réservé aux PLAI et aux PLUS ! Le triplement de la capacité d'offre de logement social, y compris dans les communes qui sont en dessous des 20 %, représente un grand saut et j'ai tout lieu d'en être fier.

Notez également que ce texte ramène la TVA à 5,5 % pour l'accession sociale à la propriété, en consolidation dans des zones où des terrains sont disponibles. Cela représente près de sept cents sites en France et, selon les estimations dont nous disposons, 20 000 à 25 000 opérations d'accession sociale à la propriété par an – les « maisons à 100 000 euros », pour reprendre une expression quelque peu abusive puisque ce peut être aussi du petit collectif. Je vous invite à aller visiter celles de Mantes-la-Jolie, au Val Fourré. Les gens qui habitaient les tours détruites sous l'impulsion de Pierre Bédier se sont vu offrir un véritable village résidentiel ! Il fallait voir leur visage le jour de leur entrée dans les lieux ! C'était il y a quatre ou cinq mois, j'y étais, et cela a été filmé par toutes les télévisions de France...

Or ces populations sont les mêmes que celles qui bénéficiaient des dispositifs PLUS et PLAI. Par l'effet conjugué des démembrements de propriété, des prêts à quarante ans de la Caisse des dépôts et de l'application anticipée de la TVA à 5,5 % – grâce aussi à l'engagement des collectivités locales, et notamment du département du président Scellier –, le remboursement du prêt est inférieur ou égal au montant du loyer versé auparavant à l'organisme HLM, et ce pour un cadre de vie qui n'a plus rien à voir !

Naturellement, le Gouvernement lèvera le gage sur l'amendement n° 329. Cela représentera un effort budgétaire annuel légèrement supérieur à 80 millions d'euros – il faut avoir la loyauté d'en informer le Parlement, qui contrôle les dépenses de l'État –, mais nous aurons réalisé une très grande avancée sociale. Ce sera grâce à vous, cher Patrick Ollier, vous qui n'avez jamais cédé à l'idée que seuls les riches, les fortunés ont besoin d'être propriétaires : c'est au contraire à ceux qui ont le moins de revenus que cette garantie du toit et du nid est le plus nécessaire ! Et c'est bien pourquoi j'ai été heureux de me battre à vos côtés. *(Applaudissements sur les bancs du groupe de l'Union pour un mouvement populaire.)*

M. le président. Nous allons maintenant suspendre brièvement la séance...

Mme Annick Lepetit. Je demande la parole !

M. le président. À titre tout à fait exceptionnel, je vous la donne, madame Lepetit.

Mme Annick Lepetit. Il est vrai que je ne m'étais pas inscrite sur l'article, monsieur le président, mais je voudrais répondre au rapporteur, qui nous a accusés d'avoir engagé une polémique inutile. Un tel raccourci est bien compréhensible de votre part, monsieur Hamel, mais je ne puis l'accepter. Ce n'est pas nous qui, en première lecture, avons introduit l'idée de comptabiliser l'accession sociale à la propriété dans les 20 % prévus par l'article 55 de la loi SRU ! Et notre réponse à cette initiative était bien naturelle : c'est l'esprit même de cette loi qui se trouvait alors dénaturé.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Bien sûr !

Mme Annick Lepetit. Vous ne pouvez d'ailleurs l'ignorer, puisque, l'actualité aidant, il s'est écoulé un temps certain entre les différentes lectures au Sénat et à l'Assemblée. Nous avons tous eu le temps d'entendre différents acteurs du logement et bon nombre d'associations, et nous ne discuterions pas actuellement de ces nouvelles propositions de M. Ollier si une pression ne s'était pas exercée.

M. Michel Piron. Ce n'est pas une « pression », c'est du travail parlementaire, tout simplement !

Mme Annick Lepetit. Le débat n'aura donc pas été stérile, et l'objectivité veut que l'on rappelle que c'est la majorité, soutenue par le Gouvernement, qui a voulu il y a quelques mois dénaturer l'article 55 de la loi SRU.

M. Philippe Pemezec. Ce n'est tout de même pas la loi du Temple !

Mme Annick Lepetit. À l'époque, vous parliez d'un simple « aménagement ». L'objectif, selon vous, était d'augmenter le nombre de constructions de logements sociaux en les répartissant mieux sur l'ensemble du territoire. Nous convenons tous que cette répartition doit être améliorée : il serait du reste intéressant d'analyser les besoins bassin de vie par bassin de vie.

Rappelons enfin que les 20 % de logements locatifs sociaux que la loi SRU impose constituent non pas un plafond, mais un plancher. Nous contestons les chiffres avancés par le ministre, mais nous sommes d'accord sur un point : nous avons besoin de plus de logements sociaux pour mieux accueillir l'ensemble de nos concitoyens.

Suspension et reprise de la séance

M. le président. La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à dix-neuf heures, est reprise à dix-neuf heures dix.)

M. le président. La séance est reprise.

Je suis saisi d'un amendement n° 61.

Mme Annick Lepetit. Cet amendement est défendu.

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. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 61.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 327 rectifié de M. Ollier.

M. Patrick Ollier, président de la commission. Je l'ai défendu dans mon intervention sur l'article.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Favorable.

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° 327 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 62.

Mme Annick Lepetit. Il est défendu.

M. le président. Avis de la commission ?

M. Gérard Hamel, rapporteur. Défavorable

M. le président. Avis du Gouvernement ?

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 62.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 11 troisième rectification.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Il a déjà été défendu.

M. Patrick Ollier, président de la commission. En effet.

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° 11 troisième rectification.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 329 de M. Ollier.

M. Patrick Ollier, président de la commission. Déjà défendu.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Favorable.

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 329, compte tenu de la suppression du gage.

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

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

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

Article 8 septies

M. le président. La parole est à M. Patrick Ollier, inscrit sur l'article.

M. Patrick Ollier, président de la commission. Je voudrais soumettre à M. le ministre un cas d'école : celui de la commune de la Celle-Saint-Cloud, voisine de la mienne. Cette commune, territorialement contrainte car elle dispose de peu de terrains constructibles, compte 2 500 logements sociaux dont 1 500 ont été construits par la SIEMP, la Société immobilière d'économie mixte de la ville de Paris. Ces logements n'étant pas conventionnés, ils ne sont pas répertoriés comme logements sociaux. Or la commune doit payer 200 000 euros par an d'astreinte parce qu'elle ne remplit pas son quota de logements sociaux. Le maire le voudrait bien, mais il a du mal à trouver du terrain pour construire et la mairie de Paris ne veut pas conventionner. Il tourne en rond, ne sachant pas comment faire prendre en compte ces logements sociaux comme tels. Je souhaiterais que ce cas de figure exemplaire puisse être étudié pour lui apporter une réponse. Elle doit bien se trouver quelque part !

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. De tels cas particuliers seront examinés par les commissions départementales et, le cas échéant, par la commission nationale, qui réunissent l'ensemble des acteurs.

M. Patrick Ollier, président de la commission. Merci !

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 94.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Nous proposons de supprimer les alinéas 2 à 13 de cet article car ils conduisent à réduire le montant de la contribution de solidarité due par les communes qui ne respectent pas les objectifs de l'article 55 de la loi SRU. Ainsi, pour toutes les communes de moins de 50 000 habitants, il serait inférieur à ce qui est demandé aujourd'hui.

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. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 94.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 201 est-il soutenu ?

M. Philippe Pemezec. Cet amendement, déposé par M. Balkany, vise à intégrer dans le décompte des 20 % de logements sociaux les logements bénéficiaires d'un prêt locatif intermédiaire, qui font cruellement défaut notamment en région parisienne, où se pose un réel problème pour les classes moyennes, qui disposent de revenus trop élevés pour pouvoir prétendre à un logement social et trop faibles pour se loger dans le privé.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Avis défavorable. Nous nous sommes engagés à ne pas modifier la définition du logement social retenue à l'article 55 de la loi SRU.

Mme Annick Lepetit. Très bien !

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

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 201.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Philippe Pemezec, pour soutenir l'amendement n° 202.

M. Philippe Pemezec. La gauche doit bien s'amuser de voir combien la droite est à sa remorque idéologique !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Si c'était vrai, nous applaudirions !

M. Philippe Pemezec. Peut-être aura-t-on un jour le courage de toucher à l'article 55 de la loi SRU, du moins je l'espère. *(Exclamations sur les bancs du groupe socialiste.)* Je m'estime bien placé pour parler de ce sujet puisque j'ai déjà dans ma commune 50 % de logements sociaux et que je m'apprête à en construire 250 de plus.

Comme pour les logements intermédiaires, M. Balkany demande que les résidences pour personnes âgées qui hébergent des personnes très défavorisées puissent, de par leur caractère social indéniable, être décomptées dans les 20 % de logements sociaux.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Avis défavorable, pour les mêmes raisons que pour l'amendement précédent.

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

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. Avis défavorable. Je précise que, lorsqu'elles sont conventionnées, les résidences pour personnes âgées sont comptabilisées dans le quota de 20 %. Mais elles le sont au titre du conventionnement et pas parce qu'elles accueillent des personnes âgées.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 202.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements, n°s 98, 99 et 222 rectifié, pouvant faire l'objet d'une discussion commune.

La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour soutenir les amendements n°s 98 et 99.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Nous proposons d'affecter des coefficients différents aux logements selon les prêts dont ils bénéficient afin de ne pas faire équivaloir, dans la prise en compte de l'ensemble des instruments de soutien au logement locatif social, les PLAI, les PLS et les PLUS.

Des coefficients sont proposés à l'amendement n° 98 et d'autres, de repli, à l'amendement n° 99.

M. le président. L'amendement n° 222 rectifié est-il soutenu ?

M. Francis Vercamer. Oui, monsieur le président.

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

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. Avis défavorable. L'amendement sur l'accession sociale à la propriété adopté précédemment fait bien plus qu'affecter des coefficients puisqu'il permet de financer 20 000 PLAI et PLUS par an dans le cadre de l'accession sociale à la propriété.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 98.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 99.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 222 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 97.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Il est défendu.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Défavorable.

M. le président. Et du Gouvernement ?

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 97.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 96.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Il est défendu.

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. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 96.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n°s 155 et 280.

La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour défendre l'amendement n° 155.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. L'amendement n° 155, identique au 280 de M. Saddier, a pour objet de permettre aux communes de déduire du prélèvement prévu par l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire de la pénalité qu'elles doivent payer si elles ne respectent pas l'article 55 de la loi SRU, les sommes engagées pour la création d'aires d'accueil permanentes des gens du voyage.

Nous avons supprimé l'intégration, adoptée par le Sénat, des aires d'accueil des gens du voyage dans le quota de 20 %. Mais il nous paraît pertinent d'aider les communes qui font des efforts en ce domaine.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Avis favorable, puisque ces amendements ont pour but d'encourager la construction d'aires d'accueil permanentes des gens du voyage.

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 par un seul vote les amendements n°s 155 et 280.

(Ces amendements sont adoptés.)

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

Je suis saisi d'un amendement n° 89.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Il est défendu.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Défavorable.

M. le président. Et du Gouvernement ?

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 89.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 87.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Défendu.

M. Gérard Hamel, rapporteur. Avis défavorable.

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 87.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 232 de M. Braouezec est-il défendu ?

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Oui, monsieur le président.

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. Défavorable également.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 232.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 319.

La parole est à M. Serge Poignant, pour le soutenir.

M. Serge Poignant. À l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, le Sénat a fait adopter un amendement tendant à préciser que, dans les communes relevant de la loi SRU, « le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 30 % de la totalité des logements commencés sur le territoire de la commune au cours de la période triennale écoulée ». Je vous propose d'étendre cette disposition aux établissements publics de coopération intercommunale dotés d'un programme local de l'habitat, puisqu'il est prévu dans le même article L. 302-8 que, lorsque les intercommunalités à fiscalité propre sont dotées d'un PLH, l'objectif de réalisation des logements sociaux sur le territoire des communes est défini par ce dernier.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Favorable.

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

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

M. Michel Piron. Et sa vigilance !

M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement. ... permet d'améliorer le texte.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 319.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 95.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Nous souhaitons la suppression des alinéas 30 à 40 de l'article 8 *septies*. Le travail des commissions qu'il est prévu de créer pour examiner les difficultés rencontrées par les communes n'ayant pas rempli les objectifs fixés à l'article 55 de la loi SRU risque d'être bien laborieux et aléatoire, d'autant que – et M. le ministre nous l'a confirmé par deux fois – les préfets ont reçu instruction, après trois ans de mise en œuvre de la procédure, d'examiner les situations. Ils l'ont fait, ont posé des questions et pris des initiatives : soit ils acceptent par convention la démarche de la commune, soit ils aggravent la sanction. Parfois même, ce dont je me félicite, ils interviennent de manière plus forte sur le territoire de la commune.

La création de commissions ne peut qu'entraîner des débats parfaitement inutiles.

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. Avis d'autant plus défavorable que ces commissions, composées de professionnels, notamment du secteur HLM, ne feront que rendre publics les éléments d'une situation existante et donner leur avis. Elles ne créent pas une situation nouvelle mais sont un gage de transparence indispensable en démocratie.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 95.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 8 *septies*, modifié par les amendements adoptés.

(L'article 8 septies, ainsi modifié, est adopté.)

Après l'article 8 *septies*

M. le président. Après l'article 8 *septies*, je suis saisi de plusieurs amendements portant article additionnel.

La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour soutenir l'amendement n° 93.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Il est défendu.

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. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 93.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 90.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Défendu.

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

M. Gérard Hamel, rapporteur. Défavorable.

M. le président. Et du Gouvernement ?

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 90.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 234 de M. Braouezec est-il défendu ?

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Oui, monsieur le président.

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. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 234.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 253.

M. Francis Vercamer. Il est défendu.

M. le président. Avis de la commission ?

M. Gérard Hamel, rapporteur. Défavorable.

M. le président. Avis du Gouvernement ?

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

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 253.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Nous en venons à trois amendements successifs de M. Le Bouillonnet, n°s 88, 91 et 92.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Ils sont défendus.

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. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 88.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 91.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 92.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 8 *undecies*

M. le président. L'article 8 *undecies* ne fait l'objet d'aucun amendement.

Je le mets aux voix.

(L'article 8 undecies est adopté.)

M. le président. Nous passons aux amendements portant article additionnel après l'article 8 *undecies*.

Après l'article 8 *undecies*

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 195.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Il est défendu.

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. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 195.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 100.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Défendu.

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.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 100.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

MODIFICATION DE L'ORDRE DU JOUR

M. le président. J'ai reçu de M. le ministre délégué aux relations avec le Parlement une lettre m'informant que la séance de ce soir était supprimée.

3

ORDRE DU JOUR DES PROCHAINES SÉANCES

M. le président. Mardi 6 juin 2006, à neuf heures trente, première séance publique :

Questions orales sans débat.

À quinze heures, deuxième séance publique :

Questions au Gouvernement ;

Suite de la discussion, en deuxième lecture, du projet de loi, n° 3072, portant engagement national pour le logement :

Rapport, n° 3089, de M. Gérard Hamel, au nom de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire.

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 dix-neuf heures trente.)

*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.)