

A S S E M B L É E N A T I O N A L E

X I I I I <sup>e</sup> L É G I S L A T U R E

# Compte rendu

**Commission  
des affaires économiques, de  
l'environnement et du territoire**

Mardi

2 décembre 2008

Séance de 21 heures

Compte rendu n° 18

– Suite de l'examen du projet de loi, adopté par le Sénat, de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (n° 1207) (*M. Michel Piron, rapporteur*) ..... 2

SESSION ORDINAIRE DE 2008-2009

**Présidence  
de M. Patrick Ollier**  
*Président*



La commission a poursuivi l'examen, sur le rapport de **M. Michel Piron**, le projet de loi, adopté par le Sénat, de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (n° 1207).

**Article 6 bis** : *Simplification du régime de notification des injonctions de ravalement de façade*

La Commission *adopte* un amendement de précision du rapporteur, puis elle *adopte* l'article 6 bis *ainsi modifié*.

**Article 6 ter** : *Modalités d'adaptation des règlements de copropriété aux évolutions législatives*

La Commission *adopte* un amendement du rapporteur tendant à permettre à l'assemblée générale de copropriété d'adopter les modifications du règlement de copropriété rendues nécessaires par les évolutions réglementaires à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés.

Elle *adopte* ensuite l'article 6 ter *ainsi modifié*.

#### **Après l'article 6 ter**

La Commission est saisie d'un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet instaurant un permis de mise en copropriété pour toute opération de division par lots d'immeuble d'au moins cinq logements.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Nous avons déjà déposé cet amendement, qui vise à lutter contre les ventes « à la découpe », lors de l'examen du texte sur le droit des locataires en cas de vente d'immeuble.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Avis défavorable. La loi du 13 juin 2006 a déjà permis d'apporter des solutions en matière de vente à la découpe.

La Commission *rejette* l'amendement.

#### **CHAPITRE II : Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés**

**Article 7** : *Définition des objectifs du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés*

La Commission examine un amendement de suppression de l'article présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** L'État ne dégageant aucun moyen pour appliquer l'objectif affiché – requalifier les quartiers anciens – l'article est purement déclaratif. Il doit donc être supprimé.

**M. le rapporteur.** Peut-être les sommes débloquées sont-elles insuffisantes à vos yeux, mais dire que l'État ne dégage aucun moyen est excessif et la mesure mérite notre entier soutien. Avis défavorable.

La Commission *rejette* l'amendement, puis elle *adopte* un amendement rédactionnel du rapporteur.

Elle est ensuite saisie d'un amendement de M. Olivier Carré tendant à inclure dans le dispositif les opérations de restauration immobilières déjà engagées et répondant aux dispositions de l'article L.313-4 du code de l'urbanisme.

**M. le rapporteur.** Avis défavorable, non que la proposition soit inintéressante mais parce qu'il ne me paraît pas souhaitable d'introduire un critère de sélection supplémentaire. Cela étant, les communes concernées pourront bien entendu demander que leurs quartiers anciens dégradés soient inclus dans le programme de requalification s'ils répondent aux critères définis dans le projet.

M. Olivier Carré retire l'amendement.

La Commission *adopte* ensuite un amendement rédactionnel du rapporteur.

Puis elle *adopte* deux amendements identiques, respectivement du rapporteur et de M. Jean-Yves Le Bouillonnet, précisant que le programme national de requalification des quartiers anciens concerne également la réhabilitation du parc de logements sociaux existant.

La Commission *adopte* un amendement rédactionnel du rapporteur.

Elle examine ensuite un amendement du rapporteur tendant à distinguer, dans le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, les objectifs de réalisation de logements sociaux et les objectifs de création de places d'hébergement ou de logements de transition.

**M. le rapporteur.** Je propose à M. Jean-Pierre Decool, qui a déposé un amendement presque identique, de co-signer celui que je viens de présenter.

**M. Étienne Pinte.** En tant que co-auteur de l'amendement, j'y suis prêt, et je le *retire*.

Puis la Commission *adopte* successivement deux amendements du rapporteur, le premier tendant à supprimer des précisions apportées par le Sénat, qui trouveront mieux leur place à l'article 8, le second étant d'ordre rédactionnel.

Elle examine ensuite un amendement, présenté par M. Serge Letchimy et soutenu par Mme Frédérique Massat, tendant à permettre la prise en compte, dans le cadre du programme de requalification des quartiers anciens dégradés, des enjeux spécifiques aux départements d'outre-mer..

**Mme Frédérique Massat.** Je précise qu'il s'agit d'une demande des élus concernés, dont les territoires présentent des enjeux spécifiques en matière d'indivision, d'insalubrité, mais aussi de risques naturels. A besoins spécifiques, action spécifique.

**M. le Rapporteur.** Sur le fond, je suis d'accord, mais l'amendement est déjà satisfait par l'instauration du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés (PNRQAD). Il est prévu que des solutions spécifiques seront apportées à chaque situation spécifique. Par conséquent, avis défavorable.

**M. Jean-Yves Le Bouillonec.** Cet amendement – comme tous ceux qui sont relatifs à l’outre mer – correspond à un besoin constaté sur le terrain. Or, dans la rédaction actuelle du texte, je ne vois pas comment le PNRQAD permettra de résoudre les problèmes qui se posent actuellement.

**M. le Rapporteur.** En prévoyant des dispositions propres à l’Outre-mer, on pourrait laisser entendre, *a contrario*, que ces mêmes difficultés ne seront pas prises en compte, lorsqu’elles existent, dans d’autres territoires.

La Commission *rejette* l’amendement.

Elle *adopte* ensuite l’article 7 *ainsi modifié*.

**Article 8 :** *Mise en œuvre et gouvernance du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.*

La Commission est saisie de deux amendements identiques, respectivement déposés par M. Pierre Gosnat et M. Jean-Yves Le Bouillonec, le second étant défendu par M. Pascal Deguilhem, tendant à supprimer l’article.

**M. Pascal Deguilhem.** Les objectifs sont louables, mais les moyens ne sont malheureusement pas au rendez-vous. Vous allez notamment charger l’Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) de multiples missions, sans que nous sachions précisément comment elle pourra les réaliser.

Après avis défavorable du rapporteur, la Commission *rejette* ces amendements identiques.

Puis elle *adopte* successivement un amendement de précision et un amendement de coordination, tous deux déposés par le rapporteur.

La Commission *adopte* ensuite un amendement du rapporteur tendant à réinsérer dans le texte les dispositions relatives aux modalités de conventionnement des logements éligibles à une aide dans le cadre du programme, précédemment supprimées à l’alinéa 6 de l’article 7.

Puis elle *adopte* successivement quatre amendements rédactionnels déposés par le rapporteur.

Enfin, la Commission *adopte* alors l’article 8 *ainsi modifié*.

## **Après l’article 8**

La Commission est saisie d’un amendement de M. Serge Letchimy, défendu par Mme Frédérique Massat, tendant à majorer de 10% l’imposition sur les plus-values immobilières dans les périmètres de rénovation urbaine et de requalification d’îlots anciens dégradés afin d’alimenter un fonds national de requalification des quartiers anciens dégradés.

**Mme Frédérique Massat.** Ce pare-feu vise à éviter la spéculation et la rétention de terrains et de logements dans des territoires où la pression foncière est très forte, notamment dans l’outre-mer.

**M. le Rapporteur.** La question de la spéculation immobilière se pose effectivement, mais cet amendement ne permettra pas de lui apporter une réponse satisfaisante, car les propriétaires occupants ne sont pas imposés sur la plus-value réalisée à l'occasion de la vente de leur résidence principale.

Ajoutons à cela que les aides dont bénéficient les propriétaires bailleurs font l'objet de règles spécifiques dans le cadre d'un conventionnement, et qu'il ne faudrait pas décourager les investissements, lesquels reposent à la fois sur la rentabilité locative du bien et sur la plus-value finale que les propriétaires bailleurs peuvent espérer réaliser.

En dernier lieu, je regrette que vous ne précisiez ni l'objet ni les modalités de gestion du fonds de requalification que vous souhaitez instaurer.

Pour toutes ces raisons, avis défavorable.

La Commission *rejette* l'amendement.

### Chapitre III : **Mesures en faveur du développement d'une offre nouvelle de logements**

**Article 9** (articles L. 301-5-1, L. 302-1, L. 302-2, L. 302-3 et L. 302-4-1 [nouveau] du code de la construction et de l'habitat) : *Renforcement du programme local de l'habitat*

La Commission *adopte* un amendement, déposé par le rapporteur, tendant à coordonner les dispositions de l'alinéa 5 avec celles du III du présent article.

Puis, elle examine un amendement du rapporteur tendant à supprimer les alinéas 8 et 9, relatifs à l'instauration d'un programme interdépartemental de l'habitat pour Paris et ses départements limitrophes.

**M. le Rapporteur.** Dans la rédaction actuelle du texte, ces dispositions sont artificiellement rattachées à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, qui concerne les seuls programmes locaux d'habitat. Je propose de les supprimer dans un premier temps, puis de leur consacrer une section spécifique dans le code à la faveur d'un amendement ultérieur.

La Commission *adopte* l'amendement.

Après avis favorable du rapporteur, elle *adopte* ensuite un amendement déposé par M. Olivier Carré précisant que les équipements publics existants doivent être pris en compte lors de l'élaboration du programme local de l'habitat.

Puis, elle est saisie d'un amendement du rapporteur tendant à supprimer la référence à un échéancier prévisionnel de réalisation des programmes locaux d'habitation, cette disposition étant en grande partie redondante avec celle prévoyant un échéancier prévisionnel de réalisation de logements.

**M. le Rapporteur.** Cette mention ne s'impose pas, car elle est en partie devenue redondante.

La Commission *adopte* l'amendement.

Elle examine ensuite un amendement, déposé par M. Serge Letchimy et défendu par Mme Frédérique Massat, tendant à autoriser, dans les départements d'outre-mer, les communes de plus de 30 000 habitants et les EPCI de plus de 100 000 habitants à créer un office foncier.

**M. le Rapporteur.** Avis défavorable. Les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale ont déjà la possibilité de créer des établissements publics fonciers. Pourquoi créer une nouvelle catégorie juridique ? Ne complexifions pas les structures.

**Mme Frédérique Massat.** Il s'agit de territoires présentant des besoins particuliers. Comme l'a déjà indiqué Jean-Yves Le Bouillonnet, les amendements que nous défendons correspondent aux demandes des élus locaux. Il faut adapter les moyens d'action aux spécificités locales.

**M. le Rapporteur.** Rien ne s'oppose aujourd'hui à la création de tels établissements publics fonciers. Cela étant, je suis tout à fait disposé à examiner dans le détail s'il existe de véritables difficultés sur le terrain. S'il le faut, nous pourrions alors revenir sur ce sujet dans le cadre de l'article 88.

La Commission *rejette* l'amendement.

Puis elle *adopte* successivement cinq amendements du rapporteur, le premier d'entre eux étant rédactionnel, le second apportant une précision au texte, le troisième étant de coordination, le quatrième rédactionnel et le dernier de coordination.

Elle examine ensuite un amendement du rapporteur tendant à introduire à cet endroit du texte et en les complétant des dispositions relatives à l'instauration d'un plan interdépartemental de l'habitat pour Paris et ses départements limitrophes, dispositions qui figuraient auparavant à l'alinéa 9.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Pourquoi se limiter à Paris et à ses départements limitrophes, alors que le bassin d'habitat s'étend au-delà ? Il faut dépasser le cadre actuel. Même si la majorité n'a pas encore voulu franchir le pas, il me semble que nous sommes tous d'accord sur ce sujet. Les capacités d'intervention des bailleurs sociaux et du préfet sont aujourd'hui trop limitées.

**M. le Rapporteur.** Je rappelle que nous avons déjà amélioré la rédaction issue du Sénat en insérant la région d'Île-de-France dans le dispositif. Chacun sait que le mieux est ennemi du bien. Aussi, veillons à ne pas nous aventurer trop loin.

La Commission *adopte* l'amendement du rapporteur.

Puis elle *adopte* successivement deux amendements du rapporteur, le premier apportant une précision au texte, le second étant de nature rédactionnelle.

Elle examine ensuite un amendement de M. Olivier Carré tendant à compléter la liste des servitudes issues du droit de l'environnement à prendre en compte pour déterminer les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU en introduisant une référence aux risques naturels majeurs.

**M. le Rapporteur.** Avis défavorable. Le classement en zone de danger ou de précaution n'emporte pas toujours les mêmes effets : toute construction n'est pas interdite de façon générale et absolue. La rédaction de l'amendement me semble donc trop large.

La Commission *rejette* cet amendement.

Puis elle *adopte* l'article 9 *ainsi modifié*.

### **Après l'article 9**

La Commission est saisie d'un amendement, présenté par M. Jean-Pierre Decool et soutenu par Étienne Pinte, tendant à ce que les programmes locaux de l'habitat (PLH) détaillent, par commune et, le cas échéant, par secteur géographique, le nombre et le calendrier des logements à construire dans le cadre des PLS, des PLUS, des PLAI et des conventionnements avec l'ANAH.

**M. Étienne Pinte.** Il s'agit de renforcer l'opérationnalité et la visibilité des PLH, notamment en vue de faire apparaître les objectifs de développement de l'offre de logements « très sociaux ». Il faut veiller à ce que les politiques menées correspondent à la situation économique et sociale des ménages.

**M. Pierre Gosnat.** Je voterai cet amendement. Bien qu'il ne prévoie pas de quantification des objectifs, ce que je regrette, il a tout de même la vertu de faire apparaître la nature des logements à construire.

**M. le Rapporteur.** Avis défavorable. Nous avons déjà adopté une nouvelle rédaction de l'article L. 302-1, laquelle prévoit déjà que les programmes d'action détaillés par commune, et le cas échéant par secteur géographique, indiquent le nombre et le type de logements à réaliser. Nous ne pouvons pas modifier une seconde fois la rédaction de cet article.

**M. Serge Poignant, président.** Il aurait fallu déposer un amendement au bon endroit du texte.

**M. le Rapporteur.** J'ajoute que les précisions souhaitées relèvent du champ réglementaire ; elles n'entrent pas dans le domaine de la loi.

**M. Étienne Pinte.** Je m'étonne de cet argument : vous venez en effet de reprocher à un autre amendement de présenter un champ trop large. En l'occurrence, il s'agit simplement de préciser les catégories de logements réalisés.

**M. Daniel Goldberg.** Pour ma part, je vois mal pourquoi des considérations de nature géographique relèveraient du domaine de la loi, alors que des considérations tenant à la typologie seraient de nature réglementaire.

Sur le fond, chacun sait que les différents types de logements sociaux ne correspondent pas aux mêmes besoins. Certaines zones ont besoin de plus de PLS, d'autres d'un plus grand nombre de PLAI. La typologie retenue par l'amendement d'Etienne Pinte offre donc un grand intérêt.

**M. le rapporteur.** Il est bien précisé, dans les alinéas 18 et 19 du texte proposé pour l'article 9, que le programme local de l'habitat indique pour chaque commune ou secteur le

nombre et les types de logements à réaliser. Il n'appartient pas à la loi de décliner aussi précisément que le propose l'amendement les types de logements visés.

**M. Daniel Goldberg.** Cette précision ne concerne pas uniquement les logements sociaux.

**M. le rapporteur.** Précisément, elle les inclut.

**M. Serge Poignant, président.** Cet amendement ne peut être accepté en l'état. Je vous propose de le retirer ou de le rectifier.

**M. Etienne Pinte.** Ne partageant pas cette analyse, je le maintiens.

La Commission *rejette* cet amendement.

Puis elle examine un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à inclure la liste des terrains publics dans le porter à connaissance transmis par les préfets aux communes dans le cadre de l'élaboration de leur plan local d'urbanisme.

**M. Olivier Dussopt.** Il s'agit de la liste des terrains compris dans le périmètre de la commune ou du groupement dont l'État, des établissements publics ou des entreprises publiques sont propriétaires.

**M. le rapporteur.** Cet amendement est satisfait par l'article L. 121-2-1 du code de l'urbanisme qui prévoit que le représentant de l'État dans le département transmet au maire ou au président de l'EPCI qui en fait la demande la liste des immeubles – terrains bâtis ou non bâtis – appartenant à l'État et à ses établissements publics.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Cet article ne vise pas les terrains appartenant aux entreprises publiques. Par ailleurs, notre amendement prévoit que la transmission est systématique, et non à la demande du maire.

**M. le rapporteur.** Certes, mais vous ne pouvez pas introduire dans le code de l'urbanisme un article dont les dispositions sont quasiment redondantes avec celles d'un article existant. Par ailleurs, personnellement, je ne vois pas l'intérêt de transmettre ces informations aux maires qui ne le demandent pas. Avis défavorable.

La Commission *rejette* cet amendement.

**Article 9 bis (nouveau)** (articles L. 123-1, L. 123-12 et L.123-14 du code de l'urbanisme) : *Mise en compatibilité du PLU avec le programme local de l'habitat.*

Après avoir *adopté* un amendement de coordination du rapporteur, la Commission *adopte* l'article 9 bis ainsi modifié.

*(M. Patrick Ollier, président de la Commission, remplace M. Serge Poignant au fauteuil de la présidence)*



**Article additionnel après l'article 9 bis :** *Intégration des dispositions du PLH dans le PLU lorsque celui couvre l'intégralité du territoire de l'EPCI*

La Commission examine un amendement du rapporteur visant à permettre la fusion entre le programme local de l'habitat et le plan local d'urbanisme lorsque celui-ci couvre l'intégralité du territoire de l'EPCI compétent.

**M. le rapporteur.** Le projet de loi vise à assurer une meilleure prise en compte dans les PLU des mesures prévues dans les PLH, notamment par la réduction du délai de mise en compatibilité du PLU avec le PLH lorsqu'une simple modification est nécessaire. Il est temps de franchir un pas supplémentaire dans la simplification et la coordination des procédures, comme le demandent d'ailleurs les adjoints à l'urbanisme des villes importantes.

A cet égard, je souhaite que le Grenelle 2 de l'environnement débouche sur l'intégration du plan de déplacement urbain dans un document unique.

**M. Pierre Gosnat.** Je suis d'accord avec cette démarche, mais je regrette que cette modification importante soit introduite par un simple amendement. Ne conviendrait-il pas de consacrer plus de temps à une telle proposition ?

**M. le rapporteur.** Il est vrai qu'une grande loi sur l'urbanisme reste à écrire. Mais la crise du logement et du foncier exige de faire ce pas, afin de montrer la nécessité d'une révision générale de ces documents.

La Commission *adopte* cet amendement.

**Article 9 ter (nouveau)** (articles L. 123-1, L. 123-12, et L. 123-14 du code de l'urbanisme) : *Introduction dans le PLU de prescriptions permettant d'adapter la taille des logements aux besoins des populations sur le territoire.*

La Commission examine un amendement de M. Olivier Carré prévoyant, à l'alinéa 2, de substituer au mot : « doivent » le mot : « peuvent ». M. le rapporteur ayant fait remarquer que cet amendement aboutissait à vider de son sens l'article 9 ter et ayant émis un avis défavorable, il est *retiré*.

Elle *adopte* ensuite l'article 9 ter *sans modification*.

**Article 9 quater (nouveau)** (articles L. 123-1, L. 123-2, L. 230-3, L. 230-4 et L. 230-4-1 du code de l'urbanisme) : *Suppression du droit de délaissement imposé aux communes en contrepartie de l'institution d'une servitude en matière de réalisation de logements sociaux*

La Commission *adopte* l'article 9 quater *sans modification*.

**Article additionnel après l'article 9 :** *Modification de la composition des sociétés publiques locales d'aménagement*

La Commission examine deux amendements soumis à discussion commune, présentés par M. Jean-Yves Le Bouillonnet et par M. le rapporteur, prévoyant une diminution du nombre d'actionnaires obligatoire dans les sociétés publiques locales d'aménagement.

**M. Jean-Yves Le Bouillonec.** Il s'agit de faire bénéficier les SPLA de l'évolution de la jurisprudence de la Cour de justice des communautés européennes en prévoyant qu'elles peuvent être composées d'un ou plusieurs actionnaires.

**M. le rapporteur.** Mon amendement prévoit que ces sociétés peuvent être composées de deux actionnaires ou plus, ce qui est davantage en cohérence avec la législation européenne.

Après avoir *rejeté* l'amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonec, la Commission *adopte* l'amendement du rapporteur.

#### **Après l'article 9 quater**

La Commission examine un amendement, présenté par M. Jean-Yves le Bouillonec et soutenu par M. Olivier Dussopt, visant à obliger les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU à consacrer 30 % de la surface hors œuvre de tout programme de construction de logements à du logement social, proportion portée à 50 % lorsque ces communes font l'objet d'un constat de carence.

**M. Olivier Dussopt.** Il s'agit d'aider les communes à pallier leurs carences et à ne plus payer d'amendes au titre du non respect de la loi.

Le rapporteur ayant émis un avis défavorable, la Commission *rejette* cet amendement.

**Article 9 quinquies (nouveau)** (article L. 211-4 du code de l'urbanisme) : *Droit de préemption urbain sur les cessions de parts de SCI*

La Commission *adopte* l'article 9 quinquies sans modification.

**Article 9 sexies (nouveau)** (articles L. 240-1 et L. 240-2 du code de l'urbanisme) : *Liste des établissements publics soumis au droit de priorité des communes en application de l'article L. 240-1 du code de l'urbanisme.*

La Commission *adopte* l'article 9 sexies sans modification.

**Article 9 septies (nouveau)** (article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme) : *Rénovation des bâtiments agricoles*

La Commission *adopte* l'article 9 septies sans modification.

**Article 9 octies (nouveau)** (article 1607 bis du code général des impôts) : *Répartition du produit de la taxe spéciale d'équipement entre établissement public foncier d'État et établissement public foncier local.*

Après avoir *adopté* deux amendements de cohérence du rapporteur, la Commission *adopte* l'article 9 octies modifié.

**Article 9 nonies (nouveau)** (article 1607 bis du code général des impôts) : *Exonération de la taxe spéciale d'équipement pour les organismes HLM et les sociétés d'économie mixte.*

La Commission *adopte* l'article 9 nonies.

**Article 9 decies (nouveau)** (article 1529 du code général des impôts) : *Modification de l'assiette de la taxe sur les cessions de terrains rendus constructibles.*

Après avoir *adopté* un amendement de précision du rapporteur, visant à prendre en compte l'évolution des prix sur le marché foncier dans le calcul de la plus-value, la Commission *adopte* l'article 9 *decies modifié*.

#### **Après l'article 9 decies**

La Commission examine un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet prévoyant une augmentation de cinq euros par mètre carré de la taxe foncière sur le foncier non bâti pour les terrains constructibles situés dans les zones urbaines délimitées par une carte communale, un PLU ou un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé.

**M. Jean-Yves le Bouillonnet.** Il s'agit de lutter contre la rétention du foncier. Le conseil municipal peut augmenter cette valeur dans la limite de 10 euros par mètre carré.

**M. le rapporteur.** Une nouvelle hausse de cette taxe n'est pas souhaitable tant qu'aucun bilan n'a été réalisé de l'application des dispositions de la loi ENL que vous souhaitez modifier ici. En effet, l'adoption d'une telle mesure pourrait aboutir à l'effet paradoxal d'avoir des sommes inférieures à ce qu'il serait souhaitable dans les zones tendues et à des sommes supérieures au prix du foncier dans les zones sans tension. Avis défavorable.

La Commission *rejette* cet amendement.

**Article 9 undecies (nouveau)** (articles L. 210-1 et L. 213-1 du code de l'urbanisme) : *Exercice du droit de préemption par le préfet dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence*

La Commission *adopte* un amendement du rapporteur visant à étendre aux SEM la possibilité de se voir déléguer le droit de préemption exercé par le préfet dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence.

Puis elle *adopte* l'article 9 *undecies ainsi modifié*.

#### **Après l'article 9 undecies**

M. le Président déclare irrecevable au titre de l'article 40 un amendement non gagé de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à obliger l'État à vendre les terrains et immeubles de son domaine privé à des prix inférieurs à leur valeur lorsqu'ils sont destinés à la construction de logements, notamment sociaux.

La Commission examine ensuite un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet présenté par M. Pascal Deguilhem, visant à créer un droit de préemption urbain prioritaire pour l'État dans les communes déclarées en constat de carence. Après que le rapporteur, jugeant l'amendement satisfait par les dispositions de l'article 9 *undecies*, a demandé son retrait, l'amendement est maintenu et *rejeté* par la Commission.

**Article 9 duodecies (nouveau)** (article L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales) : *Consultation des pièces des dossiers d'urbanisme en mairie*

La Commission examine un amendement de suppression du rapporteur.

**M. le Rapporteur.** Cet article vise à modifier une disposition législative du code général des collectivités territoriales afin de contourner l'application d'une disposition réglementaire du code de l'urbanisme, ce qui ne peut être considérée comme une démarche juridiquement satisfaisante.

La Commission *adopte* cet amendement.

En conséquence, l'article 9 *duodecies* est *supprimé*.

### **Après l'article 9 *duodecies***

La Commission examine un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à intégrer dans les critères prioritaires de versement de la dotation de solidarité communautaire le nombre de logements locatifs sociaux des communes membres de l'EPCI.

**M. le Rapporteur.** Avis défavorable à cet amendement, qui constitue un cavalier.

La Commission *rejette* cet amendement.

Après avis défavorable du rapporteur, elle *rejette* un amendement du même auteur, ayant pour objet de confirmer l'importance de la variable « nombre de logements sociaux » dans le calcul de l'indice synthétique de ressources et de charges permettant la répartition de la DSU.

De la même manière, et après avis défavorable du rapporteur, elle *rejette* un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet proposant de créer une part supplémentaire au sein de la dotation forfaitaire des communes compétentes en matière de politique du logement social.

**Article 10** (articles L. 123-1-1, L. 127-1, L. 127-2 et L. 128-3 [nouveau] du code de l'urbanisme) : *Possibilité de majorer les règles de construction dans les PLU afin de favoriser l'optimisation du foncier*

La Commission *adopte* un amendement de coordination du rapporteur.

L'amendement de M. Pierre Gosnat, proposant de maintenir, à côté de la possibilité de surdensité prévue pour des programmes mixtes, la possibilité de surdensité pour réaliser exclusivement des logements locatifs sociaux, est *retiré*.

Puis, la Commission *adopte* l'article 10 *ainsi modifié*.

**Article 10 bis (nouveau)** (article L. 531-6 du code du patrimoine) : *Annulation des autorisations de fouilles archéologiques préventives en l'absence d'engagement des travaux dans les six mois suivant leur délivrance.*

La Commission examine un amendement de suppression de M. Pierre Gosnat.

**M. Pierre Gosnat.** La disposition contenue dans cet article risque d'entraîner la disparition d'une bonne partie des fouilles archéologiques car il est rare qu'elles soient engagées dans les six mois suivant l'arrêté.

**M. le Rapporteur.** Je tiens à rassurer M. Gosnat. Dans l'amendement suivant, je proposerai que si les fouilles ont commencé dans un délai de six mois suivant l'arrêté, on prévoise un délai de 18 mois prorogeable une fois pour leur déroulement complet.

La Commission *rejette* cet amendement.

Elle examine ensuite l'amendement présenté précédemment par le rapporteur, proposant une nouvelle rédaction de l'article 10 *bis*. Après que M. Olivier Carré s'est proposé d'en être cosignataire, la Commission adopte l'amendement du rapporteur.

En conséquence, l'article 10 *bis* est ainsi rédigé et les amendements de M. Olivier Carré et M. Gérard Hamel portant sur cet article deviennent sans objet.

**Article additionnel après l'article 10 *bis* : *Suppression des zones C des plans d'exposition au bruit pour les aérodromes dont le trafic est plafonné***

La Commission examine un amendement de M. Didier Gonzales ayant pour objet de prévoir que le plan d'exposition au bruit des aérodromes ne comprend plus que des zones A et B.

**M. Didier Gonzales.** Cette loi devrait être l'occasion de donner la priorité au logement par rapport aux contraintes d'urbanisme. Je pense notamment à celles qui sont liées au plan d'exposition au bruit des aérodromes. La zone C prévue par ce plan se voit appliquer des règles d'inconstructibilité, ce qui a pour conséquence la paupérisation, la dépréciation immobilière, la chute de la démographie ou encore une augmentation des friches et des logements indignes dans les zones concernées. Or la limite supérieure de la zone C correspond à 65 décibels, soit le niveau sonore moyen d'une rue secondaire de centre-ville. Il conviendrait donc de supprimer les contraintes disproportionnées d'une zone C qui n'a plus lieu d'être en ce qui concerne la catégorie particulière des aéroports dont le trafic est plafonné – en l'occurrence celui d'Orly.

**M. Pierre Gosnat.** Je suis d'accord avec M. Gonzales, mais pourrions-nous préciser certains points avant la séance publique ?

**M. le rapporteur.** Je comprends les problèmes que vous évoquez, mais je souhaite en l'état que vous retiriez tous vos amendements qui ne sont pas de repli de manière à ce que le Gouvernement – je crois savoir qu'il en a l'intention – puisse retravailler cette question.

**M. le président Patrick Ollier.** Il est possible de voter cet amendement tout en se réservant la possibilité de faire un rectificatif compte tenu des modifications éventuelles.

**M. le rapporteur.** Je m'en remets quant à moi à la sagesse de la Commission.

La Commission *adopte* cet amendement.

La Commission est saisie d'un amendement de M. Didier Gonzales visant à permettre aux familles habitant dans le périmètre d'un PEB de réaliser des travaux d'habitation.

**M. Didier Gonzales.** Aujourd'hui, les contraintes d'urbanisme figent l'habitat des villes concernées par un PEB. Aussi, par cet amendement, je propose de raisonner en termes

de « familles » de manière à ce que ces dernières puissent procéder à une adaptation mesurée de leur logement à l'évolution de la composition familiale.

**M. le rapporteur.** Les notions de « familles » et d'« extension mesurée », si j'ose dire, sont suffisamment extensibles pour que j'émette un avis défavorable.

**M. Didier Gonzales.** *Je retire mon amendement.*

La Commission est saisie d'un amendement de M. Didier Gonzales visant à permettre aux familles de réaliser des travaux d'habitation dans le périmètre d'un PEB concernant les aéroports dont le trafic est plafonné.

**M. le rapporteur.** Même réponse que précédemment : un décret devrait au moins définir précisément ce qu'est une « extension mesurée ».

**M. Didier Gonzales.** Il est possible d'ôter cette notion.

**M. le président Patrick Ollier.** Je vous suggère de réexaminer cette question dans le cadre de l'article 88.

**M. Didier Gonzales.** Je retire donc cet amendement, de même que les suivants devenus sans objet après l'adoption du premier amendement que j'ai déposé.

**Article 11** (articles L. 213-1 et L. 300-6 du code de l'urbanisme) : *Extension de la procédure d'opération d'intérêt national pour la réalisation de logements sur des terrains publics*

La Commission *adopte* l'article 11 *sans modification*.

**Article 12** (articles L. 332-11-3, L. 332-11-4 [nouveaux], L. 311-4, L. 332-11-1, L. 332-10 du code de l'urbanisme et L. 421-2, L. 422-2 et L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation) : *Conventions de projet urbain partenarial (PUP)*

Après avis défavorable de M. le rapporteur, la Commission *rejette* un amendement de M. Pierre Gosnat visant à supprimer cet article.

Puis elle *adopte* trois amendements de M. le rapporteur : un amendement rédactionnel ; un amendement visant à ne permettre la réalisation de projets urbains partenariaux que dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme et un amendement étendant le champ des conventions de projet urbain partenarial aux opérations d'intérêt national.

La Commission est saisie d'un amendement de M. Olivier Carré visant à supprimer l'alinéa 3.

**M. Olivier Carré.** Cet amendement vise à favoriser la libre négociation entre communes et opérateurs au sein de la convention.

**M. le rapporteur.** Avis défavorable car il n'est pas possible de mettre à la charge des entrepreneurs le coût d'équipements publics débordant le quart d'un PUP.

**M. Olivier Carré.** Je *retire* donc mon amendement, de même que les deux suivants.

La Commission *adopte* un amendement de coordination de M. le rapporteur.

Puis, elle est saisie d'un amendement, présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonec et soutenu par M. Daniel Goldberg, visant à soumettre à l'accord de sa collectivité de rattachement la participation d'un office de l'habitat à une société réalisant une opération d'aménagement ou un PUP.

**M. le rapporteur.** Cet accord va de soi puisque la collectivité est représentée au sein du conseil d'administration qui donnera son autorisation.

**M. Daniel Goldberg.** La collectivité n'est pourtant pas majoritaire et n'a pas droit de veto au sein du conseil d'administration.

**M. le rapporteur.** En effet. Avis favorable.

La Commission *adopte* cet amendement.

Puis elle *adopte* l'article 12 *ainsi modifié*.

**Article 13** (article L. 123-5 du code de l'urbanisme) : *Possibilité d'accorder des dérogations en matière de permis de construire pour permettre l'accessibilité des personnes handicapées à un logement*

La Commission *adopte* l'article 13 *sans modification*.

**Article 13 bis (nouveau)** (article L. 422-2 du code de l'urbanisme) : *Transfert aux communes et EPCI de la compétence pour délivrer un permis de construire à un office départemental ou interdépartemental d'HLM*

La Commission *adopte* un amendement de simplification de M. le rapporteur

Puis elle *adopte* l'article 13 bis *ainsi modifié*.

**Article 14** : *Possibilité pour l'ANRU de financer la création ou la rénovation de structures d'hébergement dans le cadre du PNRQAD*

La Commission *rejette* un amendement de M. Pierre Gosnat visant à supprimer cet article.

Puis elle *adopte* l'article 14.

#### **Après l'article 14**

La Commission est saisie d'un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonec visant à optimiser l'utilisation des crédits restants du programme national de rénovation urbaine (PNRU).

**M. Daniel Goldberg.** Les crédits de l'ANRU doivent être investis dans les programmes les plus prioritaires.

**M. le rapporteur.** Cela relève de la politique courante de l'ANRU dont le conseil d'administration oriente et gère les crédits. Avis défavorable.

**M. Gérard Hamel.** Les dossiers sont examinés en comité d'engagement en fonction de ces critères de priorité.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** L'ANRU a-t-elle intégré l'exigence d'achever l'ensemble des opérations considérées comme prioritaires ?

**M. Gérard Hamel.** L'ANRU ira au terme des conventions signées – quant aux avenants visant à parachever des opérations, cela dépendra de l'enveloppe financière résiduelle et des décisions du conseil d'administration.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** C'est pourquoi nous proposons précisément cet amendement.

La Commission *rejette* cet amendement.

Après un avis défavorable de M. le rapporteur, la Commission *rejette* un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à permettre l'imputation des travaux d'économie d'énergie réalisés sur un immeuble du parc social sur d'autres immeubles situés sur la même commune, l'organisme HLM épuisant ainsi son droit à dégrèvement.

**Article 15** [article 31 du code général des impôts] : *Recentrage des dispositifs d'investissement locatif sur les zones tendues*

Suivant l'avis défavorable du rapporteur, la Commission *rejette* un amendement, présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet et défendu par M. Pascal Deguilhem, visant à supprimer le dispositif « Robien » au 31 décembre 2009.

La Commission est saisie d'un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet concernant les plafonds de ressources et de loyer du « Robien » recentré et du « Borloo ».

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Il est souhaitable de permettre aux préfets et aux EPCI de fixer les plafonds de ressources et de loyer du dispositif « Robien » recentré et du dispositif « Borloo » en tenant compte du contexte local. Le programme local de l'habitat (PLH), qui fait l'objet d'une large concertation, paraît l'outil approprié.

**M. le rapporteur.** Avis défavorable car le niveau de l'EPCI ne me semble guère pertinent.

La Commission *rejette* cet amendement.

Elle examine ensuite un amendement, présenté par M. Jean-Pierre Decool et défendu par Etienne Pinte, visant à accroître la part de l'offre locative à loyers maîtrisés.

**M. Etienne Pinte.** Les lois ENL et DALO ont permis de relancer la production d'une offre locative à loyers maîtrisés permettant, dans le secteur locatif privé, le développement d'une offre de logements à plusieurs niveaux de loyers. Cet amendement prévoit de renforcer l'attractivité du conventionnement social et très social à travers deux mesures. La première vise à accroître les avantages fiscaux accordés aux propriétaires de logements qui acceptent de pratiquer des loyers très sociaux ; la deuxième instaure une déduction forfaitaire au taux de 100 % pour les propriétaires bailleurs acceptant de donner en location des logements conventionnés à loyer très social à des SDF ou à des personnes sortant de CHRS.

**M. le président Patrick Ollier.** Cet amendement relevant de l'article 40, je vous invite à le gager et à le redéposer dans le cadre de l'article 88.



**Mme Chantal Bourragué.** De surcroît, il n'est pas possible de cumuler une déduction fiscale sur l'investissement et une déduction sur le revenu – sauf si l'on veut développer l'habitat indigne.

**M. Etienne Pinte.** Tout dépend des catégories de personnes acceptées dans ces logements.

L'amendement de M. Jean-Pierre Decool est *retiré* et sera déposé de nouveau dans le cadre de la réunion de commission prévue par l'article 88 du Règlement.

La Commission *adopte* l'article 15 sans modification.

**Article additionnel après l'article 15 : Doublement du plafond du déficit imputable au titre de l'amortissement Robien**

La Commission *adopte* un amendement de M. le rapporteur visant à doubler le plafond du déficit foncier imputable au titre de l'amortissement Robien.

### **Après l'article 15**

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Je retire mon amendement visant à améliorer les conditions dans lesquelles le parc privé de logement peut être mobilisé pour la location à des demandeurs prioritaires au sens du DALO. Nous reverrons tout cela dans le cadre de la réunion prévue par l'article 88 du Règlement.

La Commission est saisie d'un amendement, présenté par M. Jean-Yves Le Bouillonnet et soutenu par M. Pascal Deguilhem, visant notamment à majorer le prêt à taux zéro pour encourager l'acquisition de logements répondant aux critères de haute performance énergétique.

**M. le rapporteur.** Ne confondons pas le PTZ « verdi » avec l'éco-prêt à taux zéro de 30 000 € pour les travaux d'économies d'énergie : ce dernier est déjà dans la loi de finances. Votre amendement est donc satisfait.

La Commission *rejette* cet amendement.

Elle est ensuite saisie d'un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet, tendant à étendre le bénéfice du dégrèvement de la taxe foncière au profit des organismes HLM et des SEM effectuant des travaux d'économie d'énergie.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Cet amendement vise à étendre l'imputabilité du dégrèvement de taxe foncière pour travaux d'économies d'énergie, aux immeubles imposés dans la même commune ou dans d'autres communes relevant du même service des impôts au nom du même bailleur – organisme HLM ou SEM – et au titre de la même année.

Après avis défavorable du rapporteur, la Commission *rejette* cet amendement.

Elle est saisie d'un amendement de M. Pierre Gosnat, tendant à étendre le bénéfice du taux réduit de TVA pour les opérations d'accession sociale à la propriété à toutes les communes comprenant une ZUS.

**M. Pierre Gosnat.** Afin de conserver de la mixité sociale à l'échelle du territoire de la commune et pas simplement dans certains quartiers, cet amendement propose d'élargir au-delà des périmètres ANRU, à tout le territoire des communes où il y en a, le bénéfice du taux réduit de TVA à 5,5 % pour les opérations d'accession à la propriété.

**M. le président Patrick Ollier.** J'ai moi-même fait voter un dispositif élargissant la mesure à 500 mètres autour des périmètres ANRU.

**M. le rapporteur.** Nous examinerons dans quelques instants un amendement du président Ollier qui vous donnera satisfaction. En attendant, j'émetts un avis défavorable.

La Commission *rejette* cet amendement.

**Article 16** (articles 278 *sexies* et 284 du code général des impôts) : *Extension de la TVA au taux réduit aux opérations d'accession sociale à la propriété éligibles au « pass foncier » dans les logements collectifs*

La Commission est saisie de deux amendements du rapporteur, pouvant être soumis à une discussion commune.

Le premier d'entre eux modifie l'article 257 du code général des impôts.

**M. le rapporteur.** Je le retire.

L'amendement est *retiré*.

La Commission examine ensuite le second, qui vise à étendre aux maisons individuelles la disposition interdisant la captation du bénéfice de TVA.

**M. le rapporteur.** Cet amendement est très important. Il s'agit de faire en sorte que, pour un même constructeur et pour des caractéristiques équivalentes, le prix de construction hors taxe des logements neufs ne puisse excéder celui des logements pour lesquels le taux réduit de 5,5 % ne s'applique pas. Nous devons nous assurer que la baisse du taux de TVA bénéficie intégralement à l'acquéreur et ne contribue pas à entretenir la hausse des prix.

La Commission *adopte* cet amendement.

Elle examine ensuite un amendement du rapporteur, qui étend au logement individuel la possibilité de recourir à la procédure simplifiée applicable au Pass-foncier.

**M. le rapporteur.** Le Pass-foncier constitue une aide puissante pour l'accession à la propriété des ménages modestes. L'élargissement de son bénéfice aux logements collectifs est certainement une excellente mesure. De surcroît, le nouveau mécanisme de prêt à remboursement différé est infiniment plus simple que celui destiné aux logements individuels. Nous proposons donc d'élargir la procédure simplifiée du Pass-foncier collectif à la procédure individuelle et de généraliser la formule la plus simple.

La Commission *adopte* cet amendement. Puis elle *adopte* successivement trois amendements du rapporteur, visant à tirer les conséquences du précédent.

La Commission *adopte* ensuite un amendement du rapporteur visant à étendre aux opérations de construction la disposition relative à la reprise de l'avantage de TVA.

Puis elle examine un amendement de M. Olivier Carré tendant à supprimer les alinéas 8 et 9 de l'article 16.

**M. Olivier Carré.** La référence à un prix de vente réglementé n'a pas de sens, dans la mesure où c'est la situation sociale du ménage et ses revenus qui déterminent à la fois les conditions d'octroi du Pass-foncier et la faisabilité de l'opération – plus que le prix de vente, qui est très variable.

**M. le rapporteur.** Avis défavorable. Ce double cliquet est nécessaire, car il importe aujourd'hui d'ajuster les prix à la baisse. Dans une période comme celle que nous venons de connaître, l'explosion des prix a été très néfaste pour les acquéreurs. Il s'agit de maîtriser le coût des accessions sociales à la propriété, notamment en instaurant un plafond, et d'éviter que les acquéreurs fournissent systématiquement l'effort maximum.

L'amendement est *retiré*.

La Commission *adopte* un amendement de cohérence rédactionnelle du rapporteur.

Elle est ensuite saisie d'un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet, tendant à étendre la décote applicable aux terrains appartenant à l'État et destinés à la réalisation de programmes comportant des logements sociaux à ceux destinés à des opérations agréées de location-accession à la propriété.

**M. Étienne Pinte.** Cette disposition existe déjà pour la réalisation de logements sociaux collectifs. Si j'ai bien compris, vous souhaitez l'étendre à l'accession sociale à la propriété.

La Commission *adopte* cet amendement.

Elle examine ensuite un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet, tendant à permettre la prise en compte des revenus au moment du contrat préliminaire.

**M. Pascal Deguilhem.** Il s'agit avant tout de sécuriser les acquisitions, car un changement de situation entre la signature du contrat préliminaire et l'achèvement des travaux peut mettre en difficulté l'acquéreur.

**M. le rapporteur.** J'approuve totalement cet amendement – j'ai d'ailleurs présenté un amendement identique. Je vous propose donc de présenter un amendement commun.

**M. Pascal Deguilhem.** J'accepte de retirer cet amendement, au profit du vôtre, monsieur le rapporteur.

La Commission est saisie d'un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à augmenter les plafonds de ressources des bénéficiaires de la TVA à taux réduit pour les opérations d'accession en zone ANRU.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Cet amendement tire les conséquences d'une proposition désastreuse de cette loi : la baisse des plafonds. Nous proposons donc de porter le plafond de ressources exigé pour le prêt locatif à usage social de 30 à 45 %.

**M. le rapporteur.** Bien que sensible à votre argument, je suis très partagé quant à l'adoption de cet amendement. L'abaissement des plafonds est cohérent, mais j'ai

parfaitement conscience qu'il n'est pas sans conséquence sur la capacité d'accession. Adopter cet amendement serait toutefois en contradiction avec la logique de l'abaissement des taux. Je vais donc lui donner un avis défavorable mais le problème demeure et il faudra réaliser des évaluations.

**M. le président Patrick Ollier.** N'oubliez pas de le gager !

**M. Olivier Carré.** Je rappelle qu'en dépit de la révision des plafonds, le dispositif concerne encore 55 % des ménages français !

La Commission *rejette* l'amendement.

Elle *adopte* ensuite l'article 16 *ainsi modifié*.

### **Après l'article 16**

La Commission est saisie d'un amendement du président et du rapporteur, tendant à faciliter l'accession sociale à la propriété.

**M. le rapporteur.** Bien qu'ayant cosigné cet amendement, je me dois de dire qu'après expertise, le dispositif est d'ordre réglementaire. Il convient donc de le retirer.

#### **Article additionnel après l'article 16 : *Date de prise en compte des revenus des primo-accédants à la propriété***

La Commission est saisie d'un amendement du rapporteur, visant à prendre en compte les revenus lors du contrat préliminaire.

**M. le rapporteur.** Il s'agit de l'amendement que j'ai proposé à M. Pascal Deguilhem de cosigner.

La Commission *adopte* cet amendement.

#### **Article additionnel après l'article 16 : *Extension à toutes les opérations d'accession sociale à la propriété du taux réduit de TVA***

Elle examine maintenant un amendement du président et du rapporteur, tendant à favoriser l'accession sociale à la propriété.

**M. le rapporteur.** Il s'agit d'étendre le taux réduit de TVA à toutes les opérations d'accession sociale à la propriété.

La loi « ENL » fait bénéficier d'un taux de TVA réduit certaines opérations d'accession sociale à la propriété, en limitant la portée du dispositif aux seules opérations situées dans des quartiers faisant l'objet d'un projet de rénovation urbaine. Pour être sûr que la baisse de TVA sera restituée intégralement à l'accédant, je proposerai dans un instant d'adopter le même mécanisme que précédemment.

**M. le président Patrick Ollier.** Il arrive souvent qu'un dispositif destiné à agir sur les prix – c'est le cas de la baisse de la TVA – ne profite pas à l'acquéreur. Je souhaite que nous mettions en place un dispositif pour lutter contre la spéculation. Je souhaite que le débat soit ouvert dans l'hémicycle, et j'espère que le Gouvernement nous proposera un dispositif

plus performant si le nôtre est imparfait. L'important est que, si nous parvenons à baisser le coût de la production, cette baisse profite à celui qui achète, et non au constructeur.

La Commission *adopte* l'amendement.

**M. Daniel Goldberg.** Je suppose que la portée de cet amendement est limitée dans la durée !

**M. le rapporteur.** Vous avez parfaitement raison : il est évident que ce dispositif devra être limité dans le temps et réservé à des périodes exceptionnelles. Il n'aurait pas sa place dans un marché détendu.

**M. le président Patrick Ollier.** Nous avons convenu qu'une durée de deux ans était insuffisante.

**M. le rapporteur.** Le sujet est difficile. Notre amendement devra être perfectionné.

**Article additionnel après l'article 16 : Garantie de répercussion du taux réduit de TVA sur l'acquéreur**

La Commission est saisie d'un amendement prévoyant que pour un même constructeur et pour des caractéristiques équivalentes, le prix de construction hors taxe des logements neufs visés ne peut excéder celui des logements pour lesquels le taux réduit de 5,5 % ne s'applique pas.

La Commission *adopte* cet amendement.

**Article additionnel après l'article 16 : Doublement du prêt à taux zéro jusqu'au 31 décembre 2010**

Elle examine ensuite un amendement du rapporteur tendant à améliorer le mécanisme du prêt à taux zéro.

**M. le rapporteur.** Le mécanisme du PTZ fonctionne bien, puisqu'il concerne 240 000 bénéficiaires par an – 80 000 prêts destinés aux logements neufs, et 160 000 aux travaux dans des bâtiments anciens. Il permet de débloquer sensiblement le plan de financement des ménages. Dans cette période où les conditions d'octroi de prêts se sont durcies, c'est un avantage qui leur permettra de ne pas différer leurs projets d'acquisition.

La durée de cette disposition, prévue jusqu'au 31 décembre 2010, est cohérente avec le prévisible retournement de situation dans l'immobilier.

La Commission *adopte* cet amendement.

Elle examine maintenant un amendement de M. Pierre Gosnat, visant à rendre effective l'application de la loi SRU.

**M. Pierre Gosnat.** Il s'agit d'accroître les pénalités pour les communes qui ne respectent pas l'article 55 de la loi SRU.

Après avis défavorable du rapporteur, la Commission *rejette* cet amendement.

Elle est saisie d'un amendement de M. Didier Gonzales, tendant à insérer un article destiné à exonérer de l'article 55 de la loi SRU les communes sur le territoire duquel sont implantées des installations susceptibles de donner lieu à des servitudes d'utilité publique.

**M. Didier Gonzales.** Cet amendement est défendu.

**M. le rapporteur.** Il est déjà partiellement satisfait par l'exonération pour les communes dont 50 % du territoire est concerné par un tel plan.

**M. Didier Gonzales.** Bien qu'il soit cosigné par mon collègue Paternotte, j'accepte de le retirer.

L'amendement est *retiré*.

La Commission est saisie à présent d'un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet, tendant à remettre les plafonds de ressources ouvrant droit au prêt à taux zéro à leur niveau antérieur à la loi de finances pour 2006 et à doubler le montant de l'avance remboursable sans intérêt.

**M. Daniel Goldberg.** Il s'agit de recentrer le dispositif sur les ménages qui en ont le plus besoin.

**M. le rapporteur.** Il ne nous semble pas que ce soit le moment de réduire les incitations : avis défavorable.

La Commission *rejette* cet amendement.

Elle examine ensuite un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet, visant à favoriser la première accession à la propriété.

**M. Daniel Goldberg.** Cet amendement vise à changer le régime de TVA applicable aux ventes et prestations de travaux, dès lors qu'il s'agit d'accession sociale à la propriété et que le ménage a eu recours au prêt à taux zéro.

**M. le rapporteur.** La proposition du président Ollier était plus favorable.

La Commission *rejette* cet amendement.

Elle est saisie d'un amendement de M. Serge Letchimy, tendant à favoriser le développement de logements privés conventionnés.

**Mme Frédérique Massat.** Il s'agit d'étendre le taux de TVA de 5,5 % aux opérations de réhabilitation des logements éligibles à l'article 55 de la loi SRU. Pour ce qui est du gage, je fais confiance aux services...

**M. le rapporteur.** Le taux de 5,5 % s'appliquant déjà aux travaux, il s'adresse naturellement aux opérations de réhabilitation. La législation actuelle est donc suffisante.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Je me demande si les maires, dans les DOM-TOM, disposent des informations nécessaires en la matière. Ces collègues sont des hommes de terrain, compétents et attentifs au logement : pourquoi formulent-ils des demandes de cette nature ?

**M. le rapporteur.** Quoi qu'il en soit, en l'état actuel de ce qu'on sait, je suis défavorable à cet amendement.

La Commission *rejette* cet amendement.

Elle est ensuite saisie d'un amendement de M. Lionnel Luca visant à généraliser le dispositif du taux de TVA réduit.

**M. Gérard Hamel.** Il s'agit de généraliser le taux réduit à l'ensemble des personnes physiques souhaitant acquérir leur résidence principale.

**M. le président Patrick Ollier.** Vous allez au delà du logement social. Mais qui peut le plus peut le moins : je vous propose donc de retirer votre amendement et de cosigner le nôtre.

**M. Gérard Hamel.** Je le retire.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Combien avez-vous dépensé depuis une demi-heure ? Je rappelle que dans la loi de finances, l'ensemble des avantages dédiés au logement représente 15 milliards d'euros en 2009 !

L'amendement est *retiré*.

La Commission est saisie d'un amendement de M. Lionnel Luca, tendant à exonérer de droits de mutation à titre onéreux les personnes physiques souhaitant acquérir leur résidence principale.

**M. le rapporteur.** Je suis défavorable à cet amendement, par souci de modération...

L'amendement est *retiré*.

La Commission est saisie d'un amendement de M. Lionnel Luca, visant à instituer une exonération partielle ou totale sur le foncier bâti, en fonction de la mise en location du bien pour des loyers inférieurs au prix du marché.

**M. Louis Cosyns.** Cette disposition donnerait aux propriétaires bailleurs la possibilité de dynamiser leurs logements, ce qu'ils ne font plus depuis le vote de la loi SRU !

**M. le président Patrick Ollier.** Je vous propose de retirer cet amendement et de le déposer gagé dans le cadre de la réunion prévue par l'article 88 du Règlement.

L'amendement est *retiré*.

La Commission est saisie d'un amendement de M. Daniel Goldberg visant à protéger des « accidents de la vie » les ménages accédant à la propriété.

**M. Daniel Goldberg.** Ce dispositif leur permettra de reporter le paiement des mensualités dues sur une durée de six mois, ou d'en moduler le montant.

**M. le rapporteur.** Avis défavorable : cela risque de favoriser le surendettement.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Mais non ! Il s'agit d'éviter le commandement valant saisie !

**M. Olivier Carré.** C'est exactement ce qui s'est produit avec les *subprimes*.

**M. le président Patrick Ollier.** En effet : pendant ces six mois, on peut continuer à s'endetter...

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** On peut aussi sortir la tête de l'eau !

**M. le rapporteur.** Les bonnes intentions ne suffisent pas. En outre, il existe déjà des procédures en matière de surendettement.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Qu'on ne peut pas utiliser quand on reçoit un commandement valant saisie immobilière pour défaut de paiement du crédit ! Avec cet amendement, nous souhaitons instaurer un dispositif suspendant, pour une durée de six mois maximum, l'exigibilité des mensualités d'emprunt, pour permettre aux familles concernées de rebondir – sans que cela dépende de la bonne volonté de l'organisme prêteur.

La Commission *rejette* cet amendement.

Puis Mme Frédérique Massat *retire* un amendement tendant à appliquer une TVA à taux réduit aux opérations de construction de logements en accession sociale.

**Article additionnel après l'article 16 :** *Limitation du nombre de places de stationnement à construire dans le cadre d'opérations d'accession sociale à la propriété*

Après avis favorable du rapporteur, la Commission *adopte* un amendement de M. Olivier Carré visant à appliquer aux logements en accession sociale la limitation du nombre de places de stationnement par logement qu'il faut réaliser dans le cadre d'opérations d'accession sociale à la propriété.

**Article 17** (article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation) : *Intégration pendant 5 ans, au titre du décompte de logements sociaux prévu par l'article 55 de la loi SRU, des logements financés au moyen d'un PSLA ou d'un pass foncier*

La Commission maintient la *suppression* de l'article.

### **Après l'article 17**

La Commission examine un amendement de M. Lionnel Luca portant article additionnel après l'article 17.

**M. Lionnel Luca.** Dans certains départements, l'application de la loi SRU se heurte à des contraintes réglementaires très importantes – comme, dans ma commune, celles liées aux zones sismiques, aux glissements de terrains, aux risques d'incendies et d'inondations, à la loi Littoral et à la loi Montagne. Il faut donc construire sur du bâti. C'est une vraie contrainte !

Sans remettre en cause la loi dans son principe, ni le taux de 20 % en général, je suggère de donner au préfet et à la direction départementale de l'équipement une mission d'expertise de la réalité géographique et urbanistique des communes, afin d'éviter blocages et incompréhensions.



**M. le président Patrick Ollier.** J'ai moi-même été confronté à ce genre de problèmes quand j'étais maire d'une commune de montagne : entre les montagnes, la voie ferrée, le torrent et la route nationale, il ne reste plus beaucoup de place pour construire !

**M. Pierre Gosnat.** Pourquoi le logement social serait-il seul concerné ?

**M. Lionnel Luca.** C'est valable pour tous les logements. Du coup, les prix montent.

**M. Serge Poignant.** On ne veut pas toucher à la loi SRU : dont acte. Pour ma part, je suis favorable à la proposition de Lionnel Luca.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** La commission d'examen des recours sur la loi SRU, qui vient de commencer ses travaux, a déjà été saisie d'un cas : en l'occurrence, le plan de prévention des risques d'inondations n'avait pas empêché la construction d'autres logements ! Nous avons donc fait preuve de fermeté. La commission a été créée précisément pour examiner les situations particulières. Il ne serait pas raisonnable de les inscrire dans la loi.

**M. Lionnel Luca.** Je *retire* mon amendement.

M. Lionnel Luca *retire* un autre amendement de même objet.

Après avis défavorables du rapporteur, la Commission **rejette** successivement un amendement de M. Lionnel Luca tendant à assimiler aux logements locatifs sociaux ceux qui ont fait l'objet d'une cession au locataire occupant, et un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet prévoyant que les inventaires annuels de logements locatifs sociaux transmis aux préfets fassent apparaître les proportions de chaque catégorie de logement social.

Elle examine ensuite un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à modifier l'article L.302-7 du code de la construction et de l'habitation.

**M. Daniel Goldberg.** Il s'agit d'augmenter les pénalités prévues à l'article 55 de la loi SRU.

Après avis défavorable du rapporteur, la Commission *rejette* cet amendement.

Après avis défavorables du rapporteur, elle *rejette* également deux amendements de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant, l'un à promouvoir un rattrapage équilibré de la construction sociale dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, l'autre à réduire la dotation forfaitaire de ces mêmes communes lorsqu'elles font l'objet d'un constat de carence.

La Commission est ensuite saisie d'un amendement de Mme Laure de La Raudière, tendant à étendre le dispositif de relogement de certaines catégories de locataires en cas de vente à la découpe.

**Mme Laure de La Raudière.** Les dispositions prévoyant le relogement en cas de vente à la découpe ne s'appliquent pas aux procédures en cours avant 2006. Or quelques personnes parmi les plus faibles sont en voie d'expulsion. Pour régler ce problème, il faut une disposition législative.

**M. le rapporteur.** Avis défavorable : pas de rétroactivité pour la loi de 2006.

La Commission *rejette* cet amendement.

Après avis défavorable du rapporteur, elle *rejette* enfin un amendement de M. Jean-Yves Le Bouillonnet visant à supprimer la faculté de reversement à l'EPCI dans le cadre du prélèvement effectué au titre de l'article 55 de la loi SRU.

