

ASSEMBLÉE NATIONALE

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2008-2009

149^e séance

Compte rendu intégral

3^e séance du mardi 3 février 2009

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



SOMMAIRE

PRÉSIDENTE DE M. RUDY SALLES

1. Logement et lutte contre l'exclusion (suite) (n° 1207) (p. 1141)

DISCUSSION DES ARTICLES (*suite*) (p. 1141)

Article 3 *bis* (*suite*) (p. 1141)

Amendements n°s 103 rectifié, 104 rectifié, 1047, 733, 105, 874, 240, 106 rectifié, 107, 1034 avec le sous-amendement n° 1046.

Après l'article 3 *bis* (p. 1144)

Amendements identiques n°s 109 et 329.

Amendements n°s 771, 1030.

Amendements identiques n°s 110 et 323.

Article 4 (p. 1146)

MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, Michel Piron, rapporteur de la commission des affaires économiques.

Amendements identiques n°s 296 et 734.

Après l'article 4 (p. 1147)

Amendements n°s 875, 386.

Amendements identiques n°s 113 rectifié, 389 et 689.

Amendements identiques n°s 649 et 688.

Amendements identiques n°s 475, 687 et amendement n° 112.

Rappels au règlement (p. 1151)

MM. Jean-Yves Le Bouillonnet, Jean-Pierre Brard, Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques, le président.

Suspension et reprise de la séance (p. 1152)

Amendements n°s 709, 387.

Article 4 *bis* (p. 1154)

Amendement n° 114.

Après l'article 4 *bis* (p. 1154)

Amendement n° 115 et amendements identiques n°s 530 rectifié et 707.

Amendements n°s 537 et 719.

Article 5 (p. 1157)

M. Roland Muzeau.

Rappel au règlement (p. 1160)

Reprise de la discussion (p. 1160)

Amendements n°s 736, 116, 571, 540 rectifié, 538.

Après l'article 5 (p. 1163)

Amendements n°s 117 rectifié, 498, 716, 502.

Amendements identiques n°s 501 deuxième rectification, 690 troisième rectification et 748 deuxième rectification et amendement n° 1011.

Amendements n°s 36, 392 rectifié.

Amendements identiques n°s 1043 et 1044.

Amendement n° 747 rectifié.

Article 6 (p. 1167)

Amendements n°s 749, 118, 119, 120, 121, 503, 122, 123, 124, 125.

Après l'article 6 (p. 1168)

Amendements n°s 591 rectifié, 504, 126 rectifié, 750.

Rappel au règlement (p. 1170)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

Article 6 *bis* (p. 1170)

Amendement n° 127 rectifié.

Après l'article 6 *bis* (p. 1170)

Amendements n°s 635, 391.

Article 6 *ter* (p. 1171)

Amendement n° 128.

Après l'article 6 *ter* (p. 1171)

Amendement n° 825 avec les sous-amendements n°s 1038, 1035, 1036 et 1037.

2. Ordre du jour de la prochaine séance (p. 1171)

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTE DE M. RUDY SALLES,

vice-président

M. le président. La séance est ouverte.

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

1

LOGEMENT ET LUTTE CONTRE L'EXCLUSION

Suite de la discussion, après déclaration d'urgence, d'un projet de loi adopté par le Sénat

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion, après déclaration d'urgence, du projet de loi, adopté par le Sénat, de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (n^{os} 1207,1357,1316,1402).

Discussion des articles (suite)

M. le président. Cet après-midi, l'Assemblée a poursuivi l'examen des articles, s'arrêtant à l'amendement n^o 103 rectifié à l'article 3 bis.

Article 3 bis (suite)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n^o 103 rectifié.

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

M. Michel Piron, rapporteur de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire. La commission a adopté cet amendement, mais, à titre personnel, j'émet quelques réserves dans la mesure où il n'est pas simplement question de l'exécution d'opérations de résorption de l'habitat insalubre, mais aussi des procédures de police de l'insalubrité. On se situe davantage dans le cadre d'une mission dite « régaliennne » – même si, depuis un certain temps, nous sommes dans un État plutôt républicain! –; bref d'une mission d'État, s'agissant de la police de l'insalubrité.

M. le président. La parole est à Mme Christine Boutin, ministre du logement et de la ville pour donner l'avis du Gouvernement sur cet amendement.

Mme Christine Boutin, ministre du logement et de la ville. Je reconnais bien dans ce propos la compétence de M. le rapporteur car cet amendement pose, en effet, problème. En matière de police de l'insalubrité et du saturnisme, l'ANAH a bien vocation à reprendre le financement de l'ensemble des décisions de travaux d'office et d'être l'opérateur de l'État

dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne, sous toutes ses formes. Cependant, si l'amendement de la commission était adopté, on courrait le risque que ce transfert ne puisse s'effectuer qu'après le travail d'inventaire qui est en cours dans le code de la construction et de l'habitation, et je ne puis exclure qu'on s'expose alors à créer un vide juridique qui empêcherait l'État d'intervenir. La prudence devrait vous conduire à retirer cet amendement, monsieur le rapporteur.

M. le président. Retirez-vous l'amendement, monsieur le rapporteur ?

M. Michel Piron, rapporteur. Oui, monsieur le président.

(L'amendement n^o 103 rectifié est retiré.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n^o 104 rectifié.

La parole est à M. le rapporteur.

Michel Piron, rapporteur. Les catégories juridiques d'élus locaux représentés au conseil d'administration de l'ANAH doivent être précisées en y faisant notamment place à l'intercommunalité.

(L'amendement n^o 104 rectifié, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n^o 1047.

La parole est à Mme Christine Boutin, ministre du logement.

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Le Gouvernement propose d'augmenter la représentation paritaire des partenaires sociaux au conseil d'administration de l'ANAH. Jusqu'à présent, il n'y avait qu'un seul représentant de l'UESL. Désormais, il y en aura deux.

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

M. Michel Piron, rapporteur. La commission n'a pas examiné cet amendement. À titre personnel, j'y suis favorable.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Que n'avez-vous cédé au même bel élan, madame la ministre, lorsque nous vous proposons des dispositions similaires dans nos amendements !

Vous avez tout à fait raison d'intégrer les partenaires sociaux, acteurs du 1 % logement, au conseil d'administration de l'ANAH.

M. Michel Piron, rapporteur. Ah !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Nous déplorons que vous ne l'ayez pas proposé préalablement. Mais, en tout état de cause, nous voterons l'amendement.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Je suis heureux d'entendre M. Le Bouillonnet saluer cet accord qui ne fait que confirmer tout le bien que nous pensons de la concertation !

(L'amendement n° 1047, accepté par la commission, est adopté.)

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

Je suis saisi d'un amendement n° 733.

La parole est à M. Roland Muzeau.

M. Roland Muzeau. Afin de tenir compte des nouvelles modalités de financement de l'Agence nationale de l'habitat, le Sénat a prévu la mise en place d'un collège tripartite, de représentants de l'État et des établissements publics, de parlementaires et de représentants des élus locaux, et, enfin, de personnalités qualifiées dont, désormais, deux représentants de l'UESL. Nous mesurons la portée de cette nouvelle composition, notamment de la plus large place faite aux élus de la représentation nationale et aux élus locaux dans la mesure où ces derniers sont, comme chacun sait, très sollicités dans les opérations programmées d'amélioration de l'habitat.

Cependant, nous souhaitons aller plus loin. C'est pourquoi nous proposons, d'une part, que la nomination du collège mentionné au 2° respecte le pluralisme qui caractérise la représentation nationale et locale et, d'autre part, que le président du conseil d'administration soit élu par le collège des représentants des élus nationaux et locaux, et non, comme le texte le prévoit, choisi parmi les membres de ce collège « ou » de celui des personnalités qualifiées, afin de garantir un meilleur contrôle de cette structure rénovée.

M. Pierre Gosnat. Très bien !

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

M. Michel Piron, rapporteur. Avis défavorable. À partir du moment où l'État garde un pouvoir d'influence majeur, – ce qui devrait donner satisfaction à ceux qui, dans l'opposition, souhaitent qu'il continue d'intervenir –, on ne peut reprocher au Gouvernement de nommer le président, pour s'assurer que la politique sera bien celle qu'il entend mener..

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Même avis que la commission. En outre, de telles procédures ne sont pas à même d'assurer la rapidité des désignations et l'efficacité opérationnelle de l'établissement dans une période où il doit assumer des missions prioritaires et urgentes.

M. le président. La parole est à M. Roland Muzeau.

M. Roland Muzeau. Je souhaite que l'on m'explique la signification du « ou » dans la phrase : le président est choisi parmi les membres mentionnés au 2° « ou » au 3°. Dans un cas, le président est choisi parmi les élus ; dans l'autre, par des personnalités qualifiées, ce qui n'est tout de même pas la même chose, et dire cela ne revient pas à dévaloriser les personnalités qualifiées.

Il nous semble primordial que des élus président ce type d'organisme et je vous renvoie à ce propos à l'intervention de notre collègue Marc-Philippe Daubresse.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Je maintiens l'avis défavorable de la commission.

(L'amendement n° 733 n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 105.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Michel Piron, rapporteur. L'amendement n° 105 a pour objet de prévoir un arrêté interministériel, et non un décret, comme c'est le cas aujourd'hui, pour la nomination du président du conseil d'administration de l'agence.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Avis favorable.

(L'amendement n° 105 est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 874.

La parole est à M. Olivier Jardé.

M. Olivier Jardé. L'amendement n° 874 vise, pour respecter le parallélisme des formes avec l'ANRU, à créer un comité d'évaluation et de suivi dans le cadre de l'ANAH, comité qui rendra des avis à chaque fois qu'il le jugera nécessaire sur les actions de l'agence.

Dans la mesure où les fonds du 1 % vont constituer la quasi-totalité des ressources de l'ANAH, il semble revenir de droit à un représentant de l'UESL le soin de présider ce comité d'évaluation et de suivi.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Avis favorable.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Votre préoccupation est légitime et parfaitement fondée, monsieur le député. Cependant, j'émettrai un avis défavorable, car la création d'un tel comité ne relève pas de la loi. En revanche, je m'engage, en accord avec le président du conseil d'administration, à faire en sorte que ce comité soit créé. Compte tenu de cet engagement, je vous demande de bien vouloir retirer votre amendement.

M. Roland Muzeau. Résistez !

M. le président. La parole est à M. Olivier Jardé.

M. Olivier Jardé. J'ai entendu l'engagement pris par Mme la ministre et je retire l'amendement.

(L'amendement n° 874 est retiré.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 240.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Michel Piron, rapporteur. Je laisse à Mme Chantal Bourragué le soin de présenter cet amendement, adopté par la commission.

M. le président. La parole est à Mme Chantal Bourragué.

Mme Chantal Bourragué. Les ressources de l'agence doivent provenir de la participation des employeurs, complétée par une contribution des fournisseurs d'énergie et par des recettes accessoires.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Avis favorable.

Cet amendement va dans le sens de la prise en compte de la diversification des activités et des sources de financement de l'agence. Si ces recettes étaient déjà possibles comme recettes diverses, il est légitime de les faire figurer de façon plus

explicite, maintenant qu'elles ont vocation, notamment pour les certificats d'économie d'énergie, à constituer une part significative des ressources de l'agence.

M. le président. La parole est à M. Pierre Gosnat.

M. Pierre Gosnat. Apparemment, la mobilisation de tous pour le logement concerne tout le monde, sauf l'État!

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. C'est bien résumé!

M. Roland Muzeau. Une bonne synthèse!

M. Pierre Gosnat. Vous confirmez, madame la ministre?

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Vous avez le sens de l'humour, monsieur le député! (*Sourires.*)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Il a le sens de la vérité!

M. Patrick Roy. De la formule juste!

(*L'amendement n° 240 est adopté.*)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 106 rectifié.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Michel Piron, rapporteur. La circulaire du Premier ministre du 7 juillet 2008 prévoit que « sauf exception, les préfets seront les délégués des agences nationales lorsque celles-ci exercent des attributions territoriales ». De plus, le préfet de région joue un rôle majeur dans la répartition des enveloppes infrarégionales. L'amendement n° 106 vise à préciser ce rôle.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Le Gouvernement est favorable et tient à saluer la sagacité des parlementaires dans la mesure où cet amendement va dans le sens de la prise en compte de la réforme territoriale des politiques publiques de l'État. Le préfet de région sera donc, en principe, si vous adoptez cet amendement, délégué territorial de l'agence, ce qui me semble très important pour une mise en œuvre efficace des décisions de l'ANAH.

M. le président. Souhaitez-vous, vous aussi, monsieur Gosnat, saluer la sagacité des parlementaires?

M. Pierre Gosnat. Je tiens seulement à faire remarquer que, contrairement à ce qui se passait avec l'amendement précédent, seul l'État est concerné! (*Exclamations sur les bancs du groupe UMP.*)

M. Olivier Carré. Vous êtes en pleine contradiction!

M. le président. Cela fait une moyenne, monsieur Gosnat!
(*L'amendement n° 106 rectifié est adopté.*)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 107.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Michel Piron, rapporteur. Il s'agit de définir les règles de majorité nécessaires à la gestion des crédits relatifs à la lutte contre l'habitat indigne et à l'amélioration des structures d'hébergement.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Avis favorable, car cet amendement va dans le sens de la prise en compte de la diversification des activités et des sources de financement de l'agence tout en aménageant sa gouvernance.

Mme Laure de La Raudière. Très bien!

(*L'amendement n° 107 est adopté.*)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 1034, qui fait l'objet d'un sous-amendement n° 1046.

La parole est à Mme la ministre.

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Afin de garantir la sécurité juridique et la continuité des missions transférées à l'ANAH, il convient d'inscrire expressément dans la loi le principe de la substitution de cette agence à l'État pour l'exercice des droits et obligations qui lui incombent dans le cadre de ces nouvelles missions.

Cette disposition permet notamment d'assurer la couverture par l'ANAH des engagements contractés jusqu'à présent par l'État, au titre des compétences nouvellement transférées à l'opérateur.

M. le président. La parole est à M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales, pour présenter le sous-amendement n° 1046.

M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales. L'amendement du Gouvernement dispose que l'ANAH se substituera à l'État pour ce qui est des engagements contractés au titre des compétences qui lui sont transférées. Mais il nous semble qu'une période transitoire est nécessaire pour assurer la continuité des opérations en cours et permettre l'élaboration d'un inventaire des dossiers avant leur prise en charge par l'agence. Aussi proposons-nous, par ce sous-amendement, de renvoyer à un décret d'application les modalités pratiques du transfert.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Pour dissiper certaines inquiétudes, il me semble bon de préciser que, lorsque l'État délègue des compétences, il n'est pas pour autant absent là où agit l'opérateur. Nous sommes en présence d'un véritable partenariat où chacun essaie de remplir son rôle, à la place qui lui revient. À cet égard, cet amendement apporte une confirmation des mesures précédentes. Nous y sommes donc favorables, tout comme au sous-amendement.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur le sous-amendement?

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Favorable, monsieur le président.

M. le président. La parole est à M. Pierre Gosnat.

M. Pierre Gosnat. Les remarques de M. Piron ne sont pas autre chose que de la dialectique.

M. Jean-Frédéric Poisson. Parole d'expert!

M. Michel Piron, rapporteur. Pourquoi pas!

M. Jean-Pierre Brard. La pratiquer à bon escient, c'est une autre affaire!

Mme Laure de La Raudière. Je ne peux que vous applaudir, monsieur Brard!

M. Pierre Gosnat. Quant à la réponse de Mme la ministre, elle n'appelle aucun commentaire!

M. le président. La parole est à M. Olivier Dussopt.

M. Olivier Dussopt. Cet amendement du Gouvernement, je ne saurais comment le qualifier. Au pire, c'est un aveu; au mieux, c'est la confirmation du bien-fondé du jugement que

nous portons depuis le début de la discussion, à savoir que l'État entend se désengager et faire peser la charge du financement des politiques du logement sur ses partenaires, parmi lesquels l'ANAH.

Cet amendement démontre encore qu'il y a eu une certaine improvisation dans la préparation de ce projet de loi puisque le Gouvernement est contraint de modifier son propre texte. Quant au sous-amendement présenté par M. Pinte, il confirme cette impréparation puisque, renvoyant à un décret les modalités d'application de la substitution et sa date de mise en œuvre, il met en évidence que celles-ci n'avaient pas été prévues.

Éclate aussi au grand jour une forme de duplicité dans la mesure où, après des heures de débat, il est enfin clairement indiqué que l'ANAH et les partenaires devront financer de manière définitive la politique du logement dont l'État veut dans le même temps garder la gouvernance.

Enfin, le rapport de la fondation Abbé Pierre sur le mal-logement, dont certains d'entre nous ont pris connaissance, en montrant que la part du PIB consacrée par l'État aux politiques du logement a baissé de 30 %, passant de 1,7 % à 1,1 %, apporte une preuve supplémentaire du désengagement de l'État.

M. Jean-Pierre Brard. Voici un jeune plein d'avenir !

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

M. Michel Piron, rapporteur. Veuillez me pardonner cette digression, monsieur le président, mais je dois avouer que je suis très sensible au compliment qui vient de m'être adressé sur l'usage que je ferais de la dialectique.

De grands théoriciens de la dialectique ont, vous le savez, conclu au dépérissement de l'État. Ce n'est, bien sûr, pas le but que nous visons mais cela vous rappellera certainement des auteurs importants, monsieur Brard.

M. Jean-Pierre Brard. Y compris Lénine ! (*Sourires.*)

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

M. Michel Ménard. La lutte contre l'habitat indigne ou l'amélioration des structures d'hébergement relèvent clairement de la compétence de l'État. Or, dans cet amendement, le Gouvernement propose que l'ANAH se substitue à l'État, confirmant la tendance de ce dernier à faire financer ses compétences par d'autres opérateurs. Il sollicite ainsi le 1 % et les collectivités locales dans le cadre de l'ANRU, qu'il ne finance qu'à hauteur de 750 millions d'euros au lieu des 6 milliards initialement prévus.

Tout cela montre que l'objectif de l'État est de transférer ses compétences à d'autres opérateurs associés pour faire ensuite diminuer sa part de financement à leur détriment. Il ne consacre pas les moyens nécessaires à la politique du logement, comme le prouve la baisse de 7 % du budget de cette mission. Bref, il souhaite uniquement conserver la maîtrise des domaines contribuant à sa propre promotion.

Comme l'a montré Alain Néri, le même phénomène se produit en matière de politique du sport, que le CNDS est contraint de financer de manière accrue alors que le budget de l'État se réduit comme peau de chagrin.

Nous assistons à un véritable tour de passe-passe : l'État se désengage pour faire prendre en charge par le 1 % la réhabilitation des logements dans le cadre de l'ANAH.

(*Le sous-amendement n° 1046 est adopté.*)

(*L'amendement n° 1034, sous-amendé, est adopté.*)

(*L'article 3 bis, amendé, est adopté.*)

M. le président. Nous en venons à plusieurs amendements portant articles additionnels après l'article 3 bis.

Après l'article 3 bis

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n°s 109 et 329.

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 109.

M. Michel Piron, rapporteur. Monsieur le président, je laisse à M. Scellier le soin de présenter l'amendement identique n° 329.

M. le président. La parole est donc à M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances, de l'économie générale et du Plan, pour présenter l'amendement n° 329.

M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances, de l'économie générale et du Plan. Cet amendement, adopté par la commission des finances, propose que l'ANAH transmette à l'administration fiscale les informations relatives aux conventions qu'elle signe avec les bailleurs dans le cadre du dispositif « Borloo dans l'ancien » car celles-ci ouvrent droit à une déduction d'impôt.

J'ajoute qu'un amendement complémentaire, n° 323, prévoit la transmission d'informations en sens inverse.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur ces amendements identiques ?

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Le Gouvernement ne peut que souscrire à une disposition tendant à rendre plus simple et plus transparente la vérification du respect par les propriétaires de leurs obligations au titre des conventions qu'ils ont signées.

Avis favorable donc.

(*Les amendements identiques n°s 109 et 329 sont adoptés.*)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 771.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Michel Piron, rapporteur. Cet amendement, adopté par la commission, vise à procéder aux modifications de l'article L. 522-1 du code de la construction et de l'habitation, relatif aux opérations de résorption de l'habitat irrémédiablement insalubre, qu'impose l'élargissement des missions de l'ANAH aux actions de lutte contre l'habitat indigne, jusqu'à présent menées par l'État.

Cet amendement a également pour objet de permettre à l'ANAH, en tant qu'opérateur de l'État, de financer l'acquisition de terrains dangereux ou insalubres tels ceux des bidonvilles, ce qui était jusqu'à présent réservé à l'État.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Le Gouvernement est favorable à cet amendement, qui va dans le sens de la prise en compte opérationnelle de l'élargissement des missions de l'ANAH aux actions de lutte contre l'habitat indigne. En qualité d'opérateur de l'État, l'agence pourra désormais financer l'acquisition de terrains dangereux ou insalubres comme ceux des bidonvilles.

À cet égard, je me permettrai de rappeler à la représentation nationale, en particulier à M. Dussopt, que l'existence d'amendements d'origine parlementaire ne signifie en rien que le projet de loi a été élaboré de façon hâtive et non réfléchi.

M. Olivier Dussopt. Je parlais des amendements d'origine gouvernementale, madame la ministre.

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Le Gouvernement est favorable à l'enrichissement des textes législatifs par la voie parlementaire. (*Exclamations sur les bancs du groupe SRC.*)

M. le président. La parole est à M. Daniel Goldberg.

M. Daniel Goldberg. Madame la ministre, je dois tout d'abord indiquer que mon collègue visait un amendement d'origine gouvernementale, et non d'origine parlementaire.

Pour en venir au fond de cet amendement, je ne rappellerai pas les raisons pour lesquelles nous sommes opposés à l'élargissement des compétences de l'ANAH, je me contenterai de demander une précision : l'État pourra-t-il continuer à préempter les terrains mentionnés, tels ceux des bidonvilles, ou délègue-t-il entièrement cette compétence à l'agence ?

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

M. Michel Piron, rapporteur. Sans préjuger de la réponse de Mme la ministre, je ne vois pas *a priori* comment l'État pourrait renoncer à être ce qu'il est, c'est-à-dire le garant de l'intérêt général au plus haut niveau. Encore une fois, déléguer n'est pas abandonner. Certaines confusions conceptuelles appellent des clarifications.

M. Jean-Pierre Brard. Elles s'imposent en effet !

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Comme l'a excellemment dit M. le rapporteur, l'État garde sa prérogative en ce domaine.

(*L'amendement n° 771 est adopté.*)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 1030.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Michel Piron, rapporteur. Cet amendement va plus loin que son apparence technique ne le laisserait supposer. L'accès aux éléments d'information dont dispose l'administration fiscale quant aux valeurs foncières ou immobilières déclarées lors des mutations de propriété, est très limité. En effet, si la circulation en sens ascendant de ces informations, vers l'administration fiscale, ne pose pas problème – ce qui est normal –, on a en revanche davantage de mal pour la circulation descendante de ces renseignements.

La centralisation impose certes des lourdeurs mais il n'en reste pas moins que les professionnels de l'immobilier éprouvent des difficultés à accéder à des informations suffisamment précises et fiables, bien qu'il en existe – les chambres de notaires disposent notamment de statistiques. Des bases de données payantes sont utilisables, mais les informations qu'elles fournissent ne sont pas exhaustives et y accéder a un coût non négligeable.

Ce manque d'information sur les valeurs des mutations immobilières récentes, dans le cadre de mouvements parfois erratiques, contribue à diminuer la visibilité du marché, ce qui a pu favoriser des prix de revente spéculatifs en période d'expansion comme de récession. L'amendement vise, sinon à remédier au problème, du moins à améliorer la situation.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Monsieur le rapporteur, les quelques explications que je vais vous donner vous permettront peut-être de retirer cet amendement. À défaut, je serais obligée d'émettre un avis défavorable.

Vous proposez de permettre la transmission aux professionnels de l'immobilier des éléments d'information sur les valeurs foncières détenues par l'administration fiscale. Je ne peux pas retenir cette proposition pour trois raisons.

D'abord, les informations immobilières ne sont connues qu'avec un décalage de plusieurs mois, ce qui les rend peu pertinentes.

Ensuite, les bases de données contiennent des informations à caractère personnel. Dès lors, il n'est pas envisageable de transmettre ces informations à caractère privé à des personnes privées. Comme il n'existe pas de processus de tri informatique des informations contenues dans les bases de données et que les services fiscaux ne disposent pas des moyens humains suffisants pour effectuer un tri manuel, votre proposition ne saurait être retenue.

Enfin, je vous précise que la Direction générale des finances publiques va lancer une étude pour constituer un outil qui permettra de délivrer très précisément l'information utile aux professionnels de l'immobilier, dans de bonnes conditions de sécurité juridique et en mobilisant les données les plus fraîches.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Madame la ministre, vos deux premiers arguments me laissent perplexes.

M. Jean-Pierre Brard. Ils ne tiennent pas la route !

M. Michel Piron, rapporteur. Vous dites que les informations immobilières ne sont connues qu'avec un décalage de quelques mois. Pour ma part, je considère que disposer de statistiques qui n'auraient que deux ou trois mois de retard constitue plutôt un progrès.

M. Jean-Pierre Brard. Absolument !

M. Michel Piron, rapporteur. Par ailleurs, je me demande s'il est impossible d'éliminer les données personnelles et de rendre anonymes en quelque sorte ces statistiques. Au vu des outils techniques qui existent actuellement, je suis étonné que l'on ne soit pas en mesure d'effectuer un tri informatique.

Je retiens votre troisième argument qui concerne la mise en place d'un outil permettant de délivrer une information aux professionnels de l'immobilier. Toutefois, j'espère que le ministère chargé de ces questions tiendra compte de l'engagement que vous prenez ce soir, et auquel nous sommes attachés, car j'aimerais que ce que nous disons ici serve à obtenir une réponse réelle, concrète et précise.

Je le répète : en 2009, nous sommes en droit de disposer de renseignements qui permettent un meilleur fonctionnement et une plus grande transparence du marché.

Au vu de votre engagement, et en espérant qu'il sera suivi d'effet, je retire l'amendement n° 1030.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Monsieur le rapporteur, je vous remercie d'avoir retiré cet amendement.

Pour vous rassurer davantage, s'il en était besoin, je vous indique que votre demande est parfaitement légitime et que les services chargés de cette question ont déjà conçu cet outil, appelé Patrim, qui en est au stade de la mise au point.

M. le président. L'amendement n° 1030 est donc retiré...

M. Jean-Pierre Brard. Je souhaite le reprendre, monsieur le président.

M. le président. La parole est à M. Jean-Pierre Brard, qui a repris l'amendement n° 1030.

M. Jean-Pierre Brard. Madame la ministre, vous devriez écouter M. Piron, qui est parfois bien inspiré.

Mme Laure de La Raudière. Il l'est toujours !

M. Jean-Pierre Brard. Vous ne lui avez pas apporté de réponse en ce qui concerne vos deux premiers arguments, alors que sa voix était celle du bon sens.

Et quand vous nous dites que les services chargés de cette question à Bercy ont conçu un outil qui aurait même déjà reçu un nom, je ne peux m'empêcher de penser à Chorus, ce système qui devait nous aider dans l'application de la LOLF mais qui ne marche toujours pas.

On voit bien que vous avez cédé à la pression des services et que vous n'avez pas formulé votre opinion. Le bon sens vous habitant, vous auriez dû nous donner la date à laquelle ce produit formidable sera livré, vous qui connaissez tous les saints du calendrier ! (*Sourires.*) Pour ma part, je pense que ce sera à la saint-Glinglin.

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Monsieur Brard, ce ne sera pas à la saint-Glinglin ! (*Sourires.*)

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Ce qui vient de se passer montre, s'il en était besoin, que le désengagement de l'État au profit de l'ANAH va poser de nombreux problèmes qui ne sont pas près d'être résolus.

M. Patrick Roy. Eh oui !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Quand l'État s'occupe du logement insalubre, c'est parce qu'il donne des instructions au procureur de la République, parce qu'il donne des instructions au préfet qui commande la police, parce qu'il dispose d'éléments fournis par l'administration fiscale, parce qu'il intervient dans l'élaboration du plan local de l'habitat, parce qu'il fait éventuellement jouer des dispositifs d'intervention. Et c'est ainsi qu'il est amené à s'occuper de ceux qui logent des populations souvent en situation de précarité ou de grande difficulté, dans des conditions inadmissibles. Ce n'est pas par hasard qu'il gère tout cela, mais parce qu'il dispose de tous les éléments lui permettant d'agir, en sorte que de telles situations cessent et que soient construites des stratégies territoriales de lutte contre le logement insalubre.

La discussion qui vient d'avoir lieu entre Mme la ministre et le rapporteur montre que l'on se heurte déjà à un problème de compétences.

Mme Annick Lepetit. Exactement !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Ne soyons pas naïfs ! On sait bien que l'État résistera parce que c'est sa logique, laquelle, d'une certaine manière, peut être fondée, et que l'ANAH ne sera pas en position de venir lui contester ses compétences.

Ce n'est pas par hasard que l'État a ces compétences, mais parce qu'il dispose des instruments de l'action publique – de son pouvoir régaliens – que M. Piron me pardonne, mais cela s'appelle encore ainsi ! On va confier à l'ANAH des missions, tout simplement parce qu'on veut lui refiler le bébé du finan-

cement, *via* le 1 %, mais on sera ensuite confronté à d'énormes difficultés, qui ne cesseront de croître car une agence n'aura jamais les compétences de l'État !

Madame la ministre, au lendemain du vote de cette loi, vous aurez commencé à construire... un champ de ruines. (*Applaudissements sur les bancs du groupe SRC.*)

(*L'amendement n° 1030 n'est pas adopté.*)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 110 et 323.

La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des finances.

M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances. L'amendement n° 329, qui a été adopté tout à l'heure, permet que l'Agence nationale de l'habitat donne des informations à l'administration fiscale. Par ces amendements identiques de la commission des affaires économiques et de la commission des finances, nous disposons qu'en sens inverse, les services fiscaux transmettront gratuitement à l'Agence les informations relatives à la vacance des logements, parce que c'est nécessaire à la gestion des dossiers.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Favorable.

(*Les amendements identiques n° 110 et 323 sont adoptés.*)

Article 4

M. le président. La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, inscrit sur l'article 4.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Le rapporteur propose un amendement n° 296 de suppression de l'article 4, considérant que celui-ci figure déjà dans le projet de loi pour l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés. Dans ces conditions, il n'est peut-être pas utile de discuter de cet article. Mais il serait bon de savoir s'il a bien été repris dans son intégralité dans le projet en question. Il conviendrait que le rapporteur nous éclaire sur ce point...

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

M. Michel Piron, rapporteur. L'article 2 *bis* du plan de relance justifie qu'on supprime l'article 4, qui serait redondant.

L'article 4 constitue certes un article central de ce projet de loi puisqu'il vise à clarifier le régime juridique de la vente en l'état futur d'achèvement pour les organismes d'HLM, afin que ceux-ci puissent y recourir plus facilement. Cependant, pour en accélérer la mise en œuvre, cet article a été repris par voie d'amendement dans le projet de loi pour l'accélération des programmes de construction et d'investissements publics et privés. Par souci de coordination, il est donc proposé de supprimer un article devenu redondant, alors qu'il ne l'était pas avant l'adoption de la loi précitée.

M. Yanick Paternotte. Très bien !

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 296 et 734.

L'amendement n° 296 vient d'être défendu. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Le Gouvernement est favorable à cet amendement pour les excellentes raisons exposées par M. Piron.

M. le président. L'amendement n° 734 est-il défendu ?

M. Pierre Gosnat. Oui, monsieur le président.

(Les amendements identiques n° 296 et 734 sont adoptés.)

M. le président. En conséquence, l'article 4 est supprimé.

Après l'article 4

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Monsieur le président, l'article 4 étant supprimé, peut-il y avoir un article additionnel après l'article 4 ?

M. le président. Absolument. Il s'agit en fait d'un autre article.

Je suis saisi d'un amendement n° 875.

La parole est à M. Marc Vampa.

M. Marc Vampa. La formule de location-attribution, qui est à distinguer de la location-accession, a permis à plus de 200 000 ménages modestes de devenir propriétaires de leur logement avant d'être supprimée en 1971. Ce n'est pas la formule elle-même qui a été remise en cause mais son encadrement. Dans une période où la demande d'accession à la propriété est très forte, cet amendement vise à réintroduire le principe de la location-attribution en confiant aux organismes d'habitations à loyer modéré le soin de la mettre en œuvre.

M. Folliot avait déposé le même amendement à l'article 1^{er}. Madame la ministre, vous lui aviez alors assuré que vous accepteriez l'amendement n° 875. Aussi, j'espère que vous donnerez comme promis un avis favorable, d'autant que nous partageons là votre souci d'imprimer une accélération à l'accession à la propriété.

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

M. Michel Piron, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement sur la foi de certains renseignements indiquant que la disposition, très bonne dans son intention, avait toutefois donné lieu à un certain nombre de contentieux.

M. Jean-Pierre Brard. Qui a fourni ces renseignements ?

M. Michel Piron, rapporteur. Il semblerait, après vérification, que ces contentieux aient été beaucoup moins nombreux qu'on ne le craignait. Aussi, à titre personnel, je serais plutôt favorable à cet amendement mais mon rôle est de donner l'avis de la commission, qui est donc défavorable.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Monsieur Vampa, je suis une femme d'engagement.

M. Jean-Pierre Brard. Parfois de mauvais engagements !

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Le Gouvernement soutient donc cet amendement, ainsi que je l'avais indiqué à M. Folliot.

M. Marc-Philippe Daubresse. Très bien !

(L'amendement n° 875 est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 386.

La parole est à M. Daniel Goldberg.

M. Daniel Goldberg. Cet amendement vise à permettre aux organismes HLM d'acheter en VEFA jusqu'à 100 % d'un programme de construction, à condition qu'ils s'engagent à

produire au moins 50 % de logements très sociaux de type PLAI. J'ai déjà dénoncé dans la discussion générale les insuffisances de la politique que vous menez depuis plusieurs années en matière de construction de logements sociaux car, comme on l'a encore démontré très récemment, il est patent que, dans la masse des logements sociaux construits chaque année, on a bien plus recours aux PLS qu'aux PLAI. Or ce sont ces logements abordables et équitablement répartis sur le territoire dont la construction est souhaitable.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Défavorable.

M. Daniel Goldberg. Pourquoi ?

M. Michel Piron, rapporteur. C'est assez facile à justifier. La vente en l'état futur d'achèvement doit concerner 30 000 logements afin de sauvegarder la filière par la concrétisation d'opérations sur le point d'être réalisées. L'enjeu en termes d'emplois est majeur. Il s'agit de faire face à la demande de logements mais pas n'importe où, pas n'importe comment, et pas à n'importe quel prix. Ainsi, nous souhaitons répondre, au moins partiellement, à la très grave crise du secteur immobilier.

M. Pierre Gosnat. C'est la moindre des choses !

M. Michel Piron, rapporteur. Imposer des contraintes supplémentaires alors qu'on essaie au contraire de conjurer l'effondrement qui menace l'immobilier est pour le moins sujet à caution. D'autant que personne n'oblige les organismes à acheter en VEFA. Les laisser négocier librement le bon programme reste la condition *sine qua non* pour s'adapter à la demande, variable d'une commune à l'autre.

La commission émet donc un avis tout à fait défavorable.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Pour les mêmes raisons : défavorable.

M. le président. La parole est à M. Alain Cacheux.

M. Alain Cacheux. La modification des dispositions prévues pour les ventes en l'état futur d'achèvement ne se limite pas aux 30 000 logements évoqués par le rapporteur. Des facilités ont certes été accordées, mais la disposition proposée permettra aux organismes HLM d'agir plus facilement, et non pas seulement d'œuvrer au sauvetage de certains promoteurs qui, du reste, n'en avaient pas franchement besoin, compte tenu des profits qu'ils avaient réalisés les années précédentes.

M. Patrick Roy. Il est bon de le rappeler !

M. Alain Cacheux. Cet amendement servira à tout autre chose. Il ne s'agit pas de créer une contrainte supplémentaire mais d'ouvrir la possibilité aux organismes d'HLM d'acheter jusqu'à 100 % d'un programme de construction en VEFA.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Bien sûr !

M. Alain Cacheux. Des conditions sociales sont néanmoins requises pour occuper de tels logements, monsieur le rapporteur. Je comprends donc mal votre argumentation, reprise, et je le regrette profondément, par Mme la ministre, puisque cet amendement vise à donner aux organismes d'HLM un moyen supplémentaire d'acquérir des logements pour les mettre à la disposition de personnes très défavorisées.

M. Marc-Philippe Daubresse. Pure idéologie !

(L'amendement n° 386 n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements identiques, n^{os} 113 rectificatif, 389 et 689.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Michel Piron, rapporteur. La commission a adopté l'amendement n^o 113 rectificatif. Sans doute M. Le Bouillonnet ou l'un de ses collègues souhaitent-il exposer la teneur de cette disposition...

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

M. François Pupponi. Il s'agit, dans certains cas, de permettre à des personnes qui cèdent un immeuble à un organisme d'HLM, de bénéficier d'exonérations fiscales actuellement réservées aux sociétés. En effet, pour les locaux affectés à une activité commerciale ou non commerciale, le contribuable soumis à l'impôt sur le revenu est davantage taxé qu'une société soumise à l'impôt sur les sociétés. Il s'agit donc de faire en sorte que ceux qui vendent des immeubles à des bailleurs sociaux bénéficient tous des dispositions du code général des impôts.

M. Olivier Carré. Voilà une démarche bien strauss-kahnienne!

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Je vais immédiatement vous le donner:...

M. Pierre Gosnat. Quel suspense!

Mme Christine Boutin, ministre du logement. ...il est défavorable. (*Sourires et murmures.*)

Vous proposez d'exonérer les plus-values constatées à l'occasion du départ à la retraite du cédant et portant sur des immeubles, parties d'immeubles ou droits relatifs à ces biens cédés, dès lors que la cession est effectuée au profit de bailleurs sociaux tels que des organismes d'habitations à loyer modéré.

Le Gouvernement n'est pas favorable à votre proposition. En effet, sur le plan des principes, la plus-value constatée sur la cession d'un immeuble constitue un revenu différé. Elle correspond à la valorisation acquise d'un actif professionnel qu'il est alors normal d'imposer, dès lors que les charges y afférentes ont été déduites du résultat imposable par le cédant.

Enfin et surtout, votre proposition est totalement contradictoire avec le dispositif figurant à l'article 151 septies A du code général des impôts qui, s'il exonère les plus-values sur les biens professionnels lors du départ à la retraite de l'entrepreneur, exclut expressément les plus-values afférentes aux biens immobiliers.

À cet égard, je vous rappelle qu'aux termes de l'article 151 septies B du même code, les plus-values immobilières à long terme réalisées dans le cadre d'une activité commerciale, industrielle, artisanale, libérale ou agricole, sont imposées après application d'un abattement égal à 10 % par année de détention au-delà de la cinquième année.

M. Jean-Paul Lecoq. Tout cela est bien compliqué!

Mme Christine Boutin, ministre du logement. En pratique, les plus-values réalisées sur des biens immobiliers détenus depuis plus de quinze ans sont donc totalement exonérées.

Au bénéfice de ces explications, je vous demande de bien vouloir retirer vos amendements, faute de quoi, je le répète, le Gouvernement émettra un avis défavorable.

M. Patrick Roy. Autrement dit, nous n'avons pas le choix!

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

M. François Pupponi. Je pourrais admettre votre argument si aucune plus-value n'était exonérée lorsqu'il y a vente à des organismes HLM. Or la taxation de la plus-value est réduite pour les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés. Pourquoi donc ne pas prévoir la même mesure pour les personnes soumises à l'impôt sur le revenu? Soit on n'exonère dans aucun cas les plus-values – il y a dès lors égalité de tous les contribuables devant la loi –, soit on décide d'exonérer certaines plus-values et il faut que tous en bénéficient.

Il n'y a en effet aucune raison de faire bénéficier les sociétés soumises à l'impôt sur les sociétés d'exonérations qu'on refuse aux personnes physiques exerçant une activité commerciale ou non commerciale.

M. le président. La parole est à M. Alain Néri.

M. Alain Néri. L'exposé de notre collègue Pupponi est tout à fait clair. Comme nous savons, madame la ministre, que vous êtes très attachée au développement du logement social, nous ne pouvons pas comprendre que le Gouvernement donne un avis défavorable à ces trois amendements identiques.

J'ai écouté avec une grande attention la lecture que vous venez de faire du papier bien technocratique que vos services vous ont fourni.

Mme Valérie Rosso-Debord. Oh!

M. Alain Néri. Je souhaite, madame la ministre, que vous fassiez abstraction de ce texte qui ne vous ressemble pas et que vous nous donniez votre sentiment personnel. (*Murmures prolongés.*)

M. Olivier Dusopt. Très bien!

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Nous avons hâte de connaître le fond de votre pensée, madame la ministre!

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

M. François Scellier, rapporteur pour avis. Comme l'amendement n^o 689 est présenté par la commission des finances, je pensais que l'on donnerait la parole au rapporteur pour avis de ladite commission avant que nous n'abordions la discussion de fond.

La commission des finances a discuté de cet amendement d'équité fiscale. La loi permet une réduction de l'imposition de la plus-value lorsque les intéressés sont soumis à l'impôt sur les sociétés, opération impossible lorsque les mêmes sont soumis à l'impôt sur le revenu.

En tant qu'ancien fonctionnaire de la direction générale des impôts,...

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Comme M. Pupponi!

M. François Scellier, rapporteur pour avis. ...comme l'est aussi François Pupponi,...

M. Jean-Pierre Brard. S'agirait-il d'un amendement corporatiste?

M. François Scellier, rapporteur pour avis. ...j'ai bien entendu ces dispositions que vous nous avez assénées, madame la ministre, et que nous ne connaissons plus tous par cœur. Reste que nous savons qu'il est très facile de citer une dizaine d'articles du code général des impôts pour essayer...

M. Alain Néri. De noyer le poisson!

M. François Scellier, rapporteur pour avis. ...de faire croire que notre position n'est pas valable.

Je pense qu'il s'agit d'une question d'équité fiscale. Il n'y a pas de raison, lorsqu'on est assujéti à l'impôt sur le revenu, de ne pas être soumis au même régime que ceux qui acquittent l'impôt sur les sociétés. (« Très bien! » sur plusieurs bancs du groupe SRC.)

M. le président. Permettez-moi de souligner, monsieur Scellier, que l'amendement n° 689 n'est pas présenté par la commission des finances mais par vous-même.

M. Michel Piron, rapporteur. Cela n'enlève rien à la qualité de l'argumentaire de M. Scellier!

M. le président. En effet, monsieur Piron, cela n'entame en rien les arguments présentés par notre collègue.

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

M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire. J'interviens en tant que président de la commission, et non pas à titre personnel, pour évoquer, non le fond du sujet – à cet égard je m'accorde tout à fait avec M. Scellier –, mais pour traiter d'une question de forme.

Vous demandez, madame la ministre, que nous retirions cet amendement. Or la tradition veut que le président de la commission des affaires économiques puisse autoriser le retrait d'un amendement voté par la commission, à condition qu'il soit issu de la majorité. Seulement, le présent amendement émane de l'opposition. Je ne puis donc autoriser son retrait sans l'accord de l'opposition.

M. Jean-Pierre Brard. Très bien! Voilà un homme libre qui honore le Parlement!

M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques. Il sera donc maintenu et je souhaite qu'il soit voté car notre commission l'a adopté. Je comprends bien les réticences du Gouvernement mais je me dois de signaler qu'en l'occurrence, la commission s'est prononcée à l'unanimité.

M. le président. La parole est à Mme Christine Boutin, ministre du logement. (« Ah! » sur plusieurs bancs des groupes SRC et GDR.)

M. Alain Cacheux. Laissez donc parler votre cœur, madame la ministre!

M. Jean-Pierre Brard. Il faut ramer...

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Il ne faut pas du tout ramer, monsieur Brard. Je vais vous expliquer les raisons pour lesquelles le Gouvernement souhaite le retrait de ces amendements identiques.

Je vous ai donné lecture de la note technique qui m'a été fournie.

M. Jean-Pierre Brard. Faute à moitié avouée est à moitié pardonnée!

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Cela étant, outre des considérations techniques, des choix profonds motivent cette demande de retrait. La volonté du Gouvernement est d'appliquer le plan de relance, fondé notamment sur la construction de logements neufs. Or la mesure d'équité fiscale que vous proposez revient à un transfert de patrimoine aux organismes HLM sans aucune nouvelle construction, donc sans aucun effort participant du plan de relance. Dès lors, cette incitation fiscale ne nous semble pas correspondre à la volonté politique exprimée par le Gouvernement à travers ce plan.

Une autre considération d'ordre psychologique, qui n'en est pas moins réaliste, me conduit à vous rappeler qu'une incitation fiscale a beaucoup plus d'effet sur les personnes physiques que sur les personnes morales. Voilà les motifs qui incitent le Gouvernement à vous demander de retirer ces amendements.

Cela étant, je reconnais volontiers l'autorité du président de la commission, qui respecte à la fois l'avis de la majorité et celui de l'opposition, et je prends acte de ce qu'il ne peut pas demander le retrait de l'amendement; je reconnais là son sens de l'honnêteté, de l'équité et son sens moral.

Mme Laure de La Raudière. Très bien!

M. Jean-Pierre Brard. Quel œcuménisme! À quand la génuflexion?

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Reste que je vous ai rappelé les enjeux qui sous-tendent cette demande de retrait, laquelle vise aussi bien les amendements de la majorité que ceux de l'opposition. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe UMP.*)

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je voudrais insister sur un aspect que Mme la ministre n'évoque pas. Au moment où ils entrent dans le patrimoine des organismes, il se peut que certains immeubles n'aient pas la vocation sociale. Or, quand un organisme achète un bien immobilier à des particuliers, il serait fort étonnant que ce bien ait le statut de logement social. La disposition proposée consiste donc bien à élargir le patrimoine des organismes afin d'accroître l'offre locative sociale.

Il s'agit là de mutations entre des particuliers et des organismes. Nous sommes dans le cadre d'une mobilisation pour le logement et contre l'exclusion, et non dans le cadre du plan de relance, madame la ministre. C'est pourquoi il convient d'élargir la possibilité qu'ont les organismes d'acquérir un patrimoine immobilier, y compris des immeubles qui n'ont pas la vocation sociale ou qui sont frappés d'insalubrité. Cela répond totalement aux objectifs de notre mobilisation.

J'ajoute, dans le même ordre d'idée, qu'il serait bon de régler la question de la défiscalisation des mutations entre les organismes de logements sociaux. Cela permettrait aux collectivités de réorganiser, à l'intérieur de leur territoire, des sociétés HLM. C'est un autre problème sans doute, mais il faut que les organismes HLM aient une capacité suffisante, en termes de patrimoine, pour être opérateurs en termes de construction.

Quoi qu'il en soit, nous maintenons cet amendement, qui s'inscrit bien dans le cadre de la mobilisation dont il est question ici. Nous essayons de créer les instruments pour que les organismes – dont je rappelle par ailleurs, madame la ministre, que vous avez capté les « dodos dormants » – puissent procéder le plus vite possible à des acquisitions nouvelles augmentant leur offre locative.

M. le président. La parole est à M. Pierre Gosnat.

M. Pierre Gosnat. Il me semble que Mme la ministre a dit quelque chose d'assez nouveau.

M. Jean-Pierre Brard. Et d'important.

M. Pierre Gosnat. Et d'important, bien sûr. Vous avez dit, madame la ministre, que vous rejetiez ces amendements dans la mesure où ils ne concouraient pas à la création de logements, alors que le plan de relance vise prioritairement, et même exclusivement, à construire de nouveaux logements.

Du même coup, vous rejetez toute idée de cession, notamment dans le cadre des ventes en l'état futur d'achèvement, les VEFA.

Peut-on aller, par extension, jusqu'à conclure qu'il faut arrêter les ventes de logements sociaux? Car c'est bien, à mon avis, la conclusion que nous devons tirer de vos propos. Ces ventes ne produisent absolument aucun logement supplémentaire. Au contraire, elles ont pour effet de retirer certains logements du champ du logement social.

Il faut donc être logique avec le raisonnement que vous venez de tenir, et mettre un coup d'arrêt à la vente de logements sociaux. (*Applaudissements sur les bancs du groupe GDR.*)

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

M. François Scellier, rapporteur pour avis. En réduisant la taxation de la plus-value, le législateur a voulu favoriser un accroissement du parc du logement social grâce aux cessions, ce qui justifie également les cessions dans l'autre sens - je reprends l'argument pour aller à l'encontre du vôtre, madame la ministre.

Vous avez dit tout à l'heure que les exonérations fiscales avaient un effet incitatif plus fort auprès des particuliers qu'auprès des personnes morales. Mais cet amendement vise à traiter une situation inverse. Les personnes morales ont une plus-value réduite, alors que les particuliers sont imposés au taux maximal. Votre argument justifie donc notre amendement.

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

M. François Pupponi. Je rappelle d'abord à Mme la ministre que nous ne sommes pas en train de parler du plan de relance, mais du plan de mobilisation pour le logement.

Cet amendement présente un autre avantage. Grâce à lui, on évitera, demain, que des marchands de sommeil ne rachètent certains logements. Si le propriétaire privé qui est dans l'obligation de vendre trouve un avantage à vendre à un bailleur social, il vendra à ce bailleur plutôt qu'à un marchand de sommeil qui utilisera ce bien pour exploiter des gens. Il s'agit donc aussi, par cet amendement, de lutter contre ce type de pratiques.

M. Patrick Roy. Très juste!

M. Alain Néri. Vous ne pouvez pas être insensible à cet argument, madame la ministre.

M. le président. La parole est à M. Étienne Pinte.

M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis. Madame la ministre, il y a un autre argument qui n'a pas encore été avancé.

M. Jean-Pierre Brard. C'est le coup de grâce!

M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis. Dans ma commune, l'OPAC a racheté des immeubles qui n'étaient pas conventionnés, mais qui ont pu être intégrés dès lors dans le quota de 20 % de logements sociaux exigé par l'article 55 de la loi SRU. Par conséquent, même si, dans la pire des hypothèses, on ne crée pas, dans le court terme, du logement social supplémentaire, ces acquisitions sont comptabilisées comme du logement social, aidant à satisfaire aux obligations posées par cette loi SRU.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Monsieur Gosnat, je vous rappelle que les VEFA ne concernent que les logements neufs, et non pas la construction ancienne.

M. Pierre Gosnat. C'est vrai. Vous avez raison.

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Pour répondre à M. Scellier et à M. Pupponi, je précise le sens d'un de mes propos. Tout ce que j'ai voulu dire, c'est que, pour les entreprises, l'incitation que constitue l'avantage fiscal pèse beaucoup moins dans leur décision de vendre que pour les particuliers.

En ce qui concerne les marchands de sommeil, je remercie certains d'entre vous de reconnaître ma volonté de les combattre. De fait, je mène une traque très dure contre eux. Merci de l'avoir rappelé. Mais, monsieur Pupponi, vous ne pouvez utiliser cet argument pour défendre votre amendement: ce ne peut être qu'une considération marginale. Ce qui est déterminant dans la position du Gouvernement à l'égard de cet amendement, ce n'est pas la lutte contre les marchands de sommeil, non plus que la question de la VEFA, qui n'est pas concernée. C'est la nécessité de s'inscrire dans le plan de relance. (*Exclamations sur les bancs du groupe SRC.*)

Depuis le début de la discussion de ce projet de loi, il me semble que certains d'entre vous n'ont pas pris en considération un événement très grave: je veux parler de la crise qui a commencé au mois d'octobre. Je vous rappelle que le texte a été préparé entre le mois de mai et le mois de juillet, à un moment où cette crise n'était pas perceptible, en tout cas pas dans les mêmes proportions que maintenant. (*Exclamations sur les mêmes bancs.*) Le plan de relance, en tous les cas, n'était absolument pas d'actualité. Or il s'ajoute aux moyens financiers prévus par cette loi. Vous n'avez pas intégré cet élément. Et pourtant, il s'agit de 1,8 milliard - excusez du peu!

J'ai entendu, au début de l'année, certaines critiques portant sur les moyens de financement de la politique du logement. Je pouvais les admettre, parce que ces moyens n'avaient pas beaucoup augmenté par rapport à 2007, même s'ils avaient tout de même crû. Mais il est évident que, depuis le plan de relance, nous avons la capacité financière d'assurer la mobilisation nécessaire. Le plan de relance est donc inscrit en filigrane dans ce qui est proposé dans le projet de loi dont nous débattons.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Comment pouvez-vous dire cela, madame la ministre? Le prélèvement sur le 1 %, c'est le plan de relance? Le surloyer, c'est le plan de relance?

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Je vous demande donc, mesdames et messieurs les députés, de suivre l'avis défavorable du Gouvernement, en cohérence avec les incitations inscrites dans le plan de relance.

(*Les amendements identiques n^{os} 113 rectifié, 389 et 689 ne sont pas adoptés.*)

M. Jean-Pierre Brard. Les députés de la majorité ne sont pas des godillots, ce sont des automates!

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n^{os} 649 et 688.

La parole est à M. Daniel Goldberg, pour soutenir l'amendement n^o 649.

M. Daniel Goldberg. J'espère qu'après l'épisode particulier que nous venons de vivre,...

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. La majorité a démissionné en rase campagne!

M. le président. Monsieur Le Bouillonnet, ce n'est pas vous qui défendez cet amendement.

M. Daniel Goldberg. Il s'agit, par cet amendement, d'élargir le bénéfice des dispositions fiscales existantes aux plus-values constatées à la suite d'apport d'immeubles, notamment dans le cas de fusions entre organismes HLM.

M. le président. La parole est à M. François Scellier, pour soutenir l'amendement n° 688.

M. François Scellier. Défendu.

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

M. Michel Piron, rapporteur. L'avis de la commission a été défavorable. Ces amendements ne constituent, par rapport aux précédents, qu'une variation sur le même thème.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Défavorable.

(Les amendements identiques n°s 649 et 688 ne sont pas adoptés.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements, n°s 475, 687 et 112, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n°s 475 et 687 sont identiques.

La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 475.

M. François Pupponi. Il s'agit, là encore, de favoriser la vente de certains logements privés à des bailleurs sociaux. Cela permet d'augmenter le nombre de logements sociaux là où il y en a besoin. Cela permet aussi la vente de ces appartements. Il est proposé, dans ce but, de proroger de deux ans une exonération fiscale.

M. le président. La parole est à M. François Scellier, pour soutenir l'amendement n° 687.

M. François Scellier. Défendu.

M. le président. La parole est M. Michel Piron, rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 112 et donner l'avis de la commission sur les amendements n°s 475 et 687.

M. Michel Piron, rapporteur. Il s'agit dans tous les cas de la même chose.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur ces trois amendements ?

Mme Christine Boutin, ministre du logement. En ce qui concerne les amendements n°s 475 et 687, le débat est le même que tout à l'heure. Avis défavorable, donc. De même pour l'amendement n° 112.

(Les amendements identiques n°s 475 et 687 ne sont pas adoptés.)

(L'amendement n° 112 n'est pas adopté.)

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

Rappels au règlement

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je voudrais, monsieur le président, vous demander une suspension de séance pour réunir mon groupe, afin d'évoquer les circonstances dans lesquelles nous venons de débattre sur une série d'amende-

ments qui avaient été approuvés par notre commission. Le fait qu'il y ait eu rediscussion est sous doute normal, mais n'en pose pas moins question pour l'organisation de nos débats.

Le président Ollier a dit très justement qu'il a respecté le mode de fonctionnement habituel de notre commission. L'adoption des amendements par la majorité de celle-ci emporte la position de ses rapporteurs. Or il se trouve que, sur les trois amendements que nous venons d'examiner, la commission des finances avait rejoint celle des affaires économiques.

C'est un problème de fond. C'est celui de la loi organique, c'est celui des amendements. Il s'agit aussi de la capacité de mieux prendre en compte des arguments provenant de la majorité comme de l'opposition. À cet égard, je dois dire que je suis un peu refroidi par ce qui vient de se passer. Je regrette que nous soyons dans cette situation. Nous avons mis au point, au sein de notre commission, des procédures de débat qui préfigurent, en quelque sorte, celles qui prévaudront demain, même si ce n'est pas encore inscrit dans nos textes. Et cette manière de faire, manifestement, posera beaucoup plus de problèmes au Gouvernement qu'aux parlementaires que nous sommes. Mais quand le Gouvernement oppose des objections, j'ai l'impression que la majorité n'est pas capable de faire ce qu'a fait le Sénat, à savoir laisser le Gouvernement à ses problèmes et adopter ce que les législateurs croient juste.

Je vous demande, monsieur le président, une suspension de séance, pour nous permettre d'examiner cette question avec M. Ayraut.

M. le président. La parole est à M. Jean-Pierre Brard.

M. Jean-Pierre Brard. Madame la ministre, le débat que nous avons est très symbolique. Votre gouvernement nous a fait voter une loi organique censée élargir les droits du Parlement. C'est ce que vous avez dit – et même si vous ne l'avez pas dit personnellement, vous êtes solidaire du Gouvernement, vous marchez comme un soldat, sous la houlette du général en chef!

Madame la ministre, vous devriez prêter attention à ce que vient de dire notre collègue Jean-Yves Le Bouillonnet. Un vrai travail parlementaire a été accompli dans les deux commissions, et, selon des règles sinon écrites, du moins coutumières, il convient d'en tenir le plus grand compte, de le respecter. Après tout, le Gouvernement peut bien accepter de ne pas être suivi, à l'occasion, par le Parlement. Si vous vouliez démontrer que notre droit d'amendement est remis en cause, non seulement par les nouveaux textes mais par la pratique gouvernementale, vous n'auriez pas mieux fait. Une nouvelle fois, la preuve est faite que le fait majoritaire bloque toute démocratisation de l'Assemblée nationale.

Mme Marie-Christine Dalloz. C'est excessif!

Mme Marie-Louise Fort. Et tout ce qui est excessif est insignifiant!

M. Jean-Pierre Brard. Il y a certes quelques esprits libres dans la majorité mais, alors qu'au début du débat, nos collègues de l'UMP étaient favorables aux amendements défendus par François Scellier et Michel Piron, appuyés, avec sa conviction habituelle, par Etienne Pinte, qu'avons-nous constaté? Une fois que la ministre a sifflé la fin de la récréation, ils ont regardé la pointe de leurs chaussures et ont levé la main. *(Protestations sur les bancs du groupe UMP.)*

Mme Laure de La Raudière. Oh non, monsieur Brard!

M. Jean-Pierre Brard. Madame de La Raudière, cessez de m'interpeller ainsi de façon inamicale! *(Sourires.)* Ai-je rien fait de tel à votre égard?

M. le président. Merci, monsieur Brard!

M. Jean-Pierre Brard. Je dis simplement que vous confondez l'esprit de responsabilité qui doit être celui d'un parlementaire avec la docilité qui sied à un membre de l'UMP. (*Protestations sur les bancs du groupe UMP.*)

Mme Marie-Louise Fort. C'est méprisant, donc méprisable!

M. le président. La parole est à M. le président de la commission des affaires économiques.

M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques. Je vais essayer de ramener un peu de la sérénité qui prévalait jusqu'à présent dans le débat.

Plusieurs députés du groupe socialiste, radical, citoyen et divers gauche. Nous sommes sereins!

M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques. Il est inutile, monsieur Brard, de provoquer la majorité pour rendre le débat plus animé.

M. Roland Muzeau. C'est pour la réveiller!

M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques. Dans cet hémicycle, le vote est libre. (« *Voilà!* » et *applaudissements sur les bancs du groupe UMP.*) Si le vote de la majorité ne vous convient pas, c'est peut-être parce qu'elle n'a pas les mêmes raisons que vous de voter pour ou contre un amendement.

M. Pierre Gosnat. En l'occurrence, elle a changé sa position du tout au tout!

M. Roland Muzeau. Leur main est reliée à une ficelle!

M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques. S'agissant de la méthode, monsieur Le Bouillonnet, j'ai respecté les procédures de notre commission. Le Gouvernement m'a demandé de retirer cet amendement, ce que j'ai refusé. Il n'en demeure pas moins que la majorité est libre de voter comme elle l'entend. Elle a considéré plus opportun ici de suivre le Gouvernement plutôt que la commission – et ce n'est pas la première fois –, comme elle a également battu ailleurs le Gouvernement en choisissant de soutenir sa commission. Il n'y a donc rien là de particulier.

Ce qui aurait été scandaleux – c'est pourquoi je ne l'ai pas fait –, ç'aurait été que je m'autorise à retirer un amendement issu de vos rangs et adopté par la majorité de la commission. Mais que je ne retire pas cet amendement n'obligeait pas la majorité à voter pour.

M. Pierre Gosnat. Le problème, c'est qu'elle avait voté pour avant!

M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques. Je ne voudrais pas que la bonne qualité de nos débats soit affectée par un quiproquo. Cette explication devrait vous satisfaire et éviter une suspension de séance. À force de vouloir gagner du temps, je crains que nous ne finissions pas jeudi, comme prévu, et que nous ne soyons encore là la semaine prochaine.

M. Jean-Pierre Brard. Ce n'est pas la pensée unique, c'est la pensée atrophiée!

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je ne cherche pas à gagner du temps. Ma demande de suspension de séance est liée à ce qui s'est passé il y a quelques instants, et je n'insulte personne en demandant à pouvoir consulter mon groupe dans le salon.

Sans polémiquer avec le président Ollier, je veux lui indiquer que la faculté qu'il invoque sera la cause de l'absence de consensus en commission: nous ne ferons plus reprendre nos amendements par la commission.

Lorsque, dans un débat, on nous propose non seulement d'adopter un de nos amendements, mais de le faire reprendre par la commission, et que nous acceptons, nous considérons que cela engage nos collègues pour le vote. Sans quoi, il n'y a plus de vrai travail législatif.

Nous ne sommes pas revenus sur notre vote s'agissant des amendements du rapporteur avec lesquels nous étions d'accord en commission. Pour ma part, je ne combattrai pas un amendement du rapporteur que mon groupe a approuvé. Qui plus est, je convaincrai mes collègues qui auraient une approche différente d'en faire autant, sauf s'il faut soumettre le débat à d'autres instances.

Dans six mois, nous suivrons des procédures différentes. Si c'est ainsi que les choses se passent, ce sera, à mon avis, une catastrophe. Cela dit, je réitère ma demande de suspension de séance, pour laisser le temps à M. Ayraut de nous rejoindre.

M. le président. Sans entrer dans le fond, en tant que président de séance, je m'étonne qu'un parlementaire aussi chevronné que vous l'êtes exprime un tel point de vue. Vous savez comme moi qu'un amendement, même adopté à l'unanimité par une commission, repasse ensuite en séance devant les députés, qui votent comme ils l'entendent.

Mme Marie-Christine Dalloz. Exactement!

M. le président. Il n'y a rien là d'extraordinaire, cela se produit quasiment dans tous les débats que nous avons ici.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Ce n'est pas le problème.

M. le président. Visiblement, nous ne nous comprenons pas les uns les autres sur ce sujet. Vous avez largement exprimé votre point de vue et demandé une suspension de séance pour réunir votre groupe. Elle est de droit.

Suspension et reprise de la séance

M. le président. La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à vingt-deux heures cinquante, est reprise à vingt-trois heures quinze.)

M. le président. La séance est reprise

Je suis saisi d'un amendement n° 709.

La parole est à M. François Pupponi.

M. François Pupponi. L'amendement n° 709 va dans le même sens que les précédents. Nous espérons pouvoir mieux expliquer notre position et vous convaincre.

Ces articles du code général des impôts avaient été adoptés, il y a deux ou trois ans, pour permettre à des sociétés de droit privé de vendre leur patrimoine immobilier à des sociétés HLM, afin d'augmenter le nombre de logements sociaux dans notre pays – volonté partagée par tous ici, y compris par vous-même, madame la ministre. Depuis, la crise économique est intervenue. Les sociétés françaises comme les particuliers affrontent dans certains cas des situations financières dramatiques, qui peuvent les mettre dans l'obligation de vendre leur patrimoine – ce qui ne peut qu'aller contre leur intérêt, au vu de la chute des prix de l'immobilier.

L'amendement vise, non à instituer une exonération, mais à en proroger une pour permettre aux personnes qui se trouvent dans une situation financière difficile de vendre leur patri-

moine immobilier dans de meilleures conditions, et de le vendre à des organismes HLM, ce qui aura pour avantage d'accroître le nombre de logements sociaux.

Cet amendement sert donc un double objectif : d'abord, augmenter le nombre de logements sociaux ; ensuite, éviter de pénaliser des personnes physiques ou morales déjà en situation financière difficile.

Madame la ministre, je ne comprends pas que vous refusiez, ainsi que votre majorité, les amendements d'exonération fiscale en ignorant l'intérêt des individus, des sociétés, du logement social en France. Nous ne proposons au reste que de prolonger un dispositif existant.

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

M. Michel Piron, rapporteur. La commission est défavorable à cet amendement.

Monsieur Pupponi, vous rappelez vous-même que le dispositif existe et s'applique jusqu'à la fin de l'année 2010. D'ici à cette date, nous aurons tout loisir d'examiner l'évolution du marché et de la construction. La commission ne voit donc pas de raison d'accepter une prorogation qui, pour l'instant, n'a pas lieu d'être.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Le Gouvernement est défavorable à l'amendement, même si je comprends l'intention de ses auteurs.

Vous savez combien les facteurs psychologiques ont de poids dans le domaine de l'immobilier. Si l'on envisage dès maintenant, de reconduire cette exonération, cela pourrait favoriser un attentisme qui n'est pas souhaitable, vous en conviendrez certainement.

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

M. Patrick Roy. Madame la ministre, vous comprenez mais vous n'êtes pas d'accord ?

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Oui ! C'est une question de date !

M. Patrick Roy. J'ai le sentiment que l'on nous propose une « loi à coucher dehors », pour reprendre l'expression de l'un de nos collègues.

Tous les médias ont rappelé que nous souffrons, en France, d'un manque important et chronique de logements sociaux – manque encore plus criant dans ma ville qu'ailleurs.

M. Lionel Luca. Ils sont doublement sinistrés !

M. Patrick Roy. Certains maires, en France, ne respectent pas la loi. La liste est longue. Il y en a même un qui a été appelé à exercer une fonction nationale.

Lorsqu'on les interpelle, ils affirment vouloir respecter la loi, mais ne pas être en mesure de construire, faute de foncier, faute de terrains.

M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques. Quel rapport avec l'amendement ?

M. Patrick Roy. Cet amendement n'est certes pas la seule solution mais, grâce à lui, quelques communes qui ne respectent pas leurs obligations disposeraient d'un peu plus de logements sociaux.

Chaque fois que nous déposons des amendements similaires, vous les refusez. Je pense que vous êtes du côté des maires qui ne veulent pas avoir de logements sociaux. Vous avez beau user d'artifices de vocabulaire, il est clair que vous souhaitez que certaines communes respectent leurs obligations, tandis qu'à Neuilly, par exemple, on restera entre soi, entre gens aisés, en refusant toute mixité. (*Protestations sur les bancs du groupe UMP.*)

(*L'amendement n° 709 n'est pas adopté.*)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 387.

La parole est à M. Olivier Dussopt.

M. Olivier Dussopt. L'amendement n° 387, portant article additionnel après l'article 4, vise à permettre à notre assemblée de disposer d'un outil d'évaluation des initiatives prises soit par le Gouvernement, soit par le Président de la République.

L'Assemblée pourrait ainsi prendre connaissance du bilan des acquisitions faites par les organismes HLM ou par les sociétés d'économie mixte, dans le cadre de la procédure VEFA annoncée par le Président de la République à l'automne dernier.

Nous proposons que, six mois après l'adoption de la loi sur l'accélération des programmes de travaux et des investissements publics, notre assemblée soit saisie d'un rapport fait et transmis par le Gouvernement, portant sur la procédure de VEFA annoncée par Nicolas Sarkozy. Cette évaluation porterait sur deux aspects.

D'abord, un aspect qualitatif, parce que l'on peut considérer que, si des logements n'ont pas trouvé preneurs, c'est peut-être parce qu'ils sont mal placés, ou trop chers. Dans ce cas, l'acquisition en VEFA par les organismes HLM pourrait entraîner des vacances, des déséquilibres dans l'activité des organismes s'étant portés acquéreurs, sous la pression du Président de la République et du Gouvernement.

Ensuite, l'aspect quantitatif. Au total, il s'agit d'acheter 30 000 logements en VEFA. Lorsque l'on considère les trois principaux producteurs – SNI, la Foncière logement ou l'Immobilière 3 F –, nous sommes loin du compte.

La SNI, par exemple, produit, achète environ 5 300 logements par an. Elle a publié, le 9 octobre 2008, un appel à projet, se proposant d'acheter, comme l'avait demandé le Président de la République, 10 000 logements supplémentaires. Elle triplerait donc ainsi, sur une année, ses acquisitions de logements et elle engagerait un budget d'un milliard d'euros. C'est considérable. Ce programme de VEFA nous paraît très loin d'être acquis et d'atteindre son but.

Tant sur l'aspect qualitatif que quantitatif, et compte tenu des problèmes de vacances que risquerait d'entraîner l'acquisition de logements en VEFA mal placés ou mal positionnés sur le marché, nous souhaitons que soit voté cet amendement permettant à notre assemblée de disposer d'un rapport d'évaluation sur la procédure VEFA.

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

M. Michel Piron, rapporteur. La commission, craignant un rapport supplémentaire, a émis un avis défavorable, arguant du fait que l'on peut utiliser le questionnaire budgétaire du projet de loi de finances.

À titre personnel, compte tenu de l'argumentaire de M. Dussopt sur un sujet intéressant, qui n'est pas neutre, je ne suis pas hostile à l'idée de suivre de plus près l'application

d'une mesure que je continue de croire excellente – c'est la raison pour laquelle nous l'avons votée. En bref, cet amendement ne me paraît pas, loin de là, irrecevable.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Je suis favorable à cet amendement. Je pense que la procédure des VEFA est d'un grand intérêt. Il est nécessaire que le Parlement puisse disposer d'un rapport sur le sujet.

(L'amendement n° 387 est adopté.)

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

Article 4 bis

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 114.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Michel Piron, rapporteur. Je laisse à M. Carré le soin de défendre l'amendement n° 114.

M. le président. La parole est à M. Olivier Carré.

M. Olivier Carré. L'amendement vise à établir une rédaction, qui existe déjà dans la loi et qui fait référence, dans le cas de la revente d'un bien faisant suite à une procédure d'acquisition-vente HLM, à une évaluation après actualisation en fonction de l'indice du prix de la construction.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Cet amendement a été adopté par la commission.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Les dispositions figurant dans le projet de loi qui vous est soumis permettront à l'organisme de récupérer au plus le montant de l'avantage qu'il avait initialement consenti à la personne physique, et non pas de percevoir une somme plus importante, calculée en fonction d'une quelconque évolution positive du marché.

Ces dispositions sont équilibrées et légitimes. Monsieur Carré, je vous demande donc de retirer votre amendement. À défaut, j'y serai défavorable.

M. le président. La parole est à M. Olivier Carré.

M. Olivier Carré. Je le retire. *(Exclamations sur les bancs du groupe UMP.)*

M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques. On ne peut pas retirer un amendement de la commission.

M. le président. Avait-il été adopté par la commission ?

M. Michel Piron, rapporteur. Oui !

M. Roland Muzeau. Ça recommence ! Allez chercher Copé ! *(Sourires.)*

M. le président. M. le rapporteur et M. le président de la commission sont-ils d'accord pour retirer cet amendement ?

M. Michel Piron, rapporteur. Je ne me sens pas habilité à retirer l'amendement de la commission, je le dis clairement.

M. le président. Monsieur Ollier, vous ne souhaitez pas non plus le retirer ?

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

(L'amendement n° 114 est adopté.)

M. le président. La parole est à Mme Christine Boutin, ministre du logement.

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Je voudrais dire amicalement à M. le Bouillonnet qu'il arrive aussi que le Gouvernement soit battu.

(L'article 4 bis, amendé, est adopté.)

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

Après l'article 4 bis

M. le président. Je suis saisi de trois amendements, n° 115, 530 rectifié et 707, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Alain Cacheux, pour soutenir l'amendement n° 115.

M. Alain Cacheux. Cet amendement, proposé par les députés socialistes, a été adopté par la commission. Il s'agit de sécuriser et de simplifier les accords collectifs entre les bailleurs et les locataires.

Le dispositif actuel est trop contraignant et interdit, de fait, la signature d'un certain nombre d'accords. Nous faisons donc plusieurs propositions, qui visent en particulier à permettre la conclusion d'un accord avec des associations de locataires. Bien sûr, certains critères doivent être respectés : ces accords doivent être conclus soit avec une ou plusieurs associations affiliées à une organisation siégeant à la Commission nationale de concertation locative, soit avec une ou plusieurs associations regroupant au moins 50 % des voix des locataires, soit avec une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 % des locataires directement concernés par l'accord.

Il s'agit donc de rendre possible le développement de ces accords, qui pourraient permettre – je ne donne que ce seul exemple – la réalisation de travaux d'économie d'énergie, avec pour contrepartie, à l'évidence, une éventuelle variation des charges locatives.

M. le président. Les amendements n° 530 rectifié et 707 sont défendus.

Quel est l'avis de la commission ?

M. Michel Piron, rapporteur. L'avis de la commission est très favorable : c'est un amendement qui devrait incontestablement faciliter la tâche des bailleurs sociaux et les relations entre bailleurs et locataires.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Voilà une construction parlementaire intéressante, qui enrichit le projet de loi. J'émet donc un avis favorable.

Je précise que, si les trois amendements sont rédigés dans le même esprit, la rédaction des amendements identiques n° 530 rectifié et 707 me paraît préférable.

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

M. Michel Piron, rapporteur. J'approuve entièrement le choix de l'amendement n° 530 rectifié, qui mérite d'ailleurs très bien son qualificatif.

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

M. Jean-Christophe Lagarde. Cet amendement me laisse dubitatif sur un point ; j'aimerais un éclaircissement.

Il s'agit de faciliter les accords. Néanmoins, aujourd'hui, lorsqu'une consultation est organisée, les locataires qui ne se prononcent pas sont réputés avoir émis un avis favorable. Dans les zones où les personnes sont en situation de grande fragilité sociale, les locataires s'expriment très difficilement sur ce genre de sujets ; on tient une réunion de concertation – je le fais moi-même fréquemment – et on leur écrit, mais on n'obtient pas forcément de réponse de leur part.

L'amendement est ainsi rédigé : « À défaut, une nouvelle consultation est engagée et l'accord est réputé applicable dès lors qu'il a été approuvé par écrit par la majorité des locataires concernés qui se sont exprimés dans un délai de deux mois à compter de la réception de la nouvelle notification individuelle transmise par le bailleur. »

Je crains, tout simplement, qu'il soit parfois difficile de recueillir une telle majorité, et que cela n'entrave certains accords. Je ne m'opposerai pas à cet amendement, mais j'appelle l'attention de l'Assemblée sur ce point ; il faudra y travailler lors de la navette et de la commission mixte paritaire. Si l'on ne considère pas que l'absence d'expression revient à donner un avis favorable, les situations de blocages seront fréquentes.

M. le président. La parole est à Mme Christine Boutin, ministre du logement.

Mme Christine Boutin, ministre du logement. La question de M. Lagarde est légitime ; toutefois, je souligne que le dispositif proposé par l'amendement a obtenu un consensus de l'Union des organismes HLM et de l'union des organismes de locataires.

M. le président. La parole est à M. Pierre Gosnat.

M. Pierre Gosnat. Il n'y avait peut-être pas de commissaires du groupe GDR lors de l'adoption de cet amendement. Car nous sommes en désaccord complet avec son esprit, dès lors qu'il ouvre la porte à la vente des logements sociaux – ce qui ne nous paraît justifié ni sur un plan social, ni sur un plan économique.

D'autre part, quel que soit l'amendement retenu, il y a en réalité peu de contraintes. J'approuve les observations faites par notre collègue du Nouveau Centre : il n'y a pas assez de garde-fous pour des populations qui rencontreront des difficultés graves.

Nous connaissons tous des endroits où des ventes ont été organisées, et nous savons tous qu'il y a parfois une pression extraordinaire des bailleurs, qui veulent vendre leurs logements. Les locataires, isolés, doivent être extrêmement robustes pour s'y opposer, surtout s'il y a une amicale de locataires qui milite en faveur de la vente des appartements. Je trouve donc cet amendement dangereux pour la préservation du parc social de logements ; nous sommes contre.

M. le président. La parole est à M. Alain Cacheux.

M. Alain Cacheux. Je crois qu'il y a là une certaine confusion : il ne s'agit pas ici de vente, mais de rapports locatifs, par exemple pour des travaux qui nécessiteraient des accords préalables. Mme la ministre a eu raison de rappeler que la rédaction de cet amendement a fait l'objet d'un accord entre l'USH et les organismes représentant les locataires.

Il s'agit de faciliter un certain nombre de majorités, de rendre possibles un certain nombre de travaux – j'ai évoqué les travaux d'économie d'énergie mais on pourrait prendre d'autres exemples. Mais il ne s'agit en aucun cas de la vente d'un patrimoine.

M. Michel Piron, rapporteur. Je confirme !

M. le président. Le président et le rapporteur de la commission acceptent-ils de retirer l'amendement n° 115 au profit des amendements identiques ? Ils sont de toute façon très proches.

M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques. Oui, monsieur le président.

(L'amendement n° 115 est retiré.)

(Les amendements identiques n°s 530 rectifié et 707 sont adoptés.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 537.

La parole est à M. Louis-Joseph Manscour.

M. Louis-Joseph Manscour. Cet amendement a pour but de souligner l'importance de l'adaptation aux réalités, aux spécificités locales, dont l'importance n'est plus à démontrer.

Le Conseil départemental de l'habitat, par sa logique partenariale, représente un cadre idoine pour cette adaptation. C'est pourquoi nous proposons d'insérer l'article suivant : « dans les départements-régions d'outre-mer, le Conseil départemental de l'habitat a compétence pour définir les paramètres des produits-logements programmés au titre de la ligne budgétaire unique. »

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

M. Michel Piron, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable à ce transfert de compétences de l'État vers le Conseil départemental de l'habitat.

J'admets, toutefois, que la question peut être soulevée.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Les paramètres de financements de logements par l'État dans les DOM ne peuvent être définis que par l'État. Ils peuvent, s'il y a lieu, être modulés par les préfets lorsque des adaptations se révèlent nécessaires et qu'elles sont prévues par les textes en vigueur.

En revanche, dans une volonté de pleine concertation avec les acteurs locaux, la répartition des crédits de la ligne budgétaire unique par produit et par territoire intradépartemental fait l'objet, vous le savez, d'un Conseil départemental de l'habitat.

Aussi le Gouvernement est-il défavorable à cet amendement.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Nos collègues Serge Letchimy et Louis-Joseph Manscour sont intervenus à plusieurs reprises sur les problèmes rencontrés par les DOM-TOM.

Sans revenir sur les débats que nous avons déjà eus, madame la ministre, je pense qu'il est nécessaire que l'État réinvestisse les stratégies du logement social dans les DOM-TOM, et qu'il y adopte des pratiques parfois différentes de celles qui ont cours en métropole : par exemple, le Conseil départemental de l'habitat pourrait, comme le proposent nos collègues, exercer cette compétence. Ce pourrait être une manière d'avancer dans les solutions qui doivent être mises

en œuvre sur ces territoires, qui bénéficient la plupart du temps des dispositifs métropolitains – adaptés, mais de façon insuffisante.

J'insiste, au nom du groupe socialiste : le Gouvernement doit engager ce travail, et reprendre l'initiative dans ces territoires. Il y a là-bas de réels problèmes de logement ; je ne suis pas certain que les événements de Guadeloupe ne soient pas aussi liés à un certain nombre de difficultés sociales liées au logement. Il est donc nécessaire de développer une stratégie pour l'habitat dans les DOM-TOM.

M. le président. La parole est à M. Louis-Joseph Manscour.

M. Louis-Joseph Manscour. L'État accuse souvent les collectivités ou les bailleurs sociaux d'être responsable du manque de logements sociaux. Ici, l'occasion est idéale pour que tous les acteurs se retrouvent au sein du CDH pour définir ensemble les stratégies de logement. Cela permettrait une mobilisation de tous les partenaires et une plus grande efficacité dans la gestion des fonds, notamment au titre de la ligne budgétaire unique.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Je voudrais simplement ajouter un complément. Je vous remercie d'avoir bien posé le problème, sans tomber dans la facilité qui consisterait à dénoncer une insuffisance de moyens ; madame la ministre, d'ailleurs, vient d'annoncer que l'État va consentir en faveur des DOM-TOM un nouvel effort de vingt millions d'euros, auxquels s'ajoutent dix autres millions.

En l'état actuel de la législation, la commission ne peut qu'émettre un avis défavorable, car il s'agit d'une mesure d'ordre réglementaire.

Mais je saisis cette occasion pour rappeler que les questions de la décentralisation et de la déclinaison de la réglementation, non seulement dans les territoires d'outre-mer, mais peut-être aussi sur le territoire métropolitain, sont de vrais sujets de réflexion. On voit bien que certains textes nous sont proposés pour répondre, par exemple, à la situation de zones très tendues, mais qu'ils sont, dès lors, mal adaptés à la logique d'autres territoires qui n'ont pas les mêmes besoins, les mêmes contraintes, les mêmes difficultés.

La difficulté est que nous légiférons de façon détaillée, parfois trop, et que nous réglons de façon uniforme des situations extrêmement hétérogènes. Je tenais à le souligner : vous soulevez un vrai problème de fond. Nous aurions intérêt à y réfléchir dans les mois et les années qui viennent.

M. le président. La parole est à Mme Christine Boutin, ministre du logement.

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Je voudrais attirer l'attention de M. Manscour et des députés des DOM-TOM sur un point, que M. Le Bouillonnet connaît bien, puisqu'il a été présent lors de tous les débats de ce projet de loi : dans le cadre du plan de relance, j'ai pu annoncer hier après le Comité interministériel d'aménagement et de compétitivité des territoires, à Lyon, qu'ont été dérogés en faveur des DOM-TOM vingt millions d'euros pour le logement et dix millions d'euros pour l'ANRU. Cela permettra, je pense, de répondre en partie aux problèmes de l'habitat.

La remarque de M. Piron est tout à fait fondée ; dans le texte de loi, plusieurs dispositions tiennent d'ailleurs compte de spécificités, par exemple de la spécificité francilienne, s'agissant de la solidarité interdépartementale pour l'exercice du droit au logement opposable.

(L'amendement n° 537 n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 719.

La parole est à M. François de Rugy.

M. François de Rugy. L'amendement n° 719, proposé par notre collègue Martine Billard, vise à imposer une véritable concertation en cas de projet de démolition. En effet, si l'on parle bien de démolition-reconstruction, nous savons que les reconstructions ne sont pas toujours d'un nombre équivalent aux démolitions et qu'un problème récurrent se manifeste, celui de l'acceptation, de l'adhésion même des locataires concernés par ces projets.

Les démolitions sont parfois nécessaires, nous le savons, mais, à un moment donné, elles sont devenues une sorte de religion dans la politique de renouvellement urbain, notamment sous le précédent gouvernement. Or ces opérations, qui peuvent être traumatisantes, sont, dans certaines communes en tout cas, manifestement réalisées avec un tel manque de concertation qu'elles suscitent en retour une opposition parfois très forte chez les habitants directement concernés.

Notre proposition de consultation systématique obligerait les communes qui ont des projets de démolition à convaincre les habitants et donc à proposer un projet global incluant une reconstruction au moins aussi importante ou un relogement accepté par les locataires.

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

M. Michel Piron, rapporteur. L'avis de la commission est tout à fait défavorable, pour deux raisons.

D'une part, parce qu'une très, très large concertation est déjà prévue dans le cadre des projets que vous évoquez.

Mme Christine Boutin, ministre du logement. En effet.

M. Michel Piron, rapporteur. Dans les procédures ANRU, la concertation est considérable.

M. Gérard Hamel. Évidemment !

M. Michel Piron, rapporteur. Donc, là, soit on réinvente l'eau chaude, soit on enfonce des portes ouvertes.

D'autre part, parce que les auteurs de l'amendement jouent sur une ambiguïté qui, une fois de plus, relève de la confusion sémantique quand ils demandent que les opérations de démolition-reconstruction soient « conditionnées à l'approbation de la population ». Je ferai simplement remarquer que la concertation n'égale pas nécessairement l'approbation : on peut entendre sans pour autant approuver. C'est exactement ce que je viens de faire en émettant un avis défavorable.

Mme Laure de La Raudière. Très bien !

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

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Monsieur le député, je comprends votre proposition et j'entends parfaitement ce qu'a dit le rapporteur.

Il est certain que lorsque dans le cadre d'un programme de l'ANRU – le président de l'ANRU ne me démentira pas, je pense – les élus ne consultent pas au préalable la population, le projet de reconstruction-démolition prend énormément de retard. Donc, sous cet angle-là, vous avez raison. Mais ces cas sont, heureusement du reste, peu nombreux. Je ne crois pas qu'il soit nécessaire de rendre cette consultation obligatoire à tout le monde car la très grande majorité des élus, tous bords confondus, ont le bon sens d'organiser cette consultation des populations.

M. Gérard Hamel. C'est évident.

Mme Christine Boutin, *ministre du logement.* L'avis du Gouvernement est donc défavorable.

(L'amendement n° 719 n'est pas adopté.)

Article 5

M. le président. La parole est à M. Roland Muzeau, inscrit sur l'article 5.

M. Roland Muzeau. Aussi perfectible que soit cet article, son utilité peut être admise au regard des vrais problèmes et des grandes difficultés que doivent surmonter les copropriétés dégradées constituées à la suite de l'aliénation du parc HLM. Je préfère donc centrer mon propos critique sur le cœur du sujet, à savoir la vente de logements sociaux.

Cette problématique m'interpelle d'autant plus que je suis élu des Hauts-de-Seine, un département qui a servi de laboratoire au Président Sarkozy, bien avant qu'il ne fasse de « la France composée de 70 % de propriétaires » un thème fort de son programme présidentiel. Un département où l'article 55 de la loi SRU n'est pas respecté.

M. Patrick Ollier, *président de la commission des affaires économiques.* Si ! Je suis maire de Rueil, je puis vous assurer que l'article 55 est respecté !

M. Roland Muzeau. Je vais y venir, monsieur le président.

Cet article 55 de la loi SRU n'est pas respecté en toute impunité d'ailleurs, madame la ministre, par quinze communes sur trente-six : Courbevoie, Levallois, Rueil-Malmaison, sans parler de Boulogne, toutes villes où le pourcentage de logements sociaux est descendu en dessous de 20 %...

M. Patrick Ollier, *président de la commission des affaires économiques.* Mais c'est faux !

M. Roland Muzeau. Je vous donnerai les chiffres de la DDE tout à l'heure, si vous voulez.

...Bourg-la-Reine, La Garenne-Colombes, Marne-la-Coquette, Neuilly-sur-Seine, Sceaux et Vaucresson, qui s'illustrent en ayant moins de 12 % de logements sociaux sur leur territoire – Neuilly détenant au 1^{er} janvier 2007 le triste record de 3,24 %.

M. Pierre Gosnat. Hou !

M. Roland Muzeau. Un département dans lequel la majorité s'est fixé, dès 2005, l'objectif de 4 000 logements du parc HLM vendus en accession sociale d'ici à 2010, ceci en dépit du nombre dramatique de personnes en attente de logement social – 100 000 Alto-Séquanais – tout en sachant qu'un autre objectif fixé, celui de construction annuelle de 3 300 logements, ne sera pas atteint. En 2004 déjà, seuls 2 148 logements avaient été construits. En 2005, ce chiffre est tombé à 1 534, pour remonter seulement à 1 980 en 2007.

Un département largement déficitaire en logements sociaux accessibles, un département qui privilégie l'offre en PLS incompatible avec les revenus du plus grand nombre de ménages, un département qui aime à communiquer sur ses deux sites pilotes, à Suresnes et au Plessis, en oubliant de montrer le revers de la médaille, la destruction de logements sociaux. Les chiffres de 2007 témoignent de cette évolution négative du nombre de logements sociaux dans le département des Hauts-de-Seine : moins 3,32 % entre les deux

recensements, l'avant-dernier étant celui de 1999. Cinq communes qui avaient plus de 20 % de logements sociaux en 1999 sont passées en dessous de la barre de ces 20 %.

Mme Christine Boutin, *ministre du logement.* Cela n'a rien à voir avec l'article !

M. Roland Muzeau. Plusieurs raisons à cela : les déconventionnements d'Icade ; les démolitions dans le cadre des opérations ANRU sans construction préalable à parité, comme à Villeneuve-la-Garenne et à Antony, la ville du ministre de la relance ; le poids de la vente d'une partie des stocks de logements HLM à leurs occupants.

En décembre 2007, madame la ministre, lorsque vous avez signé avec l'USH l'accord relatif aux parcours résidentiels et au développement de l'offre de logements sociaux, en contrepartie de l'augmentation du nombre de logements sociaux mis en vente, il était prévu de reconstruire un logement neuf pour un logement vendu. Encore une promesse non tenue, après celle de respecter fermement l'obligation pour les communes de construire 20 % de logements sociaux – nous reviendrons sur cette question.

Mme Christine Boutin, *ministre du logement.* Cela n'a rien à voir avec l'article 5 !

M. Roland Muzeau. L'expérience des Hauts-de-Seine montre, s'il en était besoin, que la vente massive de logements sociaux, au nom de la satisfaction des aspirations bien légitimes des ménages à évoluer dans leur parcours résidentiel mais ne pouvant le faire en raison des coûts exorbitants des produits sur le marché immobilier, conduit à appauvrir l'offre du parc public social. Cette réalité est inacceptable dans le contexte de crise et de pénurie d'offre accessible que connaît la France. *(Applaudissements sur les bancs des groupes GDR et SRC.)*

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 736.

La parole est à M. Roland Muzeau.

M. Roland Muzeau. À la différence de beaucoup ici, nous n'avons jamais été très favorables – c'est un euphémisme – à la vente massive du patrimoine public social. Lorsque cette fausse bonne solution, pleine de démagogie, a été privilégiée...

M. Lionel Luca. C'est gentil pour ceux qui veulent accéder à la propriété.

M. Roland Muzeau. ...au prétexte de faciliter l'accession à la propriété à de nombreuses familles coincées dans leur désir d'évoluer dans leur parcours résidentiel en raison de la sélectivité du marché privé, nous avons tout de suite pointé plusieurs dangers.

Par-delà le risque de surendettement de ménages empruntant sans apport personnel sur des durées de plus en plus longues pour se loger au détriment par exemple d'autres postes de dépenses courantes comme l'éducation des enfants, nous craignons que les ménages les plus modestes ne soient, une fois encore, les premières victimes de ce choix qui appauvrit le parc social, qui les prive de logements économiquement accessibles. Dépossédées de leur patrimoine, les collectivités territoriales perdaient ainsi un outil qui leur permettait d'agir sur le peuplement et la mixité sociale.

M. Jean-Pierre Gorges. C'est faux !

M. Roland Muzeau. Nous avançons également le risque de dégradation de la qualité des copropriétés faute d'intervention majoritaire des gestionnaires sociaux pour financer les travaux d'entretien notamment.

Que constatons- nous aujourd'hui ?

D'une part, que la vente de logements sociaux n'a pas servi la construction d'autres logements sociaux.

M. Jean-Pierre Gorges. C'est faux !

M. Roland Muzeau. Parlez de ce que vous savez, moi, je sais de quoi je parle.

M. Jean-Pierre Gorges. Moi aussi.

M. Roland Muzeau. J'ai la liste de la DDE, nous en reparlerons.

L'exemple du département des Hauts-de-Seine est à ce propos exemplaire : 460 ventes réalisées ou en cours.

M. Jean-Pierre Gorges. J'en fais 400 dans ma ville, tout seul !

M. Roland Muzeau. Si, globalement, le nombre de logements, de résidences principales, a positivement évolué, plus 8,5 % de 1999 à 2007, l'évolution du nombre de logements sociaux est négative, puisqu'elle a diminué de 3,32 % entre les deux recensements. Sur ce territoire, des logements véritablement sociaux ont été détruits et le nombre des logements PLUS a quasiment diminué de moitié : 1 279 en 2006, 680 en 2007.

M. Alain Cacheux. Eh oui !

M. Roland Muzeau. Au Plessis, où une cité est pilote en matière de vente de logements sociaux à ses occupants, aucun logement PLUS et PLAI n'a été financé en 2006 alors que 101 PLS l'ont été.

M. Pierre Gosnat. Alors, messieurs ?

M. Roland Muzeau. L'argent dégagé n'a pas servi à financer des logements locatifs très sociaux. Pourtant, l'office départemental ne manque pas de foncier puisqu'il a vendu des terrains lui appartenant à des promoteurs privés.

Nous remarquons en outre que la dégradation inquiétante des copropriétés constituées de logements résultant de ventes HLM rend nécessaire l'aménagement des règles relatives à la vente de logements sociaux. C'est la raison d'être de l'article 5 de ce projet de loi.

Les faits, malheureusement, nous ont donné raison. La vente de logements sociaux est un piège dangereux, un choix discutable, encore plus inadmissible et inopportun dans le contexte de crise majeure du logement à laquelle nous devons faire face, en particulier dans le département des Hauts-de-Seine.

La pénurie gravissime d'offres accessibles de logements, que vous avez largement contribué à créer en privilégiant les produits immobiliers pour investisseurs, la situation exceptionnelle que nous connaissons, aggravée des retombées de la crise économique et sociale, rendent impossible la poursuite de ces erreurs.

Le contexte n'est pas à l'aliénation du parc locatif social indispensable pour le logement des ménages à faibles revenus, parc constitué grâce à des financements publics, mais plutôt à l'arrêt de l'hémorragie.

C'est le sens de notre amendement n°736, qui propose ni plus ni moins qu'un moratoire de dix ans sur les ventes de logements sociaux.

M. Pierre Gosnat. Très bien !

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

M. Michel Piron, rapporteur. L'avis est défavorable.

Sur le principe d'abord : l'amendement n°736, en proposant une nouvelle rédaction de l'article 5, se substituerait à l'article existant s'il était adopté et donc le ferait tomber automatiquement. Il est hors de question que nous renoncions à notre propre article 5.

Sur le fond ensuite : empêcher la vente de logements locatifs sociaux pendant dix ans irait à l'encontre d'un certain nombre de choix que nous avons assumés, que nous assumons encore. En outre, ce n'est pas en empêchant les locataires de logements sociaux d'accéder à la propriété de leur logement qu'on résoudra la crise du logement.

M. Alain Cacheux. Ce n'est pas en en vendant non plus.

M. Michel Piron, rapporteur. Parce que nous tenons à l'article 5 tel qu'il est rédigé dans le projet de loi, parce qu'il n'aiderait pas à résoudre la crise du logement, la commission a rejeté cet amendement.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Défavorable, pour les mêmes raisons.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Pour le groupe SRC, les arguments de nos collègues Gosnat et Muzeau sont appropriés.

Il existe manifestement une contradiction entre l'accélération du processus de vente de logements locatifs sociaux et le constat évident que l'offre en locatif social est insuffisante. Nous savons que s'agissant des opérations de renouvellement urbain, le un pour un qui avait été fixé comme objectif n'est pas respecté.

M. Alain Cacheux. Pourtant, c'est une obligation.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Alors qu'une sorte d'obligation devait s'imposer à tous, et même si les dernières statistiques ont légèrement progressé, nous n'en sommes pour l'instant qu'à 0,7 pour un.

M. Alain Cacheux. Nous sommes loin du un pour un.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Chaque année qui s'est écoulée durant laquelle on a démolit plus qu'on a reconstruit, on a augmenté le besoin de logements.

Je confirme par ailleurs que les opérations de renouvellement urbain qui sont articulées sur la démolition puis la reconstruction ne font qu'accentuer l'insuffisance d'offre locative sociale. Sur tous ces territoires, on constate que l'insuffisance s'est aggravée.

M. Roland Muzeau. Bien sûr.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Chacun d'entre nous, chers collègues, a certainement pris connaissance aujourd'hui du rapport sur l'état du mal logement en France.

Nous vieillissons tous et, chaque année qui passe, les chiffres s'alourdissent. Nous parlions tout à l'heure d'environ 1,5 million de personnes concernées par le mal-logement. C'est donc un phénomène qui s'accroît. Ce que sous-tend l'amendement de nos collègues, c'est qu'il y aura toujours une contradiction si le Gouvernement continue à articuler des dispositifs incitant plus à vendre le patrimoine qu'à construire de l'offre locative sociale. Nous sommes hostiles à l'obligation de vendre et au fait que ces ventes interviennent sur des territoires où l'offre locative est insuffisante.

Enfin, appuyant en ce sens les réflexions faites ici hier par François Pupponi, nous sommes contre toutes les stratégies qui viseraient en réalité à faire sortir le logement social des territoires, provoquant du même coup un repeuplement dans des territoires qui seraient dédiés à l'accueil du logement locatif social et aux populations paupérisées. Nous ne sommes pas dupes de ce qui s'est passé pour le surloyer. Nous sommes contents que notre assemblée ait adopté la technique visant à permettre une sorte de modulation du dispositif, mais les raisons qui ont incité les élus des Hauts-de-Seine à présenter ce processus ne sont pas les mêmes. En effet, quand ces collègues parlent de la mixité sociale, ce n'est pas de la même manière, et on sait ce qu'ils ont voulu préserver. Donc, même si l'article 5 vise à réduire les difficultés énormes rencontrées par les locataires quand ils deviennent propriétaires, il y a un problème de fond. Nos collègues ont eu raison de rappeler que le vrai problème c'est l'offre locative sociale et que le processus consistant à désaffecter du logement social locatif fait peser sur les statistiques du logement le constat que la Fondation Abbé Pierre vient de faire ce matin encore.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Vous seriez sans doute ravi, monsieur Le Bouillonnet, que l'on rouvre une polémique sur le thème : locataire-propriétaire-logement social !

M. Roland Muzeau. Pas du tout !

M. Michel Piron, rapporteur. C'est manifestement ce que suggérait votre propos assez long – c'est le moins que l'on puisse dire !

Contrairement à ce que vous avez dit, il n'y a pas d'obligation. Je me permets de le rappeler pour rectifier ce qui était pour le moins caricatural.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Heureusement que nous nous sommes battus !

M. Michel Piron, rapporteur. Et je rappelle aussi que le fait de permettre à des locataires d'un logement social de devenir propriétaires du logement qu'ils occupent sans pour autant avoir changé de ressources non seulement ne me choque pas, mais me paraît de nature à répondre à une véritable attente dans certains cas – encore une fois, cela ne sera pas obligatoire ! C'est une chose simple que je voulais rappeler. (*Applaudissements sur les bancs des groupes UMP et NC.*)

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

M. François Pupponi. Je pourrais entendre l'argument du rapporteur si, comme l'a dit Jean-Yves Le Bouillonnet, l'offre de logements sociaux était suffisante. Si nous étions dans une période où la construction permet de répondre largement à la demande, pourquoi pas ? J'y mettrai néanmoins quelques bémols et l'article de loi qui nous est proposé vise à prévoir toutes les précautions possibles pour l'acquisition par un occupant de son logement, car, dans le passé, de telles opérations ont abouti à la constitution de copropriétés dégradées. Dans certaines communes, les copropriétés dégradées qui font appel à des fonds publics pour les sortir de la situation dans laquelle elles sont venues de logements sociaux qui ont été vendus par les bailleurs dans de mauvaises conditions aux occupants. La preuve que cela existe, c'est que l'article du projet de loi dont nous parlons vise justement à protéger les acquéreurs des erreurs du passé. Nous ne sommes pas opposés, par principe, à ce que des locataires deviennent propriétaires de leur logement dans du patrimoine locatif, ce que dit l'opposition, c'est que la période ne s'y prête pas. Il y a une crise ; on ne construit pas assez de logements sociaux. Quand on fait le bilan des destructions-reconstruc-

tions, on voit bien qu'à la fin de la période il y aura moins de logements sociaux qu'au début à cause des dérogations qui ont été accordées. Si, en plus, on augmente le nombre de ventes aux locataires, on diminue mathématiquement le nombre de logements sociaux proposés à nos concitoyens. De plus, vous avez refusé tout à l'heure que l'on puisse vendre des logements privés à des bailleurs sociaux, ce qui raréfiera l'offre de logements sociaux. Cela ne va pas dans le bon sens.

M. le président. La parole est à M. François de Rugy.

M. François de Rugy. Je ne suis pas non plus opposé, par principe, au rachat d'un logement HLM par un locataire occupant. Mais, outre le fait que la demande est aujourd'hui supérieure à l'offre de logements sociaux, le problème du temps peut être un piège qui se retourne contre le locataire devenant propriétaire. De plus, il y a un risque de perte de diversité dans l'offre locative sociale. En effet, je vois bien ce qui va se passer dans ma ville. Les personnes qui seront volontaires pour acheter leur logement seront les locataires de maisons individuelles. Celles-ci disparaîtront donc progressivement du parc social.

M. le président. La parole est à M. Gérard Hamel.

M. Gérard Hamel. Je me demande, depuis le début de cette discussion, pourquoi l'opposition démolit systématiquement l'opération de rénovation urbaine alors que, sur le terrain, les maires tant socialistes que communistes sont tous d'accord pour bénéficier de ces dispositions particulières qui leur permettent enfin d'appréhender la rénovation urbaine de manière globale. Dans la discussion générale, je suis allé voir le collègue de l'opposition qui critiquait si fortement l'ANRU ; je lui ai demandé pourquoi il faisait cela et, comme par hasard, quand il m'a exposé ses problèmes, le discours n'était plus tout à fait le même que celui qu'il avait tenu à la tribune.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Et le un pour un !

M. Gérard Hamel. S'agissant du un pour un, je veux vous donner une précision : le comité d'engagement de la rénovation urbaine, qui se réunit sur chaque dossier, n'accepte des dérogations que là où il y a une vacance très importante.

M. Roland Muzeau. Ce n'est pas vrai !

M. Gérard Hamel. Si ! C'est vrai !

M. Roland Muzeau. Non ! Ce n'est pas vrai et je vais vous donner des exemples ! Il y a des exceptions à ce que vous dites !

M. Gérard Hamel. Je préside le conseil d'administration de l'ANRU et je vous assure que nous sommes très attentifs à la reconstitution de l'offre. Je vous donnerai les chiffres précis du nombre de logements qu'il est prévu de démolir et du nombre de logements reconstruits. Il n'est pas rare, dans certaines villes, qu'il y ait beaucoup plus de logements reconstruits sur site et hors site que de logements démolis, ce qui fait que globalement nous sommes quasiment à la reconstruction. Alors, n'exagérez par les faits ! Il y a des cas très particuliers qui sont pris en considération dans le cadre du comité d'engagement et qui permettent d'avoir cette dérogation, mais c'est marginal.

Enfin, je voudrais dire combien j'ai été déçu d'entendre des contrevérités s'agissant des problèmes de règlement. Je ne peux laisser dire qu'il n'y a plus d'argent à l'ANRU. C'est faux ! La trésorerie cumulée de l'ANRU depuis son origine, avec les fonds qui ont été dédiés récemment, permet à l'Agence de faire face à sa trésorerie. La désinformation est

très grave, car les maires qui se sont engagés, quelle que soit leur couleur politique, sont inquiets de savoir si leur opération va pouvoir se terminer.

M. Roland Muzeau. Il y a trois jours, il y avait une manif devant l'ANRU à l'initiative d'un maire de droite !

M. Gérard Hamel. Eh bien moi, je vous affirme que nous avons la trésorerie et les financements nécessaires pour faire face, au moins jusqu'en 2011, à toutes les opérations engagées.

M. Michel Piron, rapporteur. Très bien ! Il fallait que cela soit dit !

M. Gérard Hamel. Il faut donc mettre un terme à cette désinformation, d'autant que lorsque je vais vous voir sur le terrain, chers collègues, vous ne tenez pas tout à fait le même discours ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP. – Protestations sur les bancs du groupe SRC.*)

(L'amendement n° 736 n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement rédactionnel n° 116 de la commission des affaires économiques.

(L'amendement n° 116, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. Roland Muzeau. Je demande la parole pour un rappel au règlement.

Rappel au règlement

M. le président. La parole est à M. Roland Muzeau.

M. Roland Muzeau. Je ne peux pas laisser dire à M. Hamel...

M. le président. Monsieur Muzeau, c'est un « rappel au règlement » !

M. Roland Muzeau. Monsieur le président, cela concerne la bonne organisation de nos travaux !

M. le président. Ils ont été bien organisés jusqu'à présent !

M. Roland Muzeau. Ce n'est pas vous que je vise !

M. le président. J'ai donné la parole à un orateur de la majorité contre l'amendement. Nous sommes donc tout à fait dans l'épure de nos débats !

M. Roland Muzeau. Simplement, monsieur le président, je ne peux pas laisser dire que j'aurais tenu des propos démolissant l'ANRU ! Cela n'est pas vrai !

M. Gérard Hamel. Je n'ai pas dit cela !

M. Roland Muzeau. J'ai parlé de la réduction de l'offre de logement social dans le département le plus riche de France et j'attends toujours que l'on me contredise sur ce point ! Je ne veux pas que l'on nous fasse dire ce que nous n'avons pas dit sur l'ANRU !

M. le président. Monsieur Muzeau, chacun dit ce qu'il veut ici. Le *Journal officiel* est là pour attester de vos propos !

Reprise de la discussion

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 571.

La parole est à M. Jacques Lamblin.

M. Jacques Lamblin. Les propos relatifs à cette fameuse accession à la propriété tenus par M. Muzeau et M. Le Bouillonnet sont caricaturaux. Dire que les gens sont

« coincés » relève d'une vision propre à l'Île-de-France, car je n'ai pas ce sentiment en province. Certaines personnes ont envie d'avoir un parcours de vie, un projet patrimonial, et notre devoir d'élu est d'essayer de les aider quand c'est possible.

M. Pierre Gosnat. Il y a d'autres chemins pour l'accession à la propriété !

M. Jacques Lamblin. Vous oubliez que, jusqu'à preuve du contraire, les OPH sont gérés par des conseils d'administration qui peuvent mener une politique plus ou moins large d'accession à la propriété et je crois qu'il faut faire confiance au conseil d'administration pour prendre les bonnes mesures qui conviennent à leur territoire.

Comme cela a été souligné, l'article 5 a pour objectif d'améliorer le fonctionnement des copropriétés. En particulier, il vise à régler un problème rencontré dans toutes les copropriétés : celui de l'organisation des choses entre copropriétaires lorsqu'il y a des travaux à financer. La difficulté, c'est de réunir les fonds nécessaires. L'article 5 introduit une grande modification en mettant en place un dispositif d'avances obligatoires, les copropriétaires devant tous mettre sur un compte à part les fonds nécessaires à la réalisation des travaux. Toutefois, l'alinéa 6 dispense les offices HLM d'une telle obligation et cela me gêne, car je ne vois pourquoi il devrait y avoir deux poids, deux mesures. Il serait logique de faire en sorte que tous les copropriétaires soient traités de la même façon.

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

M. Michel Piron, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable à cet amendement. Sur le plan du parallélisme, j'entends bien l'argument de M. Lamblin qui consiste à mettre sur le même plan une personne morale et des personnes privées. Mais je voudrais souligner que le statut même des bailleurs sociaux, avec la CG2LS et les garanties absolues qu'ils présentent, rend inutile des précautions qui se justifient parfaitement s'agissant de copropriétaires privés.

C'est la seule raison pour laquelle le parallélisme ne nous semble pas justifié en la circonstance. La commission maintient donc son avis défavorable, dans la mesure, encore une fois, où toutes les garanties sont apportées du côté des bailleurs sociaux.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Évidemment !

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Monsieur Lamblin, le Gouvernement est favorable à votre proposition (« Oh ! » sur les bancs des groupes SRC et GDR), parce qu'il n'est pas bon qu'il y ait une inégalité entre les différents propriétaires, les personnes physiques étant obligées de déposer une provision, les bailleurs sociaux en étant dispensés. Au nom de l'égalité, nous soutenons donc votre amendement.

M. Roland Muzeau. C'est le socialisme amélioré !

M. le président. La parole est à M. Alain Néri.

M. Alain Néri. Je viens d'écouter M. Lamblin avec beaucoup d'attention. Monsieur Lamblin, nous n'acceptons pas que vous nous fassiez un procès en laissant entendre que nous serions contre l'accession à la propriété. Nous souhaitons au contraire qu'un grand nombre de nos concitoyens puissent accéder à la propriété, mais il faut faire cela sérieusement et surtout éviter de faire rêver les gens avec le risque que le rêve se transforme en cauchemar.

M. Jean-Frédéric Poisson. À qui le dites-vous ?

M. Alain Néri. Il est faux de dire que les situations du locataire et du propriétaire sont équivalentes. Les charges du dernier sont plus importantes que celles du premier, ne serait-ce qu'au niveau de l'imposition locale, car, si chacun est astreint à la taxe d'habitation, seul le propriétaire paie, paraît-il, le foncier bâti.

Comme vous avez fait rêver les gens sans prendre les précautions nécessaires, certains de nos concitoyens, entraînés de façon irresponsable par vos paroles,...

M. Jean-Frédéric Poisson. Ce n'est pas sérieux!

M. Alain Néri. ...« Allez-y, il n'y a aucun risque! », se retrouvent aujourd'hui dans des situations de surendettement. Cela conforte ce que disait notre collègue Pupponi: la raison pour laquelle on voit des immeubles qui ne sont plus entretenus, c'est que les propriétaires n'ont pas les moyens de les entretenir.

Je vais vous faire une proposition. Si vous êtes si favorables à l'accession à la propriété, et que vous nous parlez constamment du plan de relance – s'il n'y avait pas le plan de relance, on se demande bien de quoi vous parleriez! –, eh bien, il y a une bonne façon de favoriser l'accession à la propriété: mettez la jambe qui manque à votre plan de relance! Ne faites pas un plan de relance unijambiste, comme aujourd'hui! Faites un plan de relance qui marche sur deux pattes: menez une politique d'augmentation du pouvoir d'achat (« Ah! » sur les bancs des groupes UMP et NC) pour tous ces locataires qui attendent d'accéder à la propriété.

M. Patrick Roy. Il a raison!

M. Jean-Christophe Lagarde. Cela n'a rien à voir!

M. Alain Néri. Dans ces conditions, madame Boutin, vous serez une bonne élève, et M. Sarkozy sera content car vous aurez conforté son plan de relance! Cela vous donnera accès à de nouvelles activités, puisque, semble-t-il, vous rêvez à d'autres choses après votre passage au logement.

M. Jean-Christophe Lagarde. Hors sujet!

M. Alain Néri. Nous ne sommes pas contre l'accession à la propriété; nous sommes pour une accession raisonnée et raisonnable. Si vous souhaitez vraiment favoriser l'accession à la propriété, augmentez le pouvoir d'achat des locataires de HLM!

M. Patrick Roy. Bravo!

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. L'intervention de notre collègue Néri est marquée au coin du bon sens.

Cet amendement ne s'appuie pas sur la connaissance de la réalité. Lorsqu'un organisme vend du logement, il prend une lourde responsabilité. Il va faire fonctionner un immeuble dans lequel il a ses propres locataires, relevant de la réglementation du logement social, et à l'égard desquels il doit assumer l'intégralité de ses obligations, notamment l'entretien des parties communes, et où habitent également quelques propriétaires, anciens locataires, acteurs de la copropriété.

Or la situation n'est pas égale, parce que l'office continue, pendant des années, à assumer une primauté de responsabilité, qui consiste souvent, même, à tenir la copropriété. De ce fait, le risque n'est pas que l'organisme ne paie pas ses charges, mais qu'il soit confronté au non-paiement des charges des copropriétaires, alors qu'il doit entretenir les parties communes conformément à ses obligations réglementaires.

C'est pour cela qu'il était nécessaire d'inscrire dans la loi des modalités particulières pour gérer cette situation spécifique.

M. Olivier Carré. C'est spécieux!

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. En revanche, si les offices sont placés dans la même situation que les copropriétaires, je vais vous dire ce qu'il se passe: la plupart du temps, c'est sur l'avance du bailleur social que se font les travaux.

M. Olivier Carré. Non!

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Il faut donc maintenir la dispense de l'organisme HLM du paiement de l'avance. C'est pour cela que nous sommes contre l'amendement.

M. Roland Muzeau. Cet amendement, c'est la double peine pour les bailleurs!

(L'amendement n° 571 est adopté.)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Ce sera ingérable!

M. Jean-Pierre Gorges. Vous ne voulez pas comprendre!

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 540 rectifié.

La parole est à M. Louis-Joseph Manscour.

M. Louis-Joseph Manscour. J'ai écouté avec beaucoup d'attention le débat sur l'accession des locataires de HLM à la propriété. En ce qui me concerne, je n'ai rien contre, mais la réalité de l'outre-mer n'est pas celle de la métropole. Nous connaissons une grande précarité, comme en témoignent les événements actuels en Guadeloupe. Nous avons trois fois plus de RMistes que l'Hexagone, et même quatre fois plus à la Réunion. Nous avons également des problèmes de sismicité qui rendent le foncier disponible rare. Nous avons 14 000 demandes de logement pour la seule Martinique. En tant que maire, j'ai 800 demandes de logement insatisfaites. En 2007, on a produit 193 logements sociaux sur l'ensemble de la Martinique.

C'est pour cela que nous présentons l'amendement n° 540 rectifié. Face à la crise du logement outre-mer, le parc HLM ancien constitue un parc social essentiel pour le logement des ménages les plus défavorisés. La vente du parc contribue à exclure ces ménages. Nous proposons donc d'écrire dans la loi que « dans les territoires d'outre-mer, la cession du patrimoine d'habitations à loyer modéré ne peut excéder 49 % du parc d'un ensemble locatif déterminé, appréhendé comme une unité sociale ou territoriale ». J'espère que cet amendement sera accepté.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Défavorable. Non pas que l'on puisse souhaiter, ou même imaginer, qu'un organisme veuille vendre 49 % de son parc. Pourquoi pas 45 % ou 56 %, d'ailleurs? Voilà un pourcentage qui me paraît relever, pardonnez-moi, de l'hypothèse hyper-théorique. Imposer un pourcentage de cession maximal uniforme sur l'ensemble d'un territoire donné, ou sur ce que vous appelez « une unité sociale » – mais de quoi s'agit-il? est-ce une question d'organisme ou de localisation? – nous semble hors sujet.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Monsieur Manscour, je ferai une réponse très brève, non pas par attitude désobligeante, mais parce que tout a été dit sur le sujet. L'avis du Gouvernement est défavorable.

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

M. Jean-Christophe Lagarde. M. Manscour a raison sur un point et tort sur un autre. Il a raison de dire que la problématique du logement social outre-mer, très particulière, n'a rien à voir avec celle de la métropole.

Mais si son intention est louable, je pense, en revanche, qu'il a tort sur un autre point. Lorsque l'on vend du patrimoine social aux locataires, il faut que ces derniers soient solvables. Or la plupart des locataires du parc social dans les départements d'outre-mer ne seraient pas solvables dans le cadre d'une acquisition. Cela n'est donc pas opérationnellement praticable, le niveau social des personnes qui habitent ces logements étant très en dessous de la moyenne métropolitaine.

En outre, les collectivités locales ont bien souvent leur mot à dire vis-à-vis des opérateurs sociaux, et à l'outre-mer plus encore que dans la métropole. C'est donc aux collectivités locales, me semble-t-il, de s'opposer aux opérations. On ne peut pas inscrire dans la loi qu'une fois élevé le niveau économique et social des locataires, telles ou telles opérations seront exclues.

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

M. François Pupponi. Pour abonder dans le sens de notre collègue Manscour, je dirai que les situations qu'il décrit ne sont pas inconcevables. Tout d'abord, la vente aux locataires n'est pas la seule hypothèse possible.

M. Alain Cacheux. Absolument !

M. François Pupponi. Il peut également se passer que le bailleur, après avoir proposé l'accession au locataire, qui la refuse, vende à n'importe quelle personne physique, y compris à des personnes qui ne sont pas locataires dans l'immeuble.

M. Michel Piron, rapporteur. Et le droit au maintien dans le parc ?

M. François Pupponi. Je lis l'article 5 : « L'organisme d'habitations à loyer modéré indique par écrit à l'acquéreur personne physique » : ce qu'est cette personne physique n'est pas précisé. Et je vous dis, exemples à l'appui, qu'un certain nombre de marchands de biens sont à l'affût de telles opérations.

Lorsqu'un bailleur social n'a pas entretenu son patrimoine, ce qui est parfois le cas dans certains parcs locatifs, en particulier dans les DOM-TOM, il a intérêt à se débarrasser rapidement de son patrimoine, pour échapper aux charges d'entretien. Il va le vendre alors à des marchands de biens qui exploiteront la misère humaine et évinceront du logement social certains de nos concitoyens qui y ont droit. Cela se produit régulièrement.

Je peux vous inviter à quinze kilomètres d'ici, à Sarcelles, dans des immeubles vendus il y a vingt ans par la Caisse des dépôts, qui sont aujourd'hui le lieu d'exploitation de la misère humaine par des marchands de biens peu scrupuleux.

M. Jean-Pierre Gorges. Que fait le maire ?

M. François Pupponi. Croyez-vous qu'une collectivité comme la nôtre peut préempter un immeuble entier ? Ce n'est pas possible.

M. Jean-Christophe Lagarde. Le maire donne un avis favorable, suite à quoi le préfet interdit !

M. Jean-Pierre Gorges. Bref, le maire fait son boulot.

M. François Pupponi. Je prends un autre exemple : La société ICADE, qui gérait 3 000 logements dans ma commune, a décidé, à la demande du Gouvernement, de les vendre – et cela arrive aussi outre-mer. Que voulez-vous que fasse une collectivité devant la vente d'un parc complet ?

Plusieurs députés du groupe UMP. S'y opposer !

M. François Pupponi. Pour s'y opposer, il faut faire jouer le droit de préemption sur un patrimoine de plusieurs dizaines de millions d'euros. Cela dépasse la capacité d'investissement d'une commune. Alors prenez conscience de la réalité de certaines opérations immobilières,...

M. Jean-Christophe Lagarde. On gère aussi !

M. François Pupponi. ...qui sont peu scrupuleuses. Il faut protéger les locataires et éviter la vente à la découpe du patrimoine locatif.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Décrire les bailleurs sociaux comme s'ils vivaient uniquement selon la loi de la jungle, c'est peu respectueux à leur égard...

M. Pierre Gosnat. C'est le cas de certains !

M. François Pupponi. Oui, certains agissent ainsi !

M. Michel Piron, rapporteur. ...ainsi que pour les élus et pour le préfet. Pour ma part, j'ai un peu plus confiance que vous dans leur sens des responsabilités.

(L'amendement n° 540 rectifié n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 538.

La parole est à M. Louis-Joseph Manscour.

M. Louis-Joseph Manscour. Pour éviter les problèmes liés à la mauvaise gestion des copropriétés en faisant prendre leurs responsabilités, autant que possible, aux offices de HLM, notre amendement 538 complète cet article par l'alinéa suivant :

« Au premier alinéa de l'article L. 443-15 du code de la construction et de l'habitation, les mots : "sauf s'il y renonce", sont supprimés. »

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

M. Michel Piron, rapporteur. Avis défavorable. Un office qui ne posséderait plus qu'un logement dans l'immeuble serait condamné à en rester le syndic. Ce n'est pas une situation recommandable.

M. Alain Cacheux. Certains le cherchent.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Défavorable.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. M. Piron commet une erreur. Qu'il se reporte à l'article L. 443-15. Dans la plupart des cas, ce sont les offices qui sont syndics. Vous voulez leur faire prélever de l'argent de la caisse du bailleur pour le mettre dans celle de la copropriété. Ce faisant – mais Mme la ministre va peut-être donner la réponse – ils ne savent pas comment imputer en charges aux locataires ce qui ne constitue que des avances à la copropriété.

L'amendement soulève le point suivant : l'organisme de logements sociaux est de plein droit syndiqué jusqu'au moment où il ne reste plus qu'un locataire – ce qui enlève toute portée à l'argument de M. Piron – sauf s'il y renonce. Sinon, c'est quand il y a 60 % de copropriétaires qu'ils peuvent voter une décharge de syndic pour l'organisme bailleur. Ce que nous demandons par cet amendement, c'est que le bailleur ne puisse renoncer à être syndic, jusqu'au moment où ces 60 % sont atteints. L'objectif est que la copropriété continue à être gérée. C'est très compliqué pour un bailleur de gérer un immeuble où les résidents sont en partie ses locataires en partie des copropriétaires. Mais s'il renonce à être syndic – ce que nous voulons éviter, surtout en outre-mer – cela peut aggraver encore les difficultés dans les immeubles.

(L'amendement n° 538 n'est pas adopté.)

(L'article 5, amendé, est adopté.)

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

Après l'article 5

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 117.

M. Michel Piron, rapporteur. Je laisse à M. Luca le soin de le présenter.

M. le président. La parole est à M. Lionnel Luca.

M. Lionnel Luca. La loi Urbanisme et habitat prévoit un échelonnement des travaux pour la mise en conformité des ascenseurs sur une période de quinze ans. Étant donné les difficultés pour les ascensoristes de répondre à la demande, un décret a prévu le report de 2008 à 2010 de la première échéance. Il paraîtrait normal de décaler de la même durée les autres phases, car il faudra faire de nouvelles provisions et laisser du temps aux ascensoristes. L'amendement n° 117 rectifié porte donc cette période de quinze à dix-huit ans.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Il se produit malheureusement souvent des accidents d'ascenseurs, parfois tragiques. Il se pose donc un problème de sécurité. Mais la réalité est aussi que les professionnels n'ont pas la capacité de faire tous les travaux de mise en conformité, ce qui incite au pragmatisme. Dans ces conditions, sagesse.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Le fait qu'il y ait à la fois ces problèmes de sécurité et ceux qu'a soulignés notre collègue crée une vraie difficulté. Par souci de sécurité, nous préférons qu'on ne recule pas la date d'application de la loi.

Mais je veux en profiter pour dénoncer le scandale des normes pour les ascenseurs. Au niveau européen, ce sont les grands lobbies qui en ont décidé. Puis, au niveau national, les gouvernements ont recherché l'assentiment des ascensoristes locaux qui ont établi des normes folles !

M. Lionnel Luca. Ce n'est pas faux.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Et nous sommes dans la panade. Le problème est que le politique n'a pas été attentif à ce que produisaient les experts. Cela nous a conduits à une situation catastrophique : on ne parvient plus à réparer les ascenseurs, il faut passer au neuf pour respecter les règles de fonctionnement, mais, sur le marché, les appels d'offres durent des mois. Enfin, il n'y pas de concurrence.

Plusieurs députés du groupe UMP. Il a raison.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Le Gouvernement devrait se pencher sur ce problème, ainsi que sur les conditions dans lesquelles les ascensoristes ont recours à des prestataires dont les employés ne sont pas très compétents (*Assentiment*) et, sur les lieux, se révèlent inefficaces en l'absence d'un vrai technicien, qui est occupé ailleurs.

Cet amendement souligne le fait que, d'un côté, il y a une responsabilité pénale si la loi n'est pas appliquée et, de l'autre, l'impossibilité d'obtenir des professionnels d'apporter les réponses adaptées. Sans doute, collectivement, n'avons-nous pas été assez attentifs à ce qui s'est fait, et cela nous place aujourd'hui dans une situation très grave. (*Applaudissements sur les bancs du groupe SRC et sur plusieurs bancs du groupe UMP.*)

M. le président. La parole est à M. Pierre Gosnat.

M. Pierre Gosnat. Je suis tout à fait M. le Bouillonnet, et je pense vraiment qu'il ne faut pas voter cet amendement, car locataires comme propriétaires y verraient du laxisme. Dans ma ville, une tour de dix-sept étages n'a plus d'ascenseur depuis le 10 novembre, et on ne trouve pas la solution. De même à Grigny, des milliers de gens sont bloqués sans ascenseur. Aujourd'hui, il y a trois ou quatre sociétés sur le marché. Mais les personnels ne sont pas assez formés. Reporter les délais de trois ans ne réglera rien. Mieux vaudrait s'intéresser de plus près au quasi-monopole de ces sociétés, à l'absence de formation du personnel, à la nécessité d'importer les pièces d'on ne sait où.

Or tout un parc d'ascenseurs sera bientôt complètement désuet...

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Absolument, mais la faute à qui ?

M. Pierre Gosnat. Si l'on n'agit pas, la situation que connaissent les habitants de Grigny va se reproduire dans des dizaines de quartiers. Il ne serait pas raisonnable de voter cet amendement. Il ne s'agit pas d'une position de propriétaire ou de locataire, de droite ou de gauche, mais d'un problème très sérieux. Selon un responsable dans ce secteur, il passe autant de monde chaque jour dans les ascenseurs que dans les trains et les métros. Si nous ne prenons pas des mesures à la hauteur de la gravité de la situation, nous donnerons un très mauvais signe aux habitants.

M. le président. La parole est à M. Lionnel Luca.

M. Lionnel Luca. Je partage un certain nombre de ces considérations. Mais, justement, par cet amendement nous voulons relâcher la pression de manière à ce que les ascensoristes ne profitent pas de l'urgence pour imposer des prix excessifs dont les copropriétaires et les bailleurs sont victimes. Le décret qui reculait la première échéance répondait simplement à cette réalité du marché qu'on vient de décrire. L'assouplissement est donc nécessaire. Si cela permet de remplir les obligations légales, on peut très bien revenir au calendrier initial. Mais, pour l'instant, il faut éviter une montée artificielle des prix. Chacun verra, comme il l'entend, le verre à moitié plein ou à moitié vide.

(L'amendement n° 117 rectifié est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 498.

La parole est à M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Tous les ascenseurs sont désormais soumis à des normes de sécurité, et un très grand nombre de copropriétés doivent, dans les années qui viennent, réaliser des travaux en la matière.

Bien souvent, ces derniers n'ont aucun moyen de juger du bien-fondé des travaux prescrits par les ascensoristes, et encore moins de la justesse des prix. Il semble nécessaire qu'un organisme, sans lien avec les ascensoristes, puisse donner aux copropriétaires un avis indépendant tant sur la nécessité d'effectuer des travaux au regard de la réglementation que sur les coûts de ceux-ci.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Avis défavorable.

Mon cher collègue, si nous adoptions votre amendement, nous instaurerions une confusion des genres pour le moins gênante. En effet, vous voulez confier aux personnes chargées du contrôle technique des ascenseurs un rôle d'expertise en matière de travaux. Mais cela n'a rien à voir ! À chacun son métier...

Il ne faut pas confondre le contrôle technique et la production de devis. Pour juger du bien-fondé des travaux proposés par les ascensoristes, les copropriétaires disposent en amont des conclusions du contrôle technique. Ils peuvent, ensuite, faire jouer la concurrence et, éventuellement, pour faire un choix entre plusieurs devis, se faire assister d'un maître d'œuvre.

En conséquence, monsieur Tardy, je souhaiterais que vous retiriez votre amendement.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Même avis que la commission.

M. le président. La parole est à M. Lionel Tardy.

M. Lionel Tardy. Je retire mon amendement.

(L'amendement n° 498 est retiré.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 716.

La parole est à M. François Scellier.

M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances. Je voudrais, tout d'abord, rappeler que la loi du 2 juillet 2003 a été votée, un peu rapidement, par des parlementaires qui se trouvaient sous le coup de l'émotion suscitée par plusieurs accidents graves dans des ascenseurs.

M. Lionel Luca. La situation est la même pour les manèges !

M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances. Je signalerai ensuite que la vétusté des ascenseurs n'est pas seule en cause : dans l'immeuble de l'Assemblée nationale du 10, rue Aristide Briand, les deux ascenseurs sont quasiment neufs et, quasiment un jour sur deux, au moins un des ascenseurs est en panne. La formation des ascensoristes pose donc également un problème.

L'article L. 125-2-4 du code de la construction et de l'habitation prévoit actuellement qu'« un bilan d'application » de la loi de 2003 doit être réalisé tous les cinq ans et servir de base à une « évaluation dont il est rendu compte au Parlement ». Six ans après le vote de la loi de 2003, l'amendement n° 716 demande qu'un rapport d'évaluation de la loi soit présenté au Parlement, chaque année, afin de nous donner des informations très précises sur la situation.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Cet amendement est certainement fondé sur de très bonnes intentions, mais la commission a émis à son sujet un avis défavorable.

À titre personnel, si je conçois que l'on puisse vouloir suivre l'évolution d'un processus dont nous avons dénoncé la relative lenteur, je me demande s'il est bien raisonnable de rendre obligatoire un bilan annuel d'opérations dont nous venons de prolonger la durée. En effet, il ne faudrait pas ajouter des rapports à des rapports. Toutefois, il serait peut-être possible de produire un document synthétique.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Je ne voudrais pas que l'ordre du jour de l'Assemblée nationale soit consacré à l'examen de multiples rapports – et ce projet de loi en prévoit déjà plusieurs.

À titre personnel, et par amitié pour M. Scellier, je pourrais m'en remettre à la sagesse de l'Assemblée...

M. Roland Muzeau. Et par amitié pour moi !

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Mais j'ai évidemment de l'amitié pour vous, monsieur Muzeau !

M. Pierre Gosnat. Mais vous n'avez pas accepté ses amendements !

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Toutefois, en tant que ministre, j'émet un avis plutôt défavorable.

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

M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances. La présentation d'un rapport annuel d'évaluation constitue sans doute une procédure trop lourde.

Néanmoins, notre débat montre qu'il ne serait pas inutile qu'un rapport fasse, six ans après son adoption, un bilan de l'application de la loi de 2003, pour que l'Assemblée nationale puisse prendre de nouvelles dispositions.

M. le président. La parole est à Mme Christine Boutin, ministre du logement.

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Vous avez raison, monsieur Scellier. Je m'engage donc à ce qu'un rapport soit présenté au Parlement sur l'application de la loi de 2003, avant la fin de l'année, et je vous demande de bien vouloir retirer votre amendement.

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

M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances. Dans ce cas, je retire mon amendement.

(L'amendement n° 716 est retiré.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 502.

La parole est à Mme Pascale Got.

Mme Pascale Got. Cet amendement vise à ce que ne puissent être vendus à leurs locataires que les logements les plus performants énergétiquement.

S'il ne faut pas vendre n'importe comment – nous venons d'en discuter –, il faut également ne pas vendre n'importe quoi. La mise en œuvre du Grenelle de l'environnement nous donne l'occasion de prévoir des normes énergétiques lors de la cession des logements sociaux, sans entraîner de surcoûts pour les acheteurs.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Je suis désolé de donner un avis défavorable à cet amendement. (« Oh ! » sur les bancs des groupes SRC et GDR.)

M. Alain Cacheux. Même par amitié !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Ne soyez pas muflé ! (*Sourires.*)

M. Michel Piron, rapporteur. Madame Got, je vous rappelle, tout d'abord, que nous avons augmenté les garanties offertes aux acquéreurs lors de la vente par des organismes HLM à leurs locataires. Les futurs propriétaires seront ainsi informés de toutes les charges et contraintes qui pourraient s'ajouter à leur ancien loyer, en cas d'achat. La sécurisation du parcours de l'acheteur est maximale : n'importe quoi ne sera pas vendu dans n'importe quelles conditions.

Par ailleurs, votre amendement vise, selon vos propres arguments, à appliquer la loi Grenelle I. Je vous propose donc, pour avancer sur ces sujets, d'attendre que le projet de loi Grenelle II décline les mesures du Grenelle I.

M. Lionnel Luca. Très bien ! Le Grenelle II vient en mars.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Avis défavorable, pour les mêmes raisons que celles que vient d'exposer le rapporteur.

(*L'amendement n° 502 n'est pas adopté.*)

M. le président. Je suis saisi de quatre amendements, n° 501 deuxième rectification, 690 troisième rectification, 748 deuxième rectification et 1011, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n° 501 deuxième rectification, 690, troisième rectification et 748 deuxième rectification sont identiques.

La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 501 deuxième rectification.

M. François Pupponi. Dans un souci de bon fonctionnement à moindre coût des copropriétés issues de la vente HLM, où ils restent propriétaires d'au moins un logement, il est nécessaire de permettre aux organismes HLM, qui pourront alors bénéficier d'exonération de TVA, de mettre à disposition du syndicat des copropriétaires leur personnel d'entretien et de gardiennage.

En effet, l'organisme, qui est devenu copropriétaire n'a pas aujourd'hui la possibilité légale de recourir à son personnel pour ces prestations au bénéfice des copropriétés, dont lui-même fait partie en tant que copropriétaire, et parfois en tant que syndic. L'embauche d'autres personnels par le syndic viendrait doubler le personnel de l'organisme. Il convient donc de remédier à cette situation pour ces copropriétés où l'organisme HLM possède encore des logements en lui reconnaissant cette compétence. Cet amendement permettrait donc de gérer l'ensemble d'un patrimoine situé dans le même espace avec le même personnel.

M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances. L'amendement n° 690 troisième rectification est défendu.

M. Michel Piron, rapporteur. L'amendement n° 748 deuxième rectification est défendu. Je salue une idée manifestement oecuménique.

M. le président. La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde, pour soutenir l'amendement n° 1011.

M. Jean-Christophe Lagarde. L'amendement est défendu.

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

M. Michel Piron, rapporteur. La commission est favorable aux trois amendements identiques.

Elle est défavorable à l'amendement n° 1011.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Le Gouvernement est favorable aux trois amendements identiques et donne une priorité à l'amendement n° 501 deuxième rectification...

M. le président. Mais ils sont identiques, madame la ministre...

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Certes, mais j'exprime tout de même ma préférence pour l'amendement n° 501 deuxième rectification. (*Sourires.*) En conséquence, le Gouvernement lève le gage des trois amendements identiques et émet un avis défavorable à l'amendement n° 1011.

M. le président. La parole est à M. Pierre Gosnat.

M. Pierre Gosnat. Je ferai peut-être entendre une musique un peu différente.

Le dispositif défendu par ses amendements se situe dans la logique de la vente des logements sociaux, et même dans son prolongement. Vous comprendrez donc que les députés communistes, dans leur grande sagesse, votent contre.

(*Les amendements identiques n° 501, deuxième rectification, 690 troisième rectification et 748 deuxième rectification, sont adoptés compte tenu de la suppression du gage.*)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 1011 tombe.

Je suis saisi d'un amendement n° 36.

La parole est à M. Lionnel Luca.

M. Lionnel Luca. Cet amendement qui modifie la loi de la loi n° 65-1067 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, vise à rendre neutre, pour le syndicat des copropriétaires, le choix du compte séparé.

En effet, alors que l'adoption d'un compte séparé doit être la règle, tel n'est pas le cas aujourd'hui, car trop de syndicats orientent le choix des copropriétaires vers le compte unique au motif que le compte séparé génère des coûts supplémentaires.

L'objet de cet amendement est de garantir le principe du compte séparé, sans frais supplémentaire au profit du syndicat tant en ce qui concerne l'existence que la gestion du compte.

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

M. Michel Piron, rapporteur. La commission est défavorable à cet amendement, mais j'espère que mes explications convaincront M. Luca de le retirer.

Cet amendement vise à priver les syndicats de toute rémunération pour la gestion du compte séparé. Si, en l'état actuel de la loi de 1965, le syndic est chargé d'ouvrir un compte bancaire ou postal séparé au nom du syndicat des copropriétaires, sur lequel sont versés les sommes qu'il reçoit à ce titre, l'assemblée générale des copropriétaires peut, d'ores et déjà, en décider autrement, par un vote à la majorité de l'article 25.

Surtout, la décision en la matière appartient à l'assemblée générale des copropriétaires, qui négocie librement avec le syndic la rémunération de ce dernier. Or les dispositions de votre amendement vont très loin, puisqu'elles imposeraient une interdiction absolue, privant l'assemblée générale des droits qui sont les siens.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Les relations entre un syndicat de copropriétaires et son syndic doivent être le plus possible régies par le principe de la liberté contractuelle et ne pas être administrées. Interdire, comme vous le proposez, la rémunération du syndic quand les copropriétaires font le choix du compte séparé constituerait une intervention directe dans leurs relations contractuelles, ce qui paraît excessif. Je vous demande donc de bien vouloir retirer votre amendement. À défaut, j'y suis défavorable.

M. le président. La parole est à M. Lionnel Luca.

M. Lionnel Luca. J'apprécie la précision que vous avez apportée, monsieur le rapporteur. Dès lors que, comme vous l'indiquez, c'est à l'assemblée générale de se prononcer pour exiger le compte séparé, sans que le syndic perçoive pour autant une rémunération supplémentaire, je retire mon amendement. Votre explication me satisfait et je souhaite qu'elle soit utilisée par les assemblées de copropriétaires.

(L'amendement n° 36 est retiré.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 392 rectifié.

La parole est à M. Alain Cacheux.

M. Alain Cacheux. Cet amendement a trait au même type de problème que celui qui vient d'être évoqué, puisqu'il prévoit notamment qu'un décret fixe les modalités de rémunération des syndicats dans le cadre des prestations exceptionnelles. En effet, depuis un arrêté de décembre 1986, les syndicats peuvent fixer librement leurs honoraires, en distinguant les honoraires concernant la gestion courante et ceux relatifs aux prestations dites particulières.

S'il est bon, madame la ministre, que soit respecté le principe de la liberté contractuelle, chacun sait que les rapports entre les copropriétaires et le syndic sont souvent déséquilibrés, notamment dans le cadre de ces prestations particulières. En effet, pour assurer la mise en concurrence des entreprises, les syndicats perçoivent une rémunération qui correspond à un certain pourcentage des travaux, ce qui ne les incite évidemment pas à rechercher les meilleures propositions.

Cette règle est donc défavorable aux propriétaires. C'est pourquoi nous proposons, d'une part, qu'un décret fixe les conditions de rémunération de ces prestations et, d'autre part, que l'assemblée générale des copropriétaires vote la rémunération du syndic en même temps que les travaux exceptionnels.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Le problème soulevé est manifestement important, et même incontestable. Toutefois, des progrès ont déjà pu être constatés suite à l'adoption de l'avis du Conseil national de la consommation du 27 septembre 2007, qui a fixé la liste des tâches de gestion courante rémunérées par des honoraires forfaitaires. Il semblerait – et je pèse mes mots – que les contrats de syndic aient été, pour la plupart, mis en conformité ; la DGCCRF est en train de le vérifier. Je ne suis donc pas certain qu'il soit nécessaire de prévoir un décret.

La question principale, qui demeure, concerne les prestations dites exceptionnelles, qui comprennent les travaux, puisque ce sont eux qui coûtent le plus cher à la copropriété. Un encadrement semble donc nécessaire. À cet égard, je ne suis pas sûr que ce soit en votant au cas par cas les honoraires du syndic que le syndicat des copropriétaires sera le mieux à même d'en limiter les coûts. Par ailleurs, cette disposition apparaît comme dérogeant au principe selon lequel la rémunération du syndic est librement négociée avec le syndicat des copropriétaires et prévue dans le contrat de mandat.

C'est la raison pour laquelle je vous proposerai, avec Lionnel Luca, une autre rédaction. Les amendements n°s 1043 et 1044, que nous examinerons ultérieurement, visent en effet à circonscrire aux seuls travaux votés en assemblée générale l'application d'honoraires spécifiques. Ainsi le montant des honoraires liés aux travaux exceptionnels sera explicitement connu et approuvé par le syndicat des copropriétaires dans le cadre du contrat du syndic voté en assemblée générale. À défaut, ces honoraires devraient faire l'objet d'une décision explicite en assemblée générale des copropriétaires. Il me semble que vos préoccupations, que nous partageons, seront prises en compte par ces amendements, dont la rédaction nous paraît meilleure. Je vous demande donc de bien vouloir retirer votre amendement.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. M. Cacheux et ses collègues soulèvent une question très importante. Avant d'y répondre, je tiens à dire que les critiques très négatives dont les syndicats font souvent l'objet sont, pour la très grande majorité d'entre eux, injustifiées.

M. Roland Muzeau. Non !

M. Jean-Christophe Lagarde. Il y a tout de même quelques voyous !

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Bien entendu, et c'est la raison pour laquelle il faut intervenir. Mais je profite de l'occasion qui m'est donnée pour saluer, en tant que ministre, cette profession très difficile, qui contribue à apaiser beaucoup de tensions.

M. Michel Piron, rapporteur. Très bien !

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Le Gouvernement partage la volonté de renforcer la transparence tarifaire dans la relation qui unit le syndicat des copropriétaires au syndic, et je crois même pouvoir vous dire que la profession elle-même est favorable à cette démarche.

Suite à l'avis du 27 septembre dernier, auquel le rapporteur a fait allusion, la DGCCRF a lancé, en 2008, une deuxième enquête qui porte sur le bilan de l'application de cet avis par les professionnels concernés. Cette enquête vient juste de se terminer. Je n'en possède pas encore les résultats, mais ils seront bientôt connus. S'il s'avère que la majorité des syndicats ont tenu compte de l'avis et des recommandations de la Commission nationale de la consommation, il ne sera pas nécessaire d'intervenir par la voie réglementaire. En revanche, si ce bilan est défavorable, des mesures réglementaires pourront, comme vous le souhaitez, être effectivement envisagées par les pouvoirs publics. Au demeurant, l'encadrement de ces pratiques pourra être réalisé par simple arrêté, et non par décret, ce qui simplifierait la procédure.

Compte tenu de ces éléments et de la pertinence de la question posée, je m'en remets à la sagesse de l'Assemblée.

M. Alain Néri. Très bien !

M. le président. Monsieur Cacheux, maintenez-vous votre amendement ?

M. Alain Cacheux. Je le retire au profit de ceux de M. le rapporteur, compte tenu de la réponse que vient de nous apporter Mme la ministre.

(L'amendement n° 392 rectifié est retiré.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 1043 et 1044.

La parole est à M. Lionnel Luca.

M. Lionnel Luca. Il s'agit des amendements que M. le rapporteur vient d'évoquer. Nous avons travaillé ensemble, en tenant compte des débats qui se sont déroulés en commission, et nous avons abouti à ces amendements, qui sont acceptables par tous ceux qui exercent leur profession de manière claire et honnête.

Ils visent à insérer, après l'article 18 de la loi du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, un article 18-1A ainsi rédigé : « Seuls les travaux votés par l'assemblée générale des copropriétaires en application des articles 25, 26, 26-3 et 30 peuvent faire l'objet d'honoraires spécifiques au profit du syndic. Ces honoraires doivent être prévus dans le contrat de mandat du syndic ou, à défaut, être votés par l'assemblée générale à la majorité prévue à l'article 24. »

Madame la ministre, vous avez eu raison de rappeler que la profession de syndic a évolué de manière très positive. Les problèmes qui se sont posés de manière massive à une certaine époque ont désormais disparu, et il faut en féliciter l'ensemble de la profession. Néanmoins, nous devons continuer à décourager ceux qui seraient tentés de ne pas suivre cette voie. En adoptant ce type de dispositions, nous aidons la profession, dont les pratiques sont aujourd'hui parfaitement assainies.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Avis favorable, et je remercie tous les députés présents à cette heure tardive de la nuit.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Le message est clair, monsieur le président !

(Les amendements identiques n° 1043 et 1044 sont adoptés.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 747 rectifié.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Michel Piron, rapporteur. L'article 18-2 de la loi du 10 juillet 1965 relatif à la transmission des archives du syndicat des copropriétaires en cas de changement de syndic ne prévoit pas l'hypothèse, désormais fréquente, où ces archives sont détenues et conservées par un tiers. Le présent amendement vise à combler cette lacune. La commission y est favorable.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Favorable.

(L'amendement n° 747 rectifié est adopté.)

Article 6

M. le président. Sur l'article 6, je suis saisi d'un amendement n° 749.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Michel Piron, rapporteur. Le budget prévisionnel de la copropriété ne prévoit pas la totalité des dépenses auxquelles doivent faire face les copropriétaires. Le présent amendement vise donc à élargir le champ de l'article 29-1A à l'ensemble de ces dépenses. Avis favorable de la commission.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Favorable.

(L'amendement n° 749 est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 118.

Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

(L'amendement n° 118, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 119.

Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

(L'amendement n° 119, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 120.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Michel Piron, rapporteur. Cet amendement simplifie la rédaction en supprimant des précisions inutiles : la saisine du président du TGI par les propriétaires est accompagnée de tous les éléments utiles en leur possession.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Favorable.

(L'amendement n° 120 est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 121.

Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

(L'amendement n° 121, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 503.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Cet amendement a pour objet de raccourcir le délai de lancement de la procédure d'alerte en le ramenant de douze à six mois, afin que le processus puisse s'enclencher suffisamment rapidement pour éviter une aggravation lourde de la situation.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Favorable.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Favorable.

(L'amendement n° 503 est adopté.)

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

Je suis saisi d'un amendement n° 122.

Il s'agit d'un amendement de simplification rédactionnelle.

(L'amendement n° 122, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 123.

Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

(L'amendement n° 123, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 124.

Il s'agit également d'un amendement rédactionnel.

(L'amendement n° 124, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 125, qui vise à corriger une erreur de référence.

(L'amendement n° 125, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

(L'article 6, amendé, est adopté.)

M. le président. Nous en venons aux amendements portant articles additionnels après l'article 6.

Après l'article 6

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 591 rectifié.

La parole est à M. Yanick Paternotte.

M. Yanick Paternotte. Cet amendement vise à éviter le démantèlement des copropriétés dans le cas de ventes de lots, notamment de places de parking, dès lors que l'immeuble est soumis, dans le cadre du permis de construire, à des obligations liées soit à un règlement d'urbanisme existant, soit à un règlement de ZAC, que celle-ci soit publique ou privée.

Actuellement, dans la loi du 10 juillet 1965, qui fixe le statut des copropriétés, rien ne limite vraiment pour un copropriétaire la possibilité de vendre séparément ses lots.

Le règlement de copropriété ne peut en effet régir que la modification des lots, ce qui nécessite un accord préalable de l'assemblée générale. Cet amendement est également motivé par la volonté d'éviter que des personnes extérieures à une copropriété puissent avoir accès aux parties communes, ce qui peut entraîner des problèmes de sécurité, notamment si les boxes sont utilisés pour y entreposer des objets à caractère délictueux. Enfin, il s'agit également de lutter contre le blanchiment de l'argent, car il n'est pas rare que les boxes soient achetés en liquide avec de l'argent issu du trafic de drogue.

M. Roland Muzeau. Vous vivez dans le Bronx, monsieur Paternotte ?

M. Yanick Paternotte. Non, mais je sais tout de même de quoi je parle !

Je propose donc, avec l'amendement n° 591 rectifié, que soit inséré, après l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965, un article 8-1 disposant que « préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots à usage d'aire de stationnement dans les immeubles dont le permis de construire a été délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement, le vendeur doit faire connaître au syndic de la copropriété par lettre recommandée avec accusé de réception son intention de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente. » Cette formalité aura pour effet d'instaurer une forme de priorité accordée aux autres copropriétaires.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Il s'agit là d'un problème assez difficile sur le plan juridique. J'ai bien entendu l'argument relatif au recyclage d'argent sale. Toutefois, cet argument ne me paraît pas recevable : s'il l'était, il devrait s'appliquer à toute vente !

Dans un premier temps, la commission a émis un avis défavorable à un amendement assez proche de celui-ci, mais d'une rédaction cependant différente. J'aimerais connaître l'avis de Mme la ministre sur plusieurs questions suscitées par cet amendement. Premièrement, celui-ci porte-t-il atteinte au droit de propriété sans que ce soit justifié par un intérêt général suffisant ? Deuxièmement, si aucun copropriétaire n'est intéressé par l'achat du lot mis en vente, le vendeur est-il délié de son obligation de vendre au sein de la copropriété – comme semble l'indiquer le dernier alinéa de l'amendement – ou n'a-t-il d'autre choix que de garder son lot ? Troisièmement, dans la mesure où il semble que les règlements de copropriété puissent d'ores et déjà interdire la vente séparée de lots, cet amendement apporte-t-il quelque chose au droit existant ? Il est dommage que M. Brard ne soit pas là pour nous livrer une exégèse de ces questions qui ne sont pas d'une simplicité biblique, mais peut-être Mme la ministre pourra-t-elle nous apporter un éclairage complémentaire.

En l'état actuel, la commission a émis un avis défavorable à cet amendement.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Cette proposition d'amendement visant à sauvegarder l'intégrité des copropriétés en encadrant les ventes de parkings dans les immeubles collectifs recueille un avis favorable du Gouvernement. Les questions posées par M. Piron sont importantes et, dans le cadre de l'enrichissement par le travail parlementaire, je fais confiance aux membres de la commission mixte paritaire pour remédier aux quelques imprécisions juridiques qui pourraient subsister. J'émetts un avis favorable à cet amendement, en souhaitant toutefois qu'il fasse l'objet d'un examen attentif par les membres de la CMP.

M. le président. La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des finances.

M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances. Le fait que les lots puissent se trouver divisés pose effectivement un vrai problème, notamment en matière de sécurité. Si le règlement de copropriété ne prévoit pas que les lots – d'appartements, de parkings, mais aussi de caves – sont attachés les uns aux autres, il y a possibilité de vendre séparément.

Je parle en connaissance de cause, étant moi-même copropriétaire et président d'un conseil syndical. À ce titre, j'ai été amené, pour éviter une telle division, à soumettre à délibération une modification du règlement de copropriété qui n'a pas recueilli le nombre de voix requis pour entrer en application. Toutefois, comme il est d'usage en matière de copropriété, il a été fait application du principe selon lequel, si personne ne conteste la délibération, celle-ci est considérée comme légalement applicable.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Elle serait toutefois inopposable au nouvel acquéreur d'un lot !

M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances. La vente séparée de caves entraîne par ailleurs de vrais problèmes d'insécurité dans les immeubles.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je suis extrêmement sceptique quant à la valeur juridique de la disposition que l'on voudrait nous faire adopter. Une copropriété n'a pas vocation à organiser autre chose que l'usage des parties communes et les conditions dans lesquelles chacun exerce son droit de propriété en respectant celui des autres.

Il existe effectivement un problème de fond, dans la mesure où nous sommes en présence d'un élément de nature à altérer les fonctionnalités de la copropriété. Toutefois, le moyen proposé pour régler ce problème risque de porter atteinte au droit de propriété – dont je ne suis pas toujours le meilleur défenseur, je dois l'avouer –, car il est absolument impensable qu'un règlement de copropriété puisse porter atteinte à la propriété des lots. Une délibération qui ne s'appliquerait que parce qu'elle n'a pas été contestée – ce qui est effectivement possible – serait totalement inopposable à un acquéreur ultérieur.

Par ailleurs, je ne vois pas comment vous pourriez contraindre une copropriété à acheter ou non un lot – et un copropriétaire à vendre ou non. Peut-être y aurait-il une solution consistant à créer une notion d'accessoire de lot – un parking ou une cave pouvant être considéré comme un accessoire du lot principal que constitue l'espace d'habitat. En tout état de cause, la solution proposée par cet amendement ne me convainc absolument pas et poserait probablement d'énormes problèmes sur le plan juridique s'il venait à franchir l'étape de la CMP.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Le deuxième alinéa de l'article 8 de la loi du 10 juillet 1965 est ainsi rédigé : « Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux droits des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation. » Le parking entre-t-il ou non dans la destination de l'immeuble ? Il est permis d'en douter. L'insécurité juridique suscitée par la rédaction de cet amendement m'amène à maintenir un avis défavorable. Je préférerais que l'on retravaille très sérieusement cette proposition, qui, en l'état actuel, ne me paraît pas acceptable.

M. le président. La parole est à M. Yanick Paternotte.

M. Yanick Paternotte. À défaut de l'exégèse qu'aurait pu nous apporter M. Brard, je vais tout de même m'efforcer de vous apporter quelques éléments de synthèse. La motivation de mon amendement est fondée avant tout par des considérations relatives à l'urbanisme, et je m'étonne que certains le critiquent en dissertant sur l'accessoire. Je le répète : ma préoccupation principale est le respect des règles d'urbanisme, car je trouve anormal qu'un règlement de ZAC ou un PLU très strict portant sur les emplacements de parking puissent se trouver contournés à l'occasion d'une vente.

Pour ce qui est de la sécurité, j'ai bien écouté ce qui a été dit tout à l'heure au sujet des copropriétés dégradées. Or, le contournement des règles d'urbanisme constitue manifestement un facteur important de dégradation des copropriétés. J'en tire la conclusion que mon amendement présente un grand intérêt sur ce point – ce que M. le rapporteur n'a pas contesté.

Enfin, à moins de faire du dernier alinéa une interprétation dont la logique m'échappe, il me paraît évident que mon amendement n'a pas pour objet de remettre en cause le droit de propriété. Il vise simplement à faire en sorte que la vente d'un lot à un tiers à la copropriété ne soit pas possible

avant un délai de deux mois, afin de permettre à d'autres copropriétaires, voire au syndic ou à la copropriété elle-même, d'acheter le lot pour qu'il reste au sein de la copropriété. En aucun cas, la rédaction que j'ai proposée ne saurait se traduire par une interdiction de vendre. Je rappelle d'ailleurs à M. le rapporteur que j'ai réécrit mon premier amendement en tenant compte de ses remarques et avec son concours...

M. Michel Piron, rapporteur. Comment ?

M. Yanick Paternotte. ...avant de procéder à une nouvelle rédaction incluant les remarques formulées par le Gouvernement. En sa dernière version, mon amendement ne fait nullement mention d'une nullité de la vente, mais simplement d'une sorte de préférence accordée à la copropriété durant un délai de deux mois. Cette mesure va dans le sens d'un meilleur respect des règles d'urbanisme et, en prévenant les risques de dégradation, de la sécurité des copropriétés – bref, elle me semble aller tout simplement dans le bon sens.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Je comprends très bien que l'on puisse avoir une interprétation juridique différente et je ne conteste pas le bien-fondé des intentions de M. Paternotte. Cela étant, je tiens à démentir l'affirmation selon laquelle j'aurais tenu la plume de notre collègue lors de la deuxième rédaction de son amendement.

M. Yanick Paternotte. Je parlais de la troisième rédaction !

M. Michel Piron, rapporteur. J'ai l'habitude d'assumer mes écrits, mais cela ne s'applique pas à ceux auxquels je n'ai pas pris part ! Si je sais encore lire, l'avant-dernier paragraphe de l'amendement est ainsi rédigé : « Cette formalité vaut offre si le règlement de copropriété prévoit une clause interdisant la vente de lots accessoires de stationnement à des personnes extérieures à la copropriété, et si cette clause est justifiée par le respect de la destination de l'immeuble. » Je maintiens que je suis opposé à cet amendement en raison des questions qu'il est susceptible de poser – mais cela n'a rien de dramatique.

M. Yanick Paternotte. Je comprends votre position, monsieur le rapporteur.

(L'amendement n° 591 rectifié est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 504.

La parole est à M. Daniel Goldberg.

M. Daniel Goldberg. Cet amendement vise à permettre de réaliser des travaux dans les parties privatives des immeubles sans que lesdits travaux puissent se trouver bloqués par la volonté d'un copropriétaire qui serait réticent, à la condition que ces travaux poursuivent un intérêt général d'économie d'énergie.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Défavorable.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Le Gouvernement est également défavorable à cet amendement qui porte sur une question relevant du Grenelle de l'environnement.

(L'amendement n° 504 n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 126 rectifié.

La parole est à M. Lionnel Luca.

M. Lionnel Luca. Cet amendement, adopté en commission, vise à instaurer une séparation très claire entre les opérations immobilières et les opérations bancaires.

En effet, un certain nombre d'abus justifiaient à mes yeux cette séparation. J'ai cependant tenu compte des arguments de ceux de mes collègues qui ont fait valoir que la combinaison des deux activités pouvait parfois offrir des facilités aux clients. Dans ces conditions et en attendant de voir la profession évoluer, mieux vaut un amendement imposant la transparence qu'un amendement qui chamboule l'équilibre déjà précaire du secteur.

Il n'en reste pas moins que, comme l'ont montré les débats qui ont agité la profession elle-même, nous serons contraints, tôt ou tard, de légiférer, en particulier sur la bancarisation de la profession. En attendant, je retire donc mon amendement au profit de l'amendement n° 750.

M. Michel Piron, rapporteur. Le président de la commission a donné son accord à ce retrait.

M. le président. L'amendement n° 126 rectifié est donc retiré.

La parole est à M. Michel Piron, pour défendre l'amendement n° 750.

M. Michel Piron, rapporteur. Cet amendement impose la transparence en cas de double activité, immobilière et bancaire.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Avis favorable. Et je salue le travail accompli par la commission.

(L'amendement n° 750 est adopté.)

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

Rappel au règlement

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je souhaiterais faire un rappel au règlement sur l'organisation de nos débats. Il est une heure trente du matin, monsieur le président...

M. le président. Je ne vais pas tarder à lever la séance, si c'est le sens de votre intervention.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. C'est exactement cela ! Nous sommes victimes des conditions d'examen de ce texte, un examen saucissonné et interrompu sans cesse par les impératifs de l'ordre du jour. Cela a été le cas aujourd'hui, ce le sera encore demain, où nous ne commencerons pas avant dix-huit heures trente, et jeudi où nos débats ne commenceront que l'après-midi.

Mme Christine Boutin, ministre du logement. C'est vrai !

M. Lionnel Luca. Il a parfaitement raison !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je trouve du coup, monsieur le président, que l'on charge un peu la bête – et je ne parle que de moi. *(Rires.)*

M. le président. Monsieur Le Bouillonnet, je préside depuis ce matin et ai donc moi aussi été saucissonné ! *(Sourires.)*

Article 6 bis

M. le président. Je suis saisi par M. le rapporteur d'un amendement n° 127 rectifié.

Il s'agit d'un amendement de précision auquel le Gouvernement est favorable.

(L'amendement n° 127 rectifié est adopté.)

(L'article 6 bis, amendé, est adopté.)

Après l'article 6 bis

M. le président. Je suis saisi de deux amendements portant articles additionnels après l'article 6 bis.

La parole est à M. Dominique Tian, pour défendre l'amendement n° 635.

M. Dominique Tian. La mesure proposée a pour objet de tirer les conséquences d'un arrêt de la 3^e chambre civile de la Cour de cassation, qui considère que le syndic ne peut revendiquer à l'encontre d'un copropriétaire, à l'occasion de la cession de son lot, le bénéfice d'une clause de contrat relative à sa rémunération.

Cette situation est parfaitement inéquitable car elle fait supporter à l'ensemble des copropriétaires des honoraires qui concernent exclusivement le copropriétaire vendeur. Il faut donc sortir de cette impasse juridique.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Je comprends votre démarche, monsieur Tian, mais je ne suis pas certain que la modification que vous proposez soit opérante et permette de régler le problème soulevé. Je souhaiterais donc que la ministre nous éclaire sur ce point.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Avant toute chose, monsieur Tian, et pour éviter un suspense insoutenable à cette heure avancée de la nuit *(Rires)*, je vous demanderai de retirer votre amendement, faute de quoi je serais contrainte d'en demander le rejet.

L'arrêt de la Cour de cassation du 30 janvier 2008 concernait l'état daté établi par un syndic pour la vente d'un appartement réalisée antérieurement à la publication de la loi du 13 juillet 2006, qui portait engagement national pour le logement. Il en était de même pour la proposition de contrat de syndic. La Cour de cassation ne pouvait donc que statuer comme elle l'a fait, s'agissant de faits antérieurs à l'entrée en vigueur de la loi du 13 juillet 2006.

Les termes de l'article 10-1 de la loi de 1965, modifiée par la loi du 13 juillet 2006, sont clairs : désormais, seul le copropriétaire concerné, par dérogation à l'article 10 de la loi de 1965, se voit imputer les honoraires du syndic afférents à l'établissement de l'état daté.

J'ajoute que, depuis cette date, il n'y a pas eu d'autre arrêt de la Cour de cassation identique à celui du 30 janvier 2008. Telles sont les raisons pour lesquelles je vous demande le retrait de votre amendement.

M. le président. Monsieur Tian, la ministre vous a-t-elle convaincu ?

M. Dominique Tian. Oui, et je retire mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 635 est retiré.

La parole est à M. Daniel Goldberg, pour défendre l'amendement n° 391.

M. Daniel Goldberg. Cet amendement vise à modifier les règles d'adoption des décisions, afin qu'elles puissent être prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés. L'objectif est de faciliter la prise de décision.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Cette proposition a été repoussée par la commission, car il est des cas où l'adoption à la majorité renforcée se justifie pleinement.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Les décisions en question ne sont pas de simples décisions touchant à la gestion courante de l'immeuble et ne peuvent être adoptées qu'à des majorités renforcées, comme cela est prévu aux articles 25 et 26. Je suis donc défavorable à l'amendement.

(L'amendement n° 391 n'est pas adopté.)

Article 6 ter

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 128.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Michel Piron, rapporteur. Il s'agit d'élargir les dispositions adoptées par le Sénat.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Avis favorable.

(L'amendement n° 128 est adopté.)

(L'article 6 ter, amendé, est adopté.)

Après l'article 6 ter

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 825, portant article additionnel après l'article 6 ter. Cet amendement fait l'objet de plusieurs sous-amendements.

La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde.

M. Jean-Christophe Lagarde. L'amendement n° 825 remédie au problème juridique qui se pose lorsque, en raison de difficultés financières, une copropriété ne peut plus assurer la conservation ou la rénovation d'un immeuble et que la carence est constatée. Les moyens de remédier à cette carence sont quasiment inexistantes – le Conseil d'État l'a rappelé – et, bien souvent, les collectivités locales sont obligées de mettre en œuvre une procédure d'expropriation classique.

Je propose donc le dispositif suivant, sécurisé juridiquement par les quatre sous-amendements présentés notamment par nos collègues Daubresse et Vercamer. Une fois la carence constatée par le juge, le maire recourt à une procédure d'acquisition publique simplifiée et le préfet déclare l'utilité publique. Cette procédure évite les délais d'expropriation et empêche de voir la situation de carence se prolonger pendant des mois, voire des années.

Les sous-amendements permettent de préciser que le maire intervient bien après le juge.

M. le président. M. Lagarde a présenté les sous-amendements n° 1038, 1035, 1036 et 1037 qui sont défendus.

M. Francis Vercamer. Je le confirme.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement et les sous-amendements ?

M. Michel Piron, rapporteur. La commission avait repoussé la première version de cet amendement. Modifié notamment par les sous-amendements n° 1035 et 1037 qui remettent les choses dans le bon ordre, il reçoit un avis favorable.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Le Gouvernement émet un avis favorable sur l'amendement n° 825 tel qu'il est sous-amendé.

M. le président. La parole est à M. Daniel Goldberg.

M. Daniel Goldberg. Je relève qu'on nous distribue à une heure quarante du matin un amendement qui n'a pas été examiné en commission. Cet amendement de deux pages et demie, auxquelles s'ajoutent deux pages d'exposé des motifs, est lui-même sous-amendé par le sous-amendement n° 1038, qui est rédactionnel, mais également par le sous-amendement n° 1035, qui supprime les alinéas 4 et 5 de l'amendement, et par le sous-amendement n° 1037, qui en supprime les alinéas 9 à 16, ces différents alinéas n'étant même pas numérotés sur les liasses qui nous ont été distribuées.

Je ne doute pas de l'intérêt de ces dispositions, mais je doute en revanche de l'intérêt du débat que l'on peut avoir sur ce dispositif à cette heure avancée de la nuit et dans ces conditions. Il me semble d'ailleurs que la réponse donnée par la ministre manquait de précision sur les sous-amendements.

(Les sous-amendements n° 1038, 1035, 1036 et 1037, successivement mis aux voix, sont adoptés.)

(L'amendement n° 825, sous-amendé, est adopté.)

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

2

ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE SÉANCE

M. le président. Prochaine séance, demain, mercredi 4 février à quinze heures :

Questions au Gouvernement ;

Dépôt du rapport annuel de la Cour des comptes ;

Suite de projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

La séance est levée.

(La séance est levée, le mercredi 4 février 2009, à une heure quarante.)

Le Directeur du service du compte rendu de la séance de l'Assemblée nationale,

CLAUDE AZÉMA



ABONNEMENTS

NUMÉROS d'édition	TITRES	TARIF abonnement France (*)
		Euros
	DÉBATS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE	
03	Compte rendu 1 an	171,30
33	Questions 1 an	118,90
83	Table compte rendu 1 an	29,40
	DÉBATS DU SÉNAT	
05	Compte rendu 1 an	153,30
35	Questions 1 an	86,10
85	Table compte rendu 1 an	26,00
95	Table questions 1 an	18,10
	DOCUMENTS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE	
07	Série ordinaire 1 an	894,50
	DOCUMENTS DU SÉNAT	
09	Un an	865,90

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

Paiement à réception de facture

En cas de règlement par virement, indiquer obligatoirement le numéro de facture dans le libellé de votre virement.

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

(*) Arrêté du 21 novembre 2008 publié au *Journal officiel* du 27 novembre 2008

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 : 2,50 €
(Fascicules compte rendu et amendements)