

ASSEMBLÉE NATIONALE

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2008-2009

151^e séance

Compte rendu intégral

2^e séance du mercredi 4 février 2009

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



SOMMAIRE

PRÉSIDENTE DE M. MARC LAFFINEUR

1. Logement et lutte contre l'exclusion (suite) (n° 1207) (p. 1221)

Après l'article 9 *quater* (p. 1221)

Amendements n° 156 et 431 rectifié.

Article 9 *quinquies*.(p. 1221)

Article 9 *sexies* (p. 1221)

Amendement n° 753.

Article 9 *septies* (p. 1222)

Article 9 *octies* (p.)

Amendements n° 754, 157, 158, 755.

Après l'article 9 *octies* (p. 1222)

Amendements n° 409, 410.

Article 9 *nonies* (p. 1223)

Amendement n° 756.

Article 9 *decies* (p. 1223)

Amendement n° 159.

Après l'article 9 *decies* (p. 1224)

Amendement n° 430.

Article 9 *undecies* (p. 1225)

Amendements n° 757, 758, 160, 878, 1048.

Après l'article 9 *undecies* (p. 1226)

Amendements identiques n° 423 et 929 rectifié.

Amendement n° 429.

Suspension et reprise de la séance (p. 1229)

Article 9 *duodecies* (p. 1229)

Amendement n° 161.

Après l'article 9 *duodecies* (p. 1229)

Amendements n° 661, 662, 663.

Article 10 (p. 1229)

Amendements n° 655, 759, 760, 761, 762, 432, 162, 407, 652, 763, 776, 620.

Après l'article 10 (p. 1232)

Amendement n° 433.

Article 10 *bis* (p. 1233)

Amendements identiques n° 764 et 785.

Après l'article 10 *bis* (p. 1234)

Amendements n° 164, 300, 765, 877.

Article 11 (p. 1236)

Article 12 (p. 1236)

Amendements n° 787, 506, 953, 766, 166, 167, 855, 954, 168 rectifié, 955, 956.

Amendements identiques n° 767 et 957.

Amendements n° 772, 169, 788, 773, 789, 790, 959.

Article 13 (p. 1238)

Amendement n° 774.

Après l'article 13 (p. 1239)

Amendement n° 434.

Article 13 *bis* (p. 1240)

Amendement n° 170.

Article 14 (p. 1240)

Amendements identiques n° 435 et 791.

Après l'article 14 (p. 1241)

Amendements n° 437, 436.

Article 15 (p. 1242)

Amendements n° 573, 438, 440, 439, 441, 325 rectifié.

Après l'article 15 (p. 1245)

Amendements n° 448, 474 rectifié, 326.

2. Ordre du jour de la prochaine séance (p. 1247)

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTE DE M. MARC LAFFINEUR

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).

Cet après-midi, l'Assemblée a poursuivi l'examen des articles, s'arrêtant à l'amendement n^o 156 portant article additionnel après l'article 9 *quater*.

Après l'article 9 *quater*

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n^{os} 156 et 431 rectifié, portant articles additionnels après l'article 9 *quater* et pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Michel Piron, rapporteur de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire, pour défendre l'amendement n^o 156.

M. Michel Piron, rapporteur de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire. Créées par la loi portant engagement national pour le logement à l'initiative du président Ollier, les SPLA, les sociétés publiques locales d'aménagement, n'ont pas connu l'essor espéré, notamment en raison de leur qualification de société anonyme, qualification qui, en application du droit commun, en portait la composition à sept actionnaires au minimum. Baisser ce chiffre à deux actionnaires semble plus raisonnable, et surtout plus incitatif.

M. le président. La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour défendre l'amendement n^o 431 rectifié.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Merci d'attendre que je m'installe, monsieur le président, pour me permettre de défendre cet amendement. Mes collègues arrivent ; mais le premier arrivé est toujours celui qui tient la poignée de la porte. (*Sourires.*)

L'amendement n^o 431 rectifié vise à remplacer le dispositif applicable aux sociétés publiques locales d'aménagement en tirant les conséquences de la jurisprudence de la Cour de

justice des communautés européennes s'agissant de l'ouverture à la concurrence. L'exposé sommaire suffit, je pense, à en expliquer le sens.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Défavorable.

M. le président. La parole est à Mme Christine Boutin, ministre du logement, pour donner l'avis du Gouvernement sur les deux amendements en discussion.

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Si le Gouvernement partage, monsieur Le Bouillonnet, le souci de simplification exprimé par votre amendement n^o 431 rectifié, il lui préfère la rédaction de l'amendement n^o 156, qui mentionne une obligation de deux actionnaires au minimum. Je vous invite donc à retirer votre amendement.

Quant à l'amendement n^o 156, le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée. Si je comprends la préoccupation exprimée, cet amendement constituerait en effet une dérogation importante aux règles applicables aux sociétés anonymes.

M. le président. La parole est à M. Patrick Ollier, 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. Je souhaite clarifier les choses sur l'amendement n^o 156.

Les SPLA ont été créées par un amendement que j'avais déposé. Leur logique est de permettre aux collectivités territoriales de disposer d'un instrument d'aménagement, logique qui, à l'époque, avait suscité de vives réactions ; heureusement, certains esprits éclairés nous avaient aidés pour la rédaction.

M. Roland Muzeau. C'est vrai !

M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques. Il nous faut aujourd'hui compléter la disposition ; c'est pourquoi je souhaite vivement que notre assemblée adopte l'amendement, même si Mme la ministre a émis un avis de sagesse, sagesse que je considère d'ailleurs bienveillante.

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Tout à fait !

(*L'amendement n^o 156 est adopté.*)

M. le président. En conséquence, l'amendement n^o 431 rectifié tombe.

Article 9 *quinquies*

(*L'article 9 *quinquies* est adopté.*)

Article 9 *sexies*

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n^o 753, qui vise, monsieur le rapporteur, à corriger une référence.

M. Michel Piron, rapporteur. En effet, monsieur le président.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Favorable.
(*L'amendement n° 753 est adopté.*)

(*L'article 9 sexies, amendé, est adopté.*)

Article 9 septies

M. le président. L'article 9 septies ne fait l'objet d'aucun amendement.

(*L'article 9 septies est adopté.*)

Article 9 octies

M. le président. Sur l'article 9 octies, je suis saisi d'un amendement rédactionnel, n° 754, de M. le rapporteur.

(*L'amendement n° 754, accepté par le Gouvernement, est adopté.*)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 157.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Michel Piron, rapporteur. Cet amendement, qui sera complété par un autre, vise à prendre en compte la spécificité des établissements publics fonciers de Normandie, de Lorraine et de Provence-Alpes-Côte-d'Azur visés au quatrième alinéa de l'article L. 321-1 du code de l'urbanisme.

Il convient donc de ne pas viser ces établissements dans le dispositif prévu à l'article 8 octies.

(*L'amendement n° 157, accepté par le Gouvernement, est adopté.*)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 158, qui est, monsieur le rapporteur, de cohérence.

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

(*L'amendement n° 158, accepté par le Gouvernement, est adopté.*)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 755.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Michel Piron, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination.

Mme Martine Billard. Il y a quand même un gage !

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Favorable.

M. le président. Le Gouvernement lève-t-il le gage ?

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

(*L'amendement n° 755, modifié par la suppression du gage, est adopté.*)

(*L'article 9 octies, amendé, est adopté.*)

Après l'article 9 octies

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 409, portant article additionnel après l'article 9 octies.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. L'amendement vise à compléter le code de l'urbanisme en précisant les zones d'activité respectives des établissements publics fonciers locaux et des établissements publics fonciers d'État, afin d'éviter toute superposition.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Défavorable. (« Oh ! » sur les bancs du groupe SRC.)

M. Roland Muzeau. Sectarisme !

M. Michel Piron, rapporteur. Nullement : je pense que vous adhérez volontiers aux arguments de la commission et au supplément de réflexion qu'elle vous propose.

L'amendement vise à harmoniser l'action de l'État et celle des collectivités territoriales en matière d'offre foncière ; l'intention en est donc louable. Toutefois, il pose un problème majeur, car il soumettrait l'intervention de l'État ou de ses établissements publics à une décision des collectivités territoriales, ce qui, en quelque sorte, reviendrait à consacrer la prééminence de la partie sur le tout. L'intérêt général impose le contraire, je pense que vous en conviendrez. Peut-être pourriez-vous retirer l'amendement, lequel, je le répète, n'est pas récusé pour l'intention qu'il exprime mais au nom de la hiérarchie entre les acteurs.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Défavorable : l'amendement accorderait une prééminence légale des collectivités locales sur l'État.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je n'ai pas tout à fait la même analyse que M. le rapporteur et Mme la ministre quant aux conséquences de l'amendement, sachant que seule sa rédaction est en cause : nous ne sommes évidemment pas suspects d'avoir songé à ce qu'ils redoutent.

Mme Christine Boutin, ministre du logement. En effet ; ce n'est pas ce que j'ai prétendu.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. L'amendement est en effet rédigé comme suit : « La zone d'activité territoriale ne peut pas comprendre les territoires couverts par un établissement foncier local créé selon les dispositions de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme. » Dans la mesure où cet article rend nécessaire, me semble-t-il, l'accord de l'État, il n'y a pas de difficulté ; il s'agit seulement d'éviter tout chevauchement.

(*L'amendement n° 409 n'est pas adopté.*)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 410.

La parole est à M. Daniel Goldberg.

M. Daniel Goldberg. Sans vouloir enfoncer une porte ouverte, je pense qu'il convient de préciser qu'un seul établissement public foncier d'État peut exister par région, afin que l'action publique y soit optimale. Je ne m'appesantirai pas davantage,...

M. Alain Cacheux. L'essentiel est dit !

M. Daniel Goldberg. ...sinon pour dire qu'il faut éviter tout effet de vasistas.

M. Roland Muzeau. Comme dans les Hauts-de-Seine !

M. Daniel Goldberg. Non : plus généralement en Île-de-France.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Il faut en effet éviter que les établissements publics fonciers se multiplient à l'infini et exercent leurs compétences sur des territoires trop restreints.

M. Olivier Carré. Absolument !

M. Michel Piron, rapporteur. Il est néanmoins préférable de les créer en fonction des besoins plutôt que de règles préétablies, comme le propose l'amendement. La question posée, au fond, est celle de la définition par le sujet ou par l'objet. En l'espèce, c'est la seconde qui prime. Avis défavorable.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Défavorable également.

M. le président. La parole est à M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales.

M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles, familiales et sociales. Si j'ai bien compris, l'amendement a pour objectif de supprimer les établissements publics fonciers départementaux.

M. Roland Muzeau. En effet, vous avez bien compris.

M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles. Mais les établissements publics fonciers du Val-d'Oise, des Hauts-de-Seine et des Yvelines, par exemple, sont départementaux. (*Approbations sur les bancs du groupe SRC.*)

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Dans les régions, les établissements publics fonciers ne sont pas tous d'État !

M. Daniel Goldberg. Et l'amendement vise à ce qu'un seul établissement public foncier d'État puisse exister dans chaque région.

M. le président. Merci de ne pas intervenir de façon intempestive, mes chers collègues.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je voudrais à mon tour saisir la poignée du vasistas de M. Goldberg. (*Sourires.*)

M. le président. Reprenez vos esprits, monsieur Le Bouillonnet.

M. Patrick Roy. Il a sans doute mangé un peu trop de haricots rouges !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Au fond, le problème posé, comme le suggérait d'ailleurs M. Pinte, est celui de l'Île-de-France. C'est à la demande de l'État que le législateur a créé les établissements publics fonciers régionaux, lesquels interviennent dans une multitude d'opérations avec les différents acteurs, qu'ils soient départementaux, intercommunaux ou communaux. Or, en Île-de-France, comme dans une autre région qui m'est également chère, des stratégies étrangères aux intentions du Gouvernement de M. Raffarin ont dévoyé le système de façon inacceptable.

Nous avons besoin d'établissements fonciers locaux, et d'une démarche au niveau régional. D'une certaine manière, nous revisitons cette situation – vouée quoi qu'il arrive à voler en éclats compte tenu de l'évolution institutionnelle – car, dans ces affaires, priorité ne doit pas aller aux stratégies de concurrence...

M. Olivier Carré. Si !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. ...et encore moins à l'exercice de petits pouvoirs locaux...

M. Olivier Carré. Là, nous sommes d'accord.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. ...mais aux stratégies d'aménagement territorial. Voilà pourquoi nous avons tous regretté l'absence d'une convergence de ces stratégies en Île-de-France, alors même que de nombreux départements ont joué le jeu. Cet amendement rappelle la pertinence d'une action publique partagée par l'État, les régions, les départements, les communes et les établissements de coopération intercommunaux, qui devrait suffire à élaborer des stratégies en intelligence commune. Il est bien dommage que cela n'ait pas été fait en Île-de-France !

(*L'amendement n° 410 n'est pas adopté.*)

Article 9 nonies

M. le président. Je suis saisi d'un amendement de cohérence, n°756, présenté par M. Michel Piron, rapporteur.

M. le président. En conséquence, l'article 9 *nonies* est supprimé et ses dispositions sont intégrées au sein de l'article 9 *octies*.

Article 9 decies

M. le président. Je suis saisi d'un amendement de précision, n° 159, présenté par la commission.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Michel Piron, rapporteur. Cet amendement, vise, d'une part, à prendre en compte l'évolution des prix sur le marché foncier dans le calcul de la plus-value, notamment afin d'éviter que l'on aboutisse à des montants disproportionnés s'agissant des terrains anciens et, d'autre part, à réintégrer dans les dispositions de l'article 1529 du code général des impôts, la référence à l'article 150 VA ayant disparu à l'occasion de la réécriture de ces dispositions par le Sénat. Il me semble que cette actualisation est tout à fait fondée.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Cet amendement vise à ce que la plus-value soit calculée à partir d'une valeur actualisée, et non de la seule valeur initiale, et à ce qu'une valeur de référence forfaitaire soit prévue en cas d'absence de référence. Comme au Sénat, je m'en remets à la sagesse du Parlement.

M. le président. Levez-vous le gage ?

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Pour l'instant, je m'en remets à la sagesse du Parlement.

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

M. Roland Muzeau. Le propos de Mme la ministre me trouble.

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Je suis heureuse de vous troubler, monsieur Muzeau !

M. Roland Muzeau. Ne craignez rien : je m'en remettrai. (*Rires.*) J'ai eu le sentiment que votre propos allait dans le sens inverse de celui de l'exposé sommaire. Peut-être ai-je mal compris : comme au Sénat, vous émettez un avis de sagesse. Or l'exposé sommaire de l'amendement indique qu'une référence a disparu du texte « à l'occasion de la réécriture de ces dispositions par le Sénat ». N'y a-t-il pas là une contradiction ?

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

M. Michel Piron, rapporteur. Ce sont deux sujets tout à fait différents : l'actualisation est en ligne avec les souhaits du Sénat, lequel, en revanche, a oublié de réintégrer des dispositions du code général des impôts. Les deux éléments ne sont pas contradictoires.

(L'amendement n° 159 est adopté.)

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Je lève le gage, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 159 est modifié en conséquence.

M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire. Merci, madame la ministre : nous vous sommes infiniment reconnaissants !

Après l'article 9 decies

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 430.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Comment mobiliser le foncier constructible dans les zones qui en ont besoin, alors que les propriétaires peuvent faire le pari d'attendre que le temps passe afin que le produit des ventes devienne un jour plus rémunérateur ? Tel est le problème de fond que soulève cet amendement.

Chacun sait que la disponibilité du foncier est un problème complexe. Nous essayons de le résoudre par cet amendement, qui vise à augmenter la valeur locative cadastrale des terrains constructibles situés dans des zones urbaines délimitées par les plans locaux, les plans d'urbanisme ou les plans de sauvegarde, afin de les majorer de cinq euros par mètre carré. Voilà qui aura pour effet de susciter la mise en vente des terrains constructibles, pour les mettre à disposition des stratégies d'offre de construction dont nous avons besoin. Ce montant de cinq euros par mètre carré supplémentaire revenant aux EPCI ou aux communes pour la valeur locative cadastrale peut être relevé, par décision du conseil municipal, à dix euros par mètre carré.

J'ajoute que cette disposition ne s'appliquerait pas lorsqu'un permis de construire a été obtenu depuis moins de deux ans, et que les procédures de mise en œuvre des travaux de constructions sont en cours, ou lorsqu'un contentieux gèle l'usage du terrain concerné.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Avis très défavorable pour une raison simple : l'outil proposé n'est pas du tout opérant.

M. Olivier Carré. Il est inefficace !

M. Michel Piron, rapporteur. Un outil aussi uniforme, imposant de naviguer sur l'ensemble du territoire national avec deux chiffres seulement, nous laisse avec neuf chances sur dix d'être excessifs ou insuffisants, et de ne jamais nous adapter aux marchés locaux ou territoriaux. Certaines simulations montrent déjà que la taxation peut, par endroits, atteindre le prix du foncier.

M. Alain Cacheux. Vous exagérez !

M. Michel Piron, rapporteur. Inversement, la taxation peut sembler insuffisante en d'autres lieux. Quoi qu'il en soit, le principe n'est pas en cause, puisque nous l'avons nous-mêmes

prôné dans la loi portant engagement national pour le logement. Néanmoins, cet outil ne permettra pas de coller au plus près des marchés locaux ou territoriaux.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Votre amendement, destiné à lutter contre la rétention foncière, rendrait le dispositif confiscatoire. En effet, pour un terrain de 3 000 mètres carrés, par exemple, la taxe foncière annuelle pourrait s'élever à plus de 8 000 euros, en retenant le taux moyen de 50 % qui est souvent pratiqué par les communes.

Le dispositif actuel, qui est récent, est équilibré. En limitant la majoration à trois euros par mètre carré, il permet déjà de lutter contre la rétention foncière tout en demeurant à un niveau acceptable pour nos concitoyens.

Dès lors, le Gouvernement demande le retrait de cet amendement. À défaut, son avis serait défavorable.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Le problème, madame la ministre, n'est pas d'imposer une charge trop lourde au propriétaire, mais de l'inciter à vendre. Autrement, la mesure n'a aucun intérêt : la stratégie que nous prônons est de libérer le foncier dormant – à l'image des « dodus dormants » que nous évoquions il y a quelques jours à propos des offices. Alourdir la charge du propriétaire n'a pas de sens si celle-ci demeure supportable : elle n'incitera pas à la vente.

M. Michel Piron, rapporteur. Pourquoi ne pas exproprier, tout simplement ? C'est ahurissant !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Soit nous instaurons une fiscalité dont l'objet est de rapporter à la collectivité, qu'il s'agisse de l'EPCI ou de la commune, et il faut dès lors s'assurer de la solvabilité du contribuable, soit, comme nous le pensons et le proposons par cet amendement, nous permettons à des terrains nus constructibles en zones denses de ne pas demeurer nus alors même que les besoins fonciers sont importants.

M. Michel Piron, rapporteur. Scandaleux !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Nul ne peut contester que le foncier est notre principal problème. Il faut donc que l'outil choisi incite le propriétaire à prendre sa marge en vendant et, du même coup, à introduire son terrain dans le circuit de construction.

Nous pensions que l'objectif consistait à favoriser la mise en vente de ces terrains nus à bâtir. Si c'est le cas, la fiscalité doit inciter à la vente. Si, au contraire, vous la maintenez à un niveau supportable pour le propriétaire, celui-ci ne sera pas incité à vendre. *(M. le rapporteur s'esclaffe.)*

M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances, de l'économie générale et du plan. Pourquoi pas le menacer d'une peine de prison ?

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Il me semble que l'on privilégie la mesure fiscale aux dépens de l'incitation à la vente.

Cette observation claire me semble pertinente : si l'objectif est de vendre, il faut se donner les moyens d'inciter le propriétaire à vendre, à prendre sa marge et à faire ce qu'un propriétaire doit faire – et ni ses bénéfices ni sa plus-value ne posent problème. Cela permet au terrain d'entrer dans le processus de construction. Voilà pourquoi, tant que vous n'adopterez pas une mesure incitative de la sorte, vous serez dans l'impossibilité de rendre disponibles tous les terrains à bâtir qui sont

assujettis à la taxe foncière sur le non bâti et qui, de ce fait, demeureront improductifs au regard des stratégies d'aménagement de nos communes et de nos territoires.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Si vraiment vous voulez contraindre le propriétaire à vendre à tout prix, l'intérêt général étant en question, la procédure d'expropriation existe. Pour le reste, utiliser un outil quasi confiscatoire pour ne laisser d'autre choix au propriétaire que la vente me paraît une curieuse solution. Je le répète : soit l'intérêt général est en question, et justifie l'expropriation, soit ce n'est pas le cas, et je ne vois pas alors au nom de quoi nous nous permettrions d'adopter une mesure d'ordre confiscatoire que, de surcroît, le Conseil constitutionnel ne manquerait pas de censurer.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Pourquoi évoquer la procédure d'expropriation alors que nous n'avons pas même abordé la question de l'intervention d'une collectivité publique ? Nous disons simplement que ces terrains doivent entrer dans les processus d'urbanisation et de construction. Nous sommes loin de toute action publique, ou même d'une stratégie en vertu de laquelle les collectivités devraient acheter tout foncier mis en vente.

Convenez que l'existence de terrains nus et non construits en zones urbaines, en proche banlieue parfois, a de quoi choquer. Vous semblez nous reprocher cette proposition ; mais comment ferez-vous autrement dans les zones denses de la première couronne pour utiliser tout le foncier disponible ? Renoncez-y, et cessez alors de déplorer un problème foncier ; acceptez la mesure, au contraire, et vous convaincrez les propriétaires qu'ils ont davantage intérêt à vendre qu'à payer des impôts – une telle méthode ne me choque pas.

Quant à l'expropriation, elle suppose le déclenchement de processus d'intervention foncière sur tous les territoires : c'est impossible, et d'ailleurs les gens ne le comprendraient pas. Au contraire, il faut les inciter à vendre par une fiscalité lourde, comme cela se produit pour toutes sortes de patrimoines. Voilà l'objet de notre proposition, rien de plus !

(L'amendement n° 430 n'est pas adopté.)

Article 9 undecies

M. le président. Je suis saisi de 2 amendements rédactionnels de M. Piron, n° 757 et 758.

(Les amendements n° 757 et 758, acceptés par le Gouvernement, sont successivement adoptés.)

M. le président. Nous en venons à l'amendement n° 160.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Michel Piron, rapporteur. Cet amendement vise à étendre aux sociétés d'économie mixte, au même titre qu'aux organismes d'HLM et aux établissements publics fonciers, la possibilité de se voir déléguer le droit de préemption exercé par le préfet dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence.

(L'amendement n° 160, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 878.

La parole est à M. Philippe Folliot.

M. Philippe Folliot. Le présent article introduit par le Sénat propose de renforcer l'efficacité de l'action du préfet en cas de carence de la commune, en lui permettant d'exercer le droit de préemption urbain à la place de la commune sur toutes les aliénations de terrain, bâti ou non bâti, affecté au logement.

Cette mesure est certes favorable à la construction de logements nouveaux, mais elle ne règlera pas la situation particulière de communes urbanisées devant s'inscrire dans l'objectif des 20 % de la loi SRU, *a fortiori* quand celles-ci comptent une ou plusieurs zones urbaines sensibles.

En effet, le droit de préemption ne peut être exercé que dans le cadre de la réalisation d'une action ou d'une opération d'intérêt général énumérée à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme. Certes, les collectivités publiques titulaires du droit de préemption ne sont plus tenues de justifier, à la date à laquelle elles utilisent ce droit, de l'existence d'un projet d'aménagement suffisamment précis et certain, mais plus simplement de la réalité du projet en vue duquel ce droit a été exercé.

Il n'en demeure pas moins que la non-prise en compte au titre de la mixité sociale, et donc de la production de logements sociaux par référence expresse à la loi SRU, est préjudiciable à l'objectif de 20 % de logements sociaux et constitue un handicap important en cette période de crise majeure de l'offre locative sociale.

Pour mémoire, il est rappelé que, lorsqu'une commune conclut une convention dans le cadre du plan national de renouvellement urbain, il y a obligation de reconstituer l'offre au moins à 50 % hors territoire de la ZUS concernée pour tenir compte par ailleurs de la juste règle de reconstitution de l'offre dite du « 1 pour 1 ».

De manière constante, le juge administratif considère que, par lui-même, le respect des objectifs de la loi SRU n'est pas au nombre des motifs qui peuvent, au vu des dispositions de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, justifier une décision de préemption. L'article L. 210-1 dispose que « Les droits de préemption institués par le présent titre sont exercés en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1. [...] Lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme local de l'habitat [...] la décision de préemption peut, sauf lorsqu'il s'agit d'un bien mentionné à l'article L. 211-4, se référer aux dispositions de cette délibération. Il en est de même lorsque la commune a délibéré pour délimiter les périmètres dans lesquels elle décide d'intervenir pour les aménager et améliorer leur qualité urbaine. »

Tel est le sens du présent amendement, qui pourrait reconnaître un droit de préemption élargi au bâti affecté au logement ou ayant vocation à y être destiné.

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

M. Michel Piron, rapporteur. La commission a repoussé cet amendement, pour des raisons rédactionnelles.

En effet, la rédaction de votre amendement, monsieur Folliot, semble impliquer que toutes les délibérations préalables à la mise en œuvre du droit de préemption devraient obligatoirement faire référence aux objectifs de la loi SRU, même si ce n'est pas l'objet de la préemption.

J'aimerais entendre l'avis de Mme la ministre sur ce point.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Le Gouvernement comprend votre préoccupation, monsieur Folliot. Mais nous avons davantage d'ambition pour ce qui concerne l'efficacité du droit de préemption.

Les communes qui n'ont pas atteint les objectifs de logements sociaux, le programme local de l'habitat ou, à défaut de PLH, le projet d'ensemble de la commune en matière de logement, doivent prendre en compte la nécessité de réaliser ces objectifs. Tel est le sens des dispositions de l'article 9 *undecies*, qui vise avant tout à permettre la réalisation de logements locatifs sociaux comptabilisés au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Si nous adoptons votre amendement, monsieur le député, il risquerait d'être interprété comme interdisant d'utiliser le droit de préemption pour réaliser d'autres logements que les logements sociaux, ce qui serait excessif et contraire à l'objectif voulu par le Gouvernement.

Je vous demande donc, monsieur Folliot, de bien vouloir retirer votre amendement, faute de quoi j'émets un avis défavorable.

M. Philippe Folliot. Je le maintiens.

(L'amendement n° 878 n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 1048.

La parole est à M. Michel Piron, rapporteur.

M. Michel Piron, rapporteur. Cet amendement tient compte d'une suggestion de l'excellent rapport de notre collègue Etienne Pinte.

Dans la mesure où l'article 9 *undecies* prévoit le transfert au préfet de l'exercice du droit de préemption dans les communes faisant l'objet d'un constat de carence, il convient également de prévoir que ce droit puisse être rétabli par arrêté préfectoral en cas de suppression par ces mêmes communes, afin que les compétences ainsi transférées puissent réellement s'exercer.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Le Gouvernement est très favorable à cette proposition, qui permet de consolider le dispositif de transfert du droit de préemption urbain au préfet dans les communes en constat de carence. Je montre ainsi ma volonté de faire appliquer avec fermeté l'article 55.

M. Roland Muzeau et M. Pierre Gosnat. Même à Neuilly ?

(L'amendement n° 1048 est adopté.)

(L'article 9 undecies, amendé, est adopté.)

M. le président. Nous en arrivons à plusieurs amendements portant articles additionnels après l'article 9 *undecies*.

Après l'article 9 *undecies*

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 423 et 929 rectifié.

La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonec, pour soutenir l'amendement n° 423.

M. Jean-Yves Le Bouillonec. Je vais exposer la raison pour laquelle nous avons déposé cet amendement. Il a d'ailleurs donné lieu à un débat technique, à propos duquel je confirme ma position.

Lorsqu'une commune est saisie d'une déclaration d'intention d'aliéner, elle exerce ou non son droit de préemption. Or les communes ne sont pas tenues d'établir une liste ou un état de l'exercice du droit de préemption. Certains de nos collègues le font et il est bon que les conseils municipaux aient régulièrement la liste des droits de préemption exercés par le maire. Mais il n'y a ni l'indication des DIA reçues par le maire ni les conditions dans lesquelles il l'exerce.

S'agissant des communes ne respectant pas les obligations figurant à l'article L. 302-1, il est difficile de comprendre les raisons pour lesquelles elles se trouvent en situation de carence. Il a été constaté, notamment dans le cadre du travail de la commission chargée d'examiner, sur saisine du préfet, les demandes d'échelonnement ou de modification des sanctions, qu'aucun élément ne permettait de savoir si un maire s'était abstenu d'exercer son droit de préemption, alors qu'il aurait pu le faire et se serait ainsi donné des instruments pour construire des logements.

Les préfetures et les DDE ne sont pas capables de savoir si une commune a eu des occasions foncières et si elle aurait été susceptible d'organiser des regroupements de parcelles par l'exercice du droit de préemption. La commission constate qu'en réalité certaines communes n'ont ni droit de préemption ni plan d'occupation des sols ni aucun instrument d'urbanisme. En disant cela, mes chers collègues, je ne trahis pas certains éléments de délibération : c'est la réalité.

Nous proposons que toutes ces communes fassent chaque année un bilan de l'exercice du droit de préemption au regard de l'ensemble des déclarations d'intention d'aliéner dont elles ont reçu notification. Les communes feront chaque année le bilan, lequel sera porté à la connaissance des autorités préfectorales, qui seront ainsi susceptibles de juger si la collectivité a réellement l'intention de répondre à la situation de carence dans laquelle elle se trouve.

Nous proposons d'introduire cette obligation dans la loi, afin que les élus municipaux, les préfets et tous ceux qui doivent avoir connaissance de cet état de carence puissent savoir si les villes se sont, ou non, donné les moyens de construire des logements sociaux. C'est un instrument technique qui est à mes yeux important. Madame la ministre, je vous remercie de porter intérêt à cet amendement. Car les questions qui vous seront posées traiteront de ce problème. Les préfetures ont beaucoup de mal à juger de la capacité opérationnelle des communes...

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

M. Jean-Yves Le Bouillonec. Les instruments que je propose permettront de mieux comprendre ce qui se passe sur le territoire des communes concernées par le dispositif de l'article L. 302-1.

M. le président. La parole est à M. Pierre Gosnat, pour soutenir l'amendement n° 929 rectifié.

M. Pierre Gosnat. Par le présent amendement, nous souhaitons conférer une nouvelle dimension au droit de préemption urbain, dans l'objectif de renforcer l'obligation qui est faite aux communes d'appliquer l'article 55 de la loi SRU. Nous proposons que les communes, notamment celles en situation de carence, soient dans l'obligation de présenter chaque année un rapport rendant compte de l'exercice par le maire du droit de préemption. En somme, nous souhaitons que les élus qui n'appliquent pas les exigences de la loi SRU justifient publiquement leurs choix en matière d'urbanisme. Ce rapport mettrait en parallèle le nombre de déclarations d'intention d'aliéner, le type de biens vendus et la fréquence avec laquelle le maire a fait usage de son droit de préemption.

À l'heure actuelle, le droit de préemption urbain ne peut être enclenché et effectif que s'il repose sur un projet d'intérêt général, notamment de type rénovation urbaine ou construction de logement sociaux...

M. Olivier Carré. Et PLH!

M. Pierre Gosnat. En effet.

Ceci justifie pleinement cet amendement

Il s'agit de rendre transparentes les politiques locales d'urbanisme et d'exercer une pression incitative sur les maires de communes en carence. Le poids de l'opinion publique sur la question de l'article 55 de la loi SRU est fondamental, notamment dans la période de crise que nous connaissons. Le seuil de 20 % de logements sociaux est devenu un symbole, une limite intouchable, synonyme de solidarité territoriale. Ceci est, entre autres, à l'origine du camouflet infligé par les sénateurs à Mme la ministre.

Une autre expression du caractère sacré de l'article 55 est l'écho qu'a eu la publication par Mediapart des députés-maires n'atteignant pas dans leur ville les 20 % de logements sociaux. Je me permets de noter qu'aucun député-maire communiste n'apparaît dans cette liste.

Nous souhaitons donc utiliser le droit à l'information et à la transparence en exigeant des maires qu'ils justifient leur choix d'exercer, ou non, leur droit de préemption. Ce serait un levier efficace pour qu'enfin la loi SRU soit appliquée sur l'ensemble du territoire français.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Il y a, me semble-t-il, un problème de référence. Je voudrais m'assurer que nous parlons de la même chose.

Votre amendement évoque les communes visées par l'article L. 302-1. De cette façon sont visées les communes concernées par le PLH et, dans ce cas, il existe déjà un article L. 213-13 du code de l'urbanisme qui prévoit que ces communes tiennent un registre dans lequel sont inscrites toutes les acquisitions réalisées en application de ce droit de préemption, et que toute personne peut consulter ce registre ou en obtenir un extrait.

En revanche, je me demande si, en écrivant « visées par l'article L. 302-1 », vous ne pensiez pas plutôt aux communes visées par l'article L. 302-9-1, auquel cas nous rejoindrions votre discours, qui portait sur les communes en situation de carence, et la question ne serait pas exactement la même.

L'idée d'avoir un bilan des communes en constat de carence ne me heurte en rien, mais votre amendement, tel qu'il est rédigé, ne me semble pas satisfaisant.

M. Pierre Gosnat. Je vous l'accorde.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. je comprends votre souci de transparence. Mais mon collègue Patrick Devedjian...

M. Pierre Gosnat. Il est mal placé!

Mme Christine Boutin, ministre du logement....lors de l'examen du projet de loi pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés, vous a indiqué que le code prévoyait déjà que les communes tiennent un registre dans lequel sont inscrites toutes les acquisitions réalisées par exercice ou par délégation de ce droit ainsi que l'utilisation effective des biens ainsi acquis, et que toute personne peut consulter ce registre ou en obtenir un extrait.

Soit une commune respecte ses obligations et, dans ces conditions, je ne vois aucune raison de lui imposer de rendre des comptes sur la manière dont elle a atteint ses objectifs. Soit elle est en constat de carence, et le droit de préemption est transféré au préfet. Le rapport risque, dans ce cas, d'être, au mieux sommaire, au pire inutilement polémique.

Compte tenu de ces éléments, je vous suggère de retirer ces amendements. Si tel n'est pas le cas, j'émettrai un avis défavorable.

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

M. Pierre Gosnat. Le problème est ailleurs : il s'agit d'un problème de transparence. Les maires des villes déclarées en constat de carence – et j'ai cru comprendre que c'est le cas chez M. Devedjian, aussi est-il mal placé pour nous donner des leçons – avancent toujours les mêmes arguments : s'ils ne construisent pas de logements sociaux, c'est parce qu'ils ne disposent d'aucun terrain disponible à cet effet. Or la réalité serait plutôt qu'ils n'ont aucun terrain disponible pour construire des logements sociaux. C'est la raison pour laquelle nous préconisons la publication de ce bilan annuel afin que la transparence soit totale et que la population soit informée. Nous proposons aussi que le préfet ait un droit de préemption...

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Il l'a!

M. Pierre Gosnat. ...et se substitue au maire.

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Pourquoi?

M. Pierre Gosnat. J'estime que la publication par Mediapart de la carte des députés-maires qui n'appliquent pas la loi SRU est loin d'être inutile.

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

M. Alain Cacheux. Ces deux amendements identiques me paraissent opportuns. Les maires qui sont réticents à mettre en œuvre l'article 55 de la loi SRU avancent en effet toujours les mêmes arguments : comme il n'y a pas de terrains, il n'est pas possible de préempter pour réaliser des logements locatifs sociaux.

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Le préfet peut exercer un droit de préemption, vous semblez l'oublier!

M. Alain Cacheux. En rendant publique la liste des déclarations d'intention d'aliéner, les maires qui sont réticents pour construire des logements sociaux n'auraient plus la possibilité de recourir à de tels arguments.

Si votre objectif, madame la ministre, est réellement la construction de logements sociaux, vous devriez être favorable à la publication du bilan annuel du droit de préemption. Au-delà des sanctions financières que certaines communes, compte tenu de leur richesse fiscale, pourraient facilement digérer, il en est une autre : celle d'être stigmatisée pour ne pas exercer le droit de préemption. La publication de ce bilan annuel les empêcherait définitivement de recourir au sempiternel argument du manque de terrains.

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. Pour avoir été maire pendant dix-huit ans, je ne me place pas uniquement dans l'optique de lutter contre la carence de certains maires eu égard à l'article 55 de la loi SRU. L'intérêt de la publication d'un bilan annuel va au-delà : ce serait l'occasion pour la collectivité d'expliquer sa politique foncière. Si certains ont pu commettre des turpitudes, ce n'est

sûrement pas la règle. Pour ma part, j'ai connu un maire qui a exercé son droit de préemption pour des raisons d'intérêt général, mais, afin d'éviter des débats au sein de son équipe municipale, il a été amené à l'exercer sans nécessairement informer tout le monde au bon moment.

M. Pierre Gosnat. Ce n'est pas bien !

M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances. En effet, même si l'intention était bonne. C'est pourquoi le dispositif proposé me paraît utile pour aller vers plus de transparence.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. La liste des communes déclarées en constat de carence est désormais publique. C'est une nouveauté qui va dans le sens de la transparence.

M. Michel Piron, rapporteur. Tout à fait !

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Or j'ai l'impression que vous n'en avez pas encore pris la mesure.

En outre, je rendrai publics les résultats des travaux de la commission qui examine le cas de chaque commune, y compris celle que l'on cite régulièrement dans cet hémicycle, comme on agite un chiffon rouge !

M. Alain Cacheux. Plutôt un chiffon bleu !

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Si la commune est déclarée en constat de carence, le préfet pourra exercer un droit de préemption, qui n'existait pas auparavant.

M. Olivier Carré. C'est très important !

Mme Martine Billard. Il y a déjà le droit de réquisition.

Mme Christine Boutin, ministre du logement. J'ai moi-même déposé cet amendement au Sénat. C'est dire la volonté du Gouvernement en la matière. Cela étant, s'il n'y a pas de carence, je ne vois pas pour quelle raison il faudrait publier un bilan annuel. En cas de carence, le préfet a la possibilité d'exercer un droit de préemption. Si tel n'est pas le cas, inutile d'établir cette liste que vous appelez de vos vœux. Je maintiens mon avis défavorable.

(Les amendements identiques n° 423 et 929 rectifié ne sont pas adoptés.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 429. La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Cet amendement propose une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements conventionnés sociaux privés – PLUS, PLAI – et donnés en location ou en mandat de gestion à des organismes agréés. C'est une mesure incitative.

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

Plusieurs députés du groupe socialiste, radical, citoyen et divers gauche. Favorable !

M. Michel Piron, rapporteur. Avis défavorable.

M. Roland Muzeau. Qu'est-ce que ça coûte ?

M. Michel Piron, rapporteur. Vous proposez un élargissement du champ de l'article 1389 du code général des impôts qui prévoit un dégrèvement pour les organismes HLM sur les logements vacants. Un tel dispositif semble difficilement pouvoir s'appliquer aux organismes que vous souhaitez soutenir, comme nous du reste.

M. Alain Cacheux. Vous prétendez les soutenir mais vous ne les aidez pas vraiment.

M. Roland Muzeau. Je ne comprends pas !

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. La volonté de développer l'intermédiation locative sociale est une volonté forte du Gouvernement, partagée par M. Pinte.

M. Patrick Roy. Il n'est pas d'accord !

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Vous proposez de dégrever de la taxe foncière les logements PLAI et PLUS qui sont donnés en location aux organismes qui font de l'intermédiation locative sociale. Je peux comprendre la fibre sociale que vous mettez en avant.

M. Louis Cosyus. Nous aussi !

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Se pose cependant un problème d'équité : un tel avantage qui serait consenti de façon permanente à ces organismes et non limité dans le temps, comme c'est le cas pour d'autres organismes, notamment HLM, ne serait pas équitable.

S'agissant des organismes d'HLM, le dégrèvement est essentiellement limité aux cas de vacance liés à un projet de démolition. C'est au nom de l'équité que le Gouvernement émet un avis défavorable.

M. le président. La parole est à M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.

M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles. La réponse, madame la ministre, est logique à partir du moment où il n'y a pas de limitation de durée.

J'ai, dans mon rapport, proposé que les logements loués par un propriétaire à une association ou à un bailleur social pour être sous-loués à des personnes relevant du logement social, puissent, durant la période d'intermédiation, donc de manière temporaire, entrer dans le quota de l'article 55 de la loi SRU.

Par souci de cohérence, j'aurais imaginé que pendant la période d'intermédiation, le bien puisse être temporairement exonéré de la taxe d'habitation de façon que, durant cette période, le logement entre dans le cadre de l'article 55 et fasse l'objet d'une exonération de la taxe foncière.

Dans la mesure où un appartement privé entre dans le parc social, on pourrait très bien le considérer comme un logement social durant la période où il est confié à l'intermédiaire.

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

M. Alain Cacheux. Je suis surpris par la réponse de Mme la ministre. Les organismes d'HLM bénéficient actuellement d'une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour les logements PLUS et PLAI pour une durée de quinze ans.

M. Olivier Carré. Vingt-cinq ans !

M. Alain Cacheux. Il s'agit d'appliquer à des logements qui présentent les mêmes caractéristiques que les logements PLUS et PLAI le bénéfice de cette exonération pour une durée de quinze ans ou, comme le propose M. Pinte, limitée à la période d'intermédiation.

M. Roland Muzeau. Très bien !

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Selon Mme la ministre, les exonérations pour les logements sociaux du parc HLM sont limitées dans le temps. Je suis prêt à rectifier mon amendement en proposant que le dégrèvement s'applique pendant la durée du conventionnement social, afin de fixer un délai.

Par ailleurs, je n'ai pas bien compris si M. Pinte a parlé de l'exonération de la taxe d'habitation ou de l'exonération de la taxe foncière.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. J'entends bien vos arguments, monsieur Le Bouillonnet, et je suis très sensible aux observations d'Étienne Pinte.

Cela dit, je suis dans l'incapacité aujourd'hui de lever le gage correspondant à la perte de recettes induite par cette limitation dans le temps.

M. Alain Cacheux. Allons, pour quelques milliers de logements !

(L'amendement n° 429 n'est pas adopté.)

Suspension et reprise de la séance

M. le président. La séance est suspendue.

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

M. le président. La séance est reprise.

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

M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques. Nous venons d'évoquer un sujet extrêmement important s'agissant du dégrèvement, à propos duquel M. Pinte a développé une argumentation intéressante, qui rejoint celle de M. Le Bouillonnet. Le Gouvernement n'a pas les moyens de se déterminer maintenant. Je propose donc que, dans le cadre de la commission mixte paritaire, nous calions nos positions afin de trouver une solution. La générosité de cette disposition est telle qu'elle ne rencontrera sans doute pas d'opposition, d'autant qu'elle rejoint des objectifs qui nous sont communs.

C'est une proposition de travail que je vous fais, monsieur Le Bouillonnet, avec l'approbation visible de Mme la ministre.

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

M. François Brottes. Nous ne pouvons que prendre acte de la proposition de M. le président de la commission des affaires économiques. Mais je dois dire que, lors de la dernière CMP à laquelle j'ai participé, le Gouvernement a demandé une dernière délibération qui, au moment du vote final, a réduit à néant les efforts consentis par les parlementaires unanimes.

Dès lors, je tiens à souligner l'accord que Mme la ministre vient de donner à cette proposition. Nous prenons acte de cette forme d'assentiment du Gouvernement et nous prenons date.

Article 9 duodecies

M. le président. Je suis saisi d'un amendement de suppression de l'article 9 *duodecies*, n° 161.

La parole est à M. le rapporteur

M. Michel Piron, rapporteur. Cet amendement vise à supprimer une disposition introduite par le Sénat dans le code général des collectivités territoriales afin de faire échec à l'application de dispositions réglementaires du code de l'urbanisme.

Modifier un article de code de nature législative pour contourner l'application d'une disposition réglementaire d'un autre code ne nous semble pas une démarche satisfaisante d'un point de vue juridique.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Favorable.

(L'amendement n° 161 est adopté.)

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

Nous en venons à plusieurs amendements portant articles additionnels après l'article 9 *duodecies*.

Après l'article 9 duodecies

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 661.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Cet amendement est défendu, monsieur le président, ainsi que les amendements n° 662 et n° 663.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Défavorable.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Défavorable également.

(Les amendements n° 661, 662 et 663, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)

Article 10

M. le président. Sur l'article 10, je suis saisi d'un amendement n° 655.

La parole est à Mme Martine Billard.

Mme Martine Billard. Cet amendement entend substituer une nouvelle rédaction aux alinéas 1 à 8 de l'article 10.

Je rappelle que son alinéa 3 autorise un dépassement de 20 % des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols en vue de l'agrandissement d'un bâtiment à usage d'habitation, et que l'alinéa 8 prévoit un dépassement de 50 % de ces mêmes règles pour les logements sociaux.

L'alinéa 3 pose un premier problème. Certes, la possibilité pour un propriétaire particulier d'agrandir son logement dans le cadre du plan local d'urbanisme peut se comprendre. Mais il n'en va pas de même pour les opérations foncières de plus grande importance. Si l'augmentation du COS aura pour conséquence probable de faire baisser le prix du foncier, il n'y a en effet aucune garantie que le prix de vente des logements ainsi construits baisse dans les zones denses, marquées par la spéculation et des tensions en matière de construction. On peut même redouter que le bénéfice induit par la densification revienne entièrement aux promoteurs immobiliers et n'améliore en rien l'accès à la propriété.

Si les dispositions de l'alinéa 8 ne concernaient que les centres-ville ou des secteurs bien desservis par les transports en commun, avec des services publics et des commerces proches, elles seraient très intéressantes. L'écologiste que je suis est bien persuadée de la nécessité de concentrer l'habitat autour des services collectifs. Seulement, la rédaction actuelle n'implique aucune restriction de ce type. La densification de 50 % pourra donc concerner des zones déjà difficiles d'accès en transports en commun et comptant peu de commerces et de services.

Notre amendement n° 655 restreint donc la majoration de 20 % aux seuls logements sociaux. Nous ne souhaitons en effet pas encourager la densification de ce type de logements dans les zones d'habitat dégradé en termes d'accès aux commerces, aux transports ou au travail.

M. Olivier Carré. Cette majoration existe déjà !

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

M. Michel Piron, rapporteur. Avis défavorable à cet amendement qui réduit considérablement la portée des dispositions prévues à l'article 10.

De plus, il part d'un présupposé que nous ne partageons pas, à savoir que l'augmentation de la densité des logements sociaux est inéluctable. Cet article suppose, pour sa part, que cette augmentation est seulement une possibilité s'appliquant à des programmes de logements beaucoup plus larges, incluant des logements locatifs sociaux. La mixité même de ces programmes permet ainsi de beaucoup mieux moduler les accroissements de densité.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Madame Billard, je ne comprends pas comment vous avez pu déposer un tel amendement, vous qui êtes si attachée aux problèmes écologiques. Je vous rappelle que cet article a pour but de lutter contre cette tendance malheureusement trop développée dans notre pays qu'est le mitage, ainsi que contre l'utilisation désordonnée du foncier.

Votre amendement supprimerait une disposition majeure du projet de loi, qui permettrait à des familles d'agrandir leur maison pour en améliorer le confort ou accueillir un nouveau membre. Du reste, cet agrandissement ne passe pas forcément par un étalement dans l'espace puisqu'il peut fort bien consister en la construction d'un étage supplémentaire.

En second lieu, je ne vois pas pourquoi vous vous opposez à la deuxième partie de l'article, qui permet d'augmenter le nombre de logements sociaux, en particulier dans les communes disposant de peu de foncier, comme certaines communes concernées par l'article 55.

Je vous précise que les mesures proposées sont des possibilités ouvertes aux communes, mais aussi aux EPCI, dont les élus sont les mieux à même de juger de leur effet sur le terrain.

Le Gouvernement est donc très défavorable à cet amendement.

M. le président. La parole est à Mme Martine Billard.

Mme Martine Billard. Madame la ministre, rien n'empêche les communes de modifier leur plan local d'urbanisme et d'augmenter les COS dans certains secteurs.

Si je suis d'accord pour que l'on concentre l'habitat sur les zones bien desservies afin d'arrêter le mitage du territoire, je considère que le dispositif ne prévoit pas suffisamment de contrôles.

(L'amendement n° 655 n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 759.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Michel Piron, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination.

(L'amendement n° 759, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 760.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Michel Piron, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de précision.

(L'amendement n° 760, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 761.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Michel Piron, rapporteur. Cet amendement vise à étendre à la construction l'application des dispositions introduites à l'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme permettant aux communes d'autoriser un dépassement des règles relatives au gabarit, à la hauteur, à l'emprise au sol et au coefficient d'occupation des sols, dans la limite de 20 %, dispositions qui ne visaient initialement que l'agrandissement de bâtiments à usage d'habitation.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Le Gouvernement est très favorable à cet amendement.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Si l'on est dans le cadre de la construction, il est plus simple de modifier les règles de constructibilité dans la zone concernée. Voilà pourquoi je ne comprends pas cette précision qui me paraît dangereuse car elle permettra de réaliser des constructions dans un secteur par l'accessoire que constitue le dispositif que vous mettez en place et que nous ne contestons pas.

(L'amendement n° 761 est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 762.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Michel Piron, rapporteur. Les modalités selon lesquelles le public est informé ou associé aux décisions concernant l'environnement doivent être expressément prévues par la loi.

(L'amendement n° 762, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 432.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Il s'agit de compléter le dispositif prévu à l'alinéa 3 de l'article 10 en précisant les critères sur lesquels il serait utilisé, comme la localisation urbaine et son contexte, la proximité des transports, services et commerces pour des opérations générant des formes urbaines respectueuses de l'environnement et des générations futures. En fait, c'est une façon de rebondir sur les observations pertinentes de Mme Billard.

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

M. Michel Piron, rapporteur. La commission est défavorable à cet amendement parce que le choix de ces secteurs relève déjà de la compétence de la commune que celle-ci exerce habituellement dans le cadre du PLU. Cette compétence n'a donc pas besoin d'être encadrée.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Défavorable.
(*L'amendement n° 432 n'est pas adopté.*)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 162.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Michel Piron, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination.

(*L'amendement n° 162, accepté par le Gouvernement, est adopté.*)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 407.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Un PLU qui ne répond pas aux besoins en logements sur son territoire devrait être inopposable aux tiers tant qu'il n'a pas été modifié ou révisé. Ainsi, on ne se retrouverait pas avec des PLU qui peuvent faire loi pendant plusieurs années en attendant la prochaine modification, alors que l'on sait qu'ils ont été approuvés dans des conditions non conformes aux exigences requises.

En déclarant inopposable un PLU qui ne répond pas aux besoins en logements sur son territoire, on devrait permettre d'accélérer le processus de renouvellement.

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

M. Michel Piron, rapporteur. La commission est défavorable à cet amendement car il nous paraît très dangereux qu'un PLU en attente de modification de révision puisse ne plus être opposable aux tiers. Cela risque de créer un gisement de contentieux.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Il y aurait là une insécurité juridique trop forte. Le Gouvernement est donc défavorable à cet amendement.

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

M. Daniel Goldberg. L'insécurité juridique existe aussi quand un document d'urbanisme municipal ne respecte pas les obligations en termes de logement, notamment pour les personnes défavorisées, et même les classes moyennes, c'est-à-dire celles qui peuvent bénéficier d'un logement social.

Le fait de rendre inopposable un PLU qui ne répond pas aux besoins en logements sur son territoire renforcerait sa modification.

(*L'amendement n° 407 n'est pas adopté.*)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 652.

La parole est à Mme Martine Billard.

Mme Martine Billard. Il s'agit de reprendre la formulation proposée par M. Le Bouillonnet après l'alinéa 3 en l'appliquant à la densification des logements sociaux.

Je crains que, dans les communes très réticentes à construire des logements sociaux, on continue à ghettoïser les quartiers qui sont les moins bien desservis en transports, commerces et services.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Comme nous l'avons dit pour l'amendement n° 432, le choix de ces secteurs n'a pas à être surencadré.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Le Gouvernement est défavorable à cet amendement, comme il l'a été tout à l'heure à l'amendement n° 432.

(*L'amendement n° 652 n'est pas adopté.*)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 763.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Michel Piron, rapporteur. Les modalités selon lesquelles le public est informé ou associé aux décisions concernant l'environnement doivent être expressément prévues par la loi.

(*L'amendement n° 763, accepté par le Gouvernement, est adopté.*)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 776.

La parole est à M. Pierre Gosnat.

M. Pierre Gosnat. Je le retire.

(*L'amendement n° 776 est retiré.*)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 620.

M. Olivier Carré. Il est défendu.

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

M. Michel Piron, rapporteur. La commission a repoussé l'amendement, car il faudrait modifier l'article L. 128-1, ce qui n'est prévu ni dans le projet de loi ni dans l'amendement.

Peut-être pourra-t-on trouver une solution dans le cadre de la CMP.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Le Gouvernement a émis un avis favorable sur cet amendement...

M. Roland Muzeau. Vous faites une erreur !

Mme Christine Boutin, ministre du logement. ...qui permet de mieux encadrer les possibilités de cumul de dépassement des règles d'urbanisme autorisées par les articles L. 127-1 et L. 128-1 du code de l'urbanisme.

M. Roland Muzeau. C'est scandaleux !

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Non !

M. le président. Si j'ai bien compris, monsieur le rapporteur, la commission est défavorable à cet amendement.

M. Michel Piron, rapporteur. Monsieur le président, je vais essayer d'être plus précis.

On a ici des règles d'application combinées de deux articles qui ne peuvent se faire que sur la base d'un seul dénominateur commun existant, le COS. Je souhaite que, d'ici à la CMP, on puisse modifier la rédaction de cet amendement. J'ajoute qu'il faudra modifier également l'article L. 128-1, ce qui n'est prévu ni dans le projet de loi ni dans l'amendement. Sous cette réserve, on peut émettre un avis favorable.

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

M. Roland Muzeau. La réponse de Mme la ministre est inacceptable pour plusieurs raisons.

D'abord, l'amendement de M. Balkany et ses collègues est un amendement levalloisien. Il prétend répondre à une obligation objective de devoir densifier pour pouvoir faire. Mais la réalité est tout autre. En effet, entre 1999 et 2007, la situation à Levallois a changé.

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Monsieur Muzeau, je ne peux pas accepter vos propos. Je ne suis pas là pour régler les problèmes de Levallois!

M. Roland Muzeau. Ne nous prenez pas pour des billes! Je vous donne mon sentiment.

M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques. M. Carré, cosignataire de l'amendement, est orléanais et M. Binetruy est du Doubs!

M. Roland Muzeau. Je dirai donc que c'est un amendement levalloisien « notamment ».

En 1999, la ville de Levallois comptait 20,6 % de logements sociaux, contre 17,06 % en 2007. Cette ville a-t-elle rencontré des difficultés en matière de foncier qui ne lui ont pas permis de construire? Non, puisqu'elle a augmenté son parc de logements de 3 291 résidences principales, tandis que, dans le même temps, le nombre de ses logements sociaux diminuait de 383. Voilà la réalité!

Madame la ministre, vous savez que la mesure proposée vise à dégager du foncier afin de construire des tours en bordure de Seine. J'ajoute que l'Élysée vient de donner l'ordre à la Caisse des dépôts et consignations d'accorder un prêt de 100 millions d'euros à Levallois, la ville la plus endettée de France.

Madame la ministre, je trouve votre réponse scandaleuse. *(Applaudissements sur les bancs des groupes GDR et SRC.)*

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Monsieur Muzeau, comme nous travaillons beaucoup, la fatigue vous conduit à tenir des propos exorbitants.

Mme Martine Billard. Non, ils sont très justes!

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Chacun ici peut s'exprimer librement, mais je ne peux pas accepter que vous puissiez laisser entendre que la ministre que je suis vous propose un article qui concerne une commune en particulier. Pour ma part, je défends l'intérêt général.

Il me semble curieux que, dans cet article, vous n'ayez pas compris que la volonté du Gouvernement consiste à permettre de densifier au maximum et d'utiliser le moins possible le foncier, car nous rencontrons des problèmes en matière de foncier, en particulier dans les zones tendues.

Votre regard, monsieur Muzeau, est très centré sur l'Île-de-France. Or la situation n'est pas la même partout. Il ne faut pas vous laisser abuser par le nom de celui des signataires qui figure sur la feuille jaune et donc croire que lui seul est concerné par l'amendement.

M. Roland Muzeau. Ne vous laissez pas abuser non plus, madame la ministre, ne soyez pas naïve!

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Parmi les autres signataires, M. Carré est d'Orléans, M. Binetruy est du Doubs... Pourquoi donc faire un tel procès d'intention? *(« Non! » sur les bancs du groupe GDR.)*

M. Roland Muzeau. Ce n'est pas un procès d'intention, c'est la réalité!

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Vous m'avez tenu des propos, monsieur Muzeau, qu'en tant que ministre je ne peux pas accepter.

M. Olivier Carré. Absolument!

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Vous laissez entendre que ce texte relèverait presque du favoritisme. J'insiste: je ne puis l'accepter.

M. Olivier Carré. Très juste!

M. Roland Muzeau et Mme Martine Billard. Il ne s'agit pas du texte, mais de l'amendement!

M. le président. La parole est à M. Jean-Marie Binetruy.

M. Jean-Marie Binetruy. Il ne faut pas réduire cet amendement à un cas particulier. Je pourrais vous en opposer un autre. Alors que j'étais maire d'une commune de 7 000 habitants, dans le Haut-Doubs, où la densité de la population n'est pas extraordinaire, l'extension de la gendarmerie a été bloquée par le COS. La liberté que permet le présent amendement va tout à fait dans le sens d'une densification en zone à urbaniser pour protéger les secteurs où on ne veut pas construire.

De plus, là où je suis élu, les agriculteurs se battent pour conserver du foncier agricole.

M. Michel Piron, rapporteur. C'est exact!

M. Jean-Marie Binetruy. Il faut en effet pouvoir densifier la population dans les centres bourgs, et la ville de Levallois n'est pas seule concernée.

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

(L'amendement n° 620 est adopté.)

(L'article 10, amendé, est adopté.)

M. Roland Muzeau. On légifère pour les copains! Ils vous diront merci!

M. Michel Piron, rapporteur. Mais pas du tout!

Après l'article 10

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 433, portant article additionnel après l'article 10.

La parole est à M. Alain Cacheux.

M. Alain Cacheux. Nous nous accordons, je suppose, sur la nécessité d'accroître autant que possible la construction de logements locatifs sociaux.

M. Olivier Carré. Et comment fait-on?

M. Alain Cacheux. Il s'agit d'éviter le gaspillage de cette denrée rare que constitue le foncier. Or, si le coefficient d'occupation des sols est une limite supérieure de constructibilité, il n'existe pas de limite inférieure.

Aussi, dans le but de limiter l'étalement urbain, cet amendement vise-t-il à favoriser la densité, à diminuer les déplacements et à permettre à l'autorité responsable du plan local d'urbanisme de définir des zones dans lesquelles un volume minimal de construction est nécessaire pour obtenir un permis de construire.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Là encore, nous sommes tous d'accord sur l'idée qu'il faut économiser du foncier. Pourtant, imposer un volume minimal de construction nous paraît excessif. Du reste, vous êtes déjà en grande partie satisfaits par les dispositions des articles 9 *ter* et 10 du texte puisque, d'une part, on peut délimiter dans les PLU des secteurs dans lesquels un pourcentage de logements de taille minimale doit être appliqué, et, d'autre part, la majoration des règles de construction prévue dans les PLU afin de favoriser l'optimisation du foncier figure également dans le texte.

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Absolument !

M. Michel Piron, rapporteur. Ajoutons qu'un certain nombre de dispositions feront l'objet du Grenelle II, qui déclinera le Grenelle I en matière d'urbanisme. Nous tâchons de faire en sorte que les essais d'amélioration concernant les liens entre la construction de logements nouveaux et les règles d'urbanisme soient les plus rapides possible. Nous n'embrassons pas pour autant un champ aussi large que celui que couvrira le Grenelle II.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Le rapporteur a tout dit et, comme la commission, le Gouvernement émet un avis défavorable.

(L'amendement n° 433 n'est pas adopté.)

Article 10 bis

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 764 et 785.

La parole est à M. Jean-Paul Lecoq, pour soutenir l'amendement n° 785.

M. Jean-Paul Lecoq. J'ai cherché à comprendre ce qui pouvait pousser le Gouvernement à défendre à nouveau une telle disposition : en effet, la question des fouilles archéologiques figurait déjà dans le projet de plan de relance. Aux termes du présent article, si des fouilles archéologiques n'ont pas lieu dans les six mois précédant le lancement d'un projet, on les « zappe », si vous me permettez l'expression, et on engage la construction des logements sociaux prévus.

Après avoir consulté des archéologues, tous les syndicats d'archéologues, des offices d'HLM, je n'ai pas trouvé un seul endroit en France où des fouilles archéologiques aient pu bloquer la construction de logements sociaux, sauf, évidemment, lors de la découverte d'un trésor – et heureusement, du reste, dans ce dernier cas, qu'on ait mené des fouilles.

Si l'on vote cet article, des trésors risquent d'être détruits à cause de l'accélération de la construction de logements sociaux. Qu'il s'agisse du plan de relance, du plan pour l'accès au logement social, rien ne justifie que nous prenions le risque de perdre un morceau de notre histoire quand on sait ce qu'ont permis les fouilles archéologiques, quand on sait ce que la réglementation en vigueur a permis de protéger, de mettre en valeur.

Certes, on n'a pas construit de logements sur les terrains où l'on a trouvé un trésor. Ils n'en ont pas moins rendu tel village ou telle ville attrayants et ont donc favorisé l'activité touristique. Vous devez donc éviter à tout prix de vous rendre complice de la destruction d'une partie de notre histoire. Du reste, madame la ministre, ce n'est pas votre état d'esprit. Nous devons donc nous battre pour que cet article ne soit pas voté.

Dans les seuls cas où des fouilles ont provoqué un retard dans la construction de logements, les archéologues n'étaient pas en cause, au contraire des opérateurs qui n'ont pas mis le terrain à la disposition des archéologues au moment voulu. Ainsi, les archéologues ont pu disposer du terrain pendant plusieurs mois. Je vous invite donc avec insistance, madame la ministre, à prendre conscience de cet enjeu culturel et historique majeur, car rien ne justifie l'adoption de cet article que nous regretterions.

M. Philippe Folliot. Bon argument !

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

M. François Brottes. On pourrait trouver étrange que le rapporteur et notre collègue Lecoq proposent le même amendement de suppression. On pourrait penser que les mêmes arguments motivent leur démarche.

Nous avons débattu de cette question à l'occasion de l'examen d'une loi d'urgence – l'urgence est devenue une habitude – défendue par M. Devedjian. Le sort des fouilles archéologiques comme celui, d'ailleurs, des Bâtiments de France, a été réglé par quelques amendements de la majorité, considérant que notre patrimoine ne méritait pas l'attention qui lui était jusqu'à présent accordée.

M. Olivier Carré. Mais c'est bien sûr !

M. François Brottes. Ainsi, toutes les dispositions de contrôle relatives au patrimoine visible ou souterrain ne devaient plus se justifier, ni du point de vue des collectivités territoriales ni du point de vue de l'État.

Nous nous sommes alors insurgés contre cette initiative et c'est pour les mêmes raisons que notre collègue propose la suppression de cet article. Sauf que le mal est déjà fait puisque la loi doit être sur le point d'être promulguée. Et c'est afin d'être impeccable sur le plan juridique que le rapporteur propose de ne pas voter une nouvelle fois une telle disposition, la majorité y ayant déjà pourvu dans le texte défendu par M. Devedjian.

M. le président. La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 764.

M. Michel Piron, rapporteur. L'exposé de M. Brottes est lumineux. Je vous propose donc d'en rester à son argumentation.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Avis favorable.

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

M. Pierre Gosnat. Même si toutes les dispositions ont été prises par le passé, je trouve cette affaire suffisamment sérieuse pour qu'on y revienne et qu'on demande la suppression de cet article.

J'en parle en connaissance de cause pour l'avoir vécu à Ivry-sur-Seine, ville dont je suis maire, où le temps pris pour la mise en route de fouilles et celui pris pour réaliser les fouilles elles-mêmes ont singulièrement retardé un projet de construction de logements sociaux. Nous devons accepter cette réalité et prendre les dispositions économiques nécessaires en prévoyant d'éventuelles compensations en faveur des opérateurs publics.

Il ne s'agit toutefois pas seulement d'une affaire de division entre secteur public ou secteur privé. Nous devons admettre que, dans un pays comme la France où le risque est considérable que toutes les traces du passé disparaissent progressivement, doive s'exercer le principe de précaution. N'oublions

pas que le Gouvernement a décidé une restructuration complète de l'organisation du secteur public chargé de réaliser les fouilles archéologiques.

Le travail de recherche ne peut pas aller au même rythme que les travaux d'urbanisme, que les exigences économiques. Nous devons donc préserver les traces du passé et adopter les dispositions qui s'imposent pour soutenir l'archéologie française et faire en sorte qu'une intervention publique veille à l'équilibre des opérations.

S'agit-il de fermer définitivement l'accès à des trésors souterrains ? Pensez à ce qui serait advenu si l'on n'avait pas mené un tel travail de fouilles dans une zone urbaine très forte comme celle qui se trouve autour de la cathédrale de Saint-Denis. Bien sûr, cela coûte de l'argent et prend du temps, mais nous ne pouvons pas nous permettre de faire supporter à nos enfants la catastrophe que représenterait l'adoption de cet article.

M. Michel Piron, rapporteur. Nous ne sommes pas des barbares, tout de même !

(Les amendements identiques n^{os} 764 et 785 sont adoptés.)

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

L'article 10 *bis* est donc supprimé.

Après l'article 10 bis

M. le président. Je suis saisi d'une série d'amendements portant articles additionnels après l'article 10 *bis*.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Michel Piron, rapporteur. Je souhaite laisser la parole à M. Gonzales pour défendre l'amendement n^o 164 de la commission, dont il connaît particulièrement la teneur.

M. le président. La parole est à M. Didier Gonzales.

M. Didier Gonzales. Cet amendement, adopté à l'unanimité par la commission des affaires économiques – dont je remercie le président et le rapporteur –, vise à trouver un juste équilibre entre l'activité aéroportuaire et les populations déjà présentes autour de l'aéroport d'Orly

Chaque aéroport engendre des contraintes d'inconstructibilité pour les communes riveraines. Ces contraintes sont incluses dans un document d'urbanisme appelé plan d'exposition au bruit. Celui d'Orly va être révisé dans les tout prochains jours. Or l'application d'une nouvelle norme européenne, l'indice Lden, va étendre considérablement la zone d'inconstructibilité et de paupérisation autour de cette plateforme. Ce sont ainsi près de 3 000 à 4 000 hectares supplémentaires qui seront concernés.

Ces territoires déjà urbanisés situés à seulement dix kilomètres de Paris seront donc gelés. Les effets en sont connus : paupérisation, dévaluation immobilière allant jusqu'à moins 15 %, développement de l'habitat indigne et insalubre.

Mes chers collègues, pourquoi étendre ces contraintes d'urbanisme et de paupérisation dans un secteur déjà urbanisé, à dix minutes de Paris ? Veut-on augmenter l'activité aérienne sur Orly ? Non. Orly est un aéroport dont le trafic est plafonné – pas plus de 250 000 avions par an – et il est soumis à un couvre-feu.

L'extension de ces contraintes d'urbanisme serait-elle justifiée parce que le bruit y est insupportable ? Non, bien sûr que non ! La zone C du PEB, celle qui serait étendue, dans le cas

présent, est comprise entre 55 et 65 décibels, soit le niveau de bruit d'une rue secondaire de centre-ville. À titre de comparaison, la très grande majorité des rues parisiennes subissent des nuisances bien supérieures. Et pour être encore plus concret, savez-vous que le niveau sonore, rue de l'Université, est de l'ordre de 70 décibels, soit 5 décibels de plus que la limite maximale de la zone C du PEB ? Et pourtant, il n'y a aucun PEB à Paris, ni dans aucun centre-ville.

Pour trouver une issue à cette situation très préoccupante pour tout le sud francilien, votre loi, madame la ministre, est une occasion, la seule. L'amendement qui vous est proposé limite les contraintes d'urbanisme aux seules zones de bruit fort A et B, résolvant ainsi le problème de l'extension de la zone C.

Par ailleurs, cet amendement ne concerne que les aéroports dont le trafic est plafonné, en l'occurrence celui d'Orly.

M. François Pupponi. Et les autres, tant pis pour eux !

M. Didier Gonzales. Car, dans un tel cas, il n'y a aucune raison de geler des territoires pour l'avenir.

Madame la ministre, je connais votre position personnelle vis-à-vis de cet amendement, mais je sais aussi que vous êtes astreinte à la solidarité gouvernementale avec votre collègue des transports.

Mes chers collègues, je vous demande de donner clairement la priorité au logement et à l'amélioration de l'habitat face à des contraintes d'urbanisme inadaptées, et surtout disproportionnées.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Monsieur le président, je vais donner une réponse en escalier, qui portera sur les amendements n^{os} 164, 300 et 765.

M. Daniel Goldberg. Un escalier qui monte ou qui descend ?

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Qui descend. *(Sourires.)*

Je vais être un peu longue, mais le sujet étant délicat, je dois donner des explications précises. Et je vous remercie, monsieur Gonzales, de votre propos liminaire.

Mme Martine Billard. Mais...

M. Roland Muzeau. Faites attention, monsieur Gonzales, un bon début, c'est mauvais signe !

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Le Gouvernement comprend les problèmes auxquels sont confrontées les communes situées à proximité des aéroports. Il est vrai que, notamment autour de celui d'Orly, où les vols de nuit sont supprimés, il doit être possible de permettre certaines opérations d'aménagement dans la zone C du plan d'exposition au bruit, en acceptant une légère augmentation de la population, dans des limites qui seront fixées par le PEB lui-même. C'est pourquoi le Gouvernement est favorable à l'amendement n^o 765 de M. Piron.

Par contre, l'amendement n^o 164 conduirait à supprimer purement et simplement la zone C autour de l'aéroport d'Orly, ce qui autoriserait une augmentation considérable des populations soumises aux nuisances sonores. Une telle mesure ne paraît pas raisonnable au Gouvernement. Au demeurant, elle ne serait pas compatible avec la directive bruit de l'Union européenne. Le Gouvernement est donc défavorable à l'amendement n^o 164.

En revanche il est favorable à l'amendement n^o 300, par lequel M. Gonzales propose la suppression de la zone D.

M. le président. Nous allons donc examiner ensemble ces trois amendements qui traitent, en effet, du même sujet.

La parole est à M. Didier Gonzales.

M. Didier Gonzales. Il y a une grande différence entre ces trois propositions. L'amendement n° 164 de la commission permet d'éviter l'extension du plan d'exposition au bruit, ce qui est bien le problème. L'amendement n° 765 de M. Piron, qui est de repli, ne résout pas ce problème. Enfin, mon amendement n° 300 ne présente pas un intérêt majeur puisqu'il tend à supprimer la zone D, qui n'existe pas autour de l'aéroport d'Orly.

Je pense vraiment qu'il est absolument nécessaire d'empêcher l'extension du PEB en adoptant l'amendement n° 164.

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

M. Pierre Gosnat. Monsieur Gonzales, faut-il à travers l'amendement n° 164, étendre la zone de constructibilité, ou bien, à travers l'amendement n° 765, donner, à l'intérieur de la zone actuelle, la possibilité de construire plus ? C'est la question qui nous est posée avec ces deux amendements.

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

M. François Pupponi. Je suis un peu étonné de ce débat, car nous sommes au Parlement et nous devrions nous préoccuper de l'ensemble des problèmes qui concernent le même sujet. Or il y a en Île-de-France deux aéroports internationaux, Roissy et Orly ; les nuisances y sont les mêmes et la zone C les concerne tous deux. On me dit que le couvre-feu est en vigueur à Orly et qu'il n'y a donc pas d'activité aéroportuaire la nuit. Très bien. Mais quelle est la raison d'être de ces différentes zones d'exposition au bruit, surtout les zones A, B et C ? On considère que l'excès de bruit est une nuisance pour ceux qui y habitent et que, par conséquent, on ne doit pas permettre l'augmentation de la population dans ces territoires. Si l'on pousse le raisonnement à l'absurde, on leur dit : « Vous habitez là. Vous subissez des nuisances, gardez-les. Par contre, comme cela peut être dangereux, on ne laissera pas s'installer de nouveaux habitants. »

Les municipalités, voulant développer leur ville, ont mené une politique foncière, acheté des terrains. Et voilà que l'État leur dit que ces terrains ne sont plus constructibles. C'est ce qui s'est passé, par exemple, à Sarcelles, ou dans les communes situées autour de Roissy. Pendant dix ans ma ville a acquis des terrains en vue d'y construire des logements en accession à la propriété et de faire venir des classes moyennes à côté des quartiers défavorisés. Et à quelques jours de la délivrance des permis de construire, le préfet me dit : « Vos terrains sont inconstructibles, gardez-les. » Quand j'ai osé lui demander s'il était possible d'obtenir une indemnisation pour la commune, il m'a répondu : « Vous n'y pensez pas, monsieur le maire ! » Nous voici donc propriétaires de terrains non constructibles à quinze kilomètres de Paris, alors que les logements sociaux de la commune sont en état de sur-occupation. Deux ou trois générations d'une même famille vivent dans le même appartement. Nous ne pouvons même pas construire de logements pour permettre aux familles de décohabiter.

Je rappelle que l'État a d'abord construit les grands ensembles de la banlieue nord, et ensuite l'aéroport de Roissy. Ce sont deux décisions de l'État. Le grand ensemble de Sarcelles – mais je ne veux pas parler que de lui – a été construit par la Caisse des dépôts et consignations à la demande de l'État. Et maintenant que l'aéroport est là, on nous dit de figer l'urbanisme. Or tout le monde sait qu'une ville qui ne peut pas construire est vouée à se paupériser, à voir les prix du foncier et des logements baisser, à cesser de se développer.

M. Richard Dell'Agnola. Exactement !

M. François Pupponi. De deux choses l'une. Soit il est dangereux, compte tenu des nuisances sonores, d'habiter à côté d'un aéroport, et il faut alors en tirer les conséquences, c'est-à-dire évacuer les populations. Soit ce n'est pas dangereux, et alors on doit pouvoir autoriser, dans des limites acceptables, par exemple pour permettre des décohabitations, l'aménagement de certains terrains, qui seraient rendus à nouveau constructibles. Mais on indiquerait aux personnes qui souhaitent s'y installer qu'elles habiteront dans des zones de nuisances. Elles ne pourraient pas, ensuite, s'en prévaloir.

Soit c'est dangereux, et il faut évacuer ; soit ce n'est pas dangereux, et il faut aménager.

C'est pourquoi je suis un peu étonné que cet amendement ne concerne qu'Orly. Le problème est le même à Roissy.

Et je vais même pousser mon raisonnement jusqu'au bout, pour bien montrer l'absurdité du dispositif. Quelques jours avant l'application de la zone C du PEB, j'ai obtenu, à l'arraché, un permis de construire pour 75 logements en accession à la propriété. Compte tenu de la crise économique, le promoteur qui a acheté le terrain ne peut pas construire, car il n'arrive pas à vendre. Dans trois mois, s'il n'a pas commencé le projet, le permis tombe. Et on ne pourra pas le renouveler.

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Faites une VEFA.

M. François Pupponi. Madame la ministre, j'attendais votre réponse avec délectation. Faire une vente en l'état futur d'achèvement, c'est proposer à ce promoteur de vendre à des bailleurs sociaux. Autrement dit, cela revient à proposer de construire, là où l'on devait faire de l'accession à la propriété intermédiaire, 75 logements sociaux supplémentaires dans une ville qui en compte déjà 70 % ! C'est tout le contraire de la mixité sociale.

Je dis que dans ces zones de tension locative, il serait bon d'assouplir les règles du PEB pour rendre certains terrains constructibles, en respectant les contraintes imposées par les nuisances et sans trop augmenter la population, afin de permettre à ces villes de survivre.

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

M. Michel Piron, rapporteur. J'ai essayé de bien entendre, à nouveau, les arguments qui avaient déjà été développés en commission.

Je précise, cher collègue Pupponi, car ceci a peut-être échappé à votre sagacité, que les permis de construire, dans le cadre du plan de relance, sont prolongés d'un an.

M. François Pupponi. Oui, bon...

M. Michel Piron, rapporteur. Je le précise simplement pour vous permettre de mieux dormir cette nuit. Vous aurez au moins gagné cela.

Pour en revenir aux amendements, je crois qu'il faut raison garder : Roissy et Orly, ce n'est pas la même chose. Mais la commission a beaucoup débattu et c'est incontestablement un vote unanime qui s'est dégagé.

Certains rappellent à juste titre que la notion de nuisance sonore renvoie à celle d'acceptabilité, qui n'est pas une notion absolue. C'est la notion de dangerosité qui est absolue. Devant un danger, des mesures draconiennes doivent être prises, qui conduisent forcément à évacuer les populations. Mais nous sommes simplement devant des nuisances, dont le degré d'acceptabilité reste à définir.

J'ai un premier devoir en tant que rapporteur, c'est de rapporter ce que la commission a voté. Je rapporte donc le fait que la commission a adopté l'amendement n° 164 à l'unanimité.

En second lieu, compte tenu de ce que je viens d'entendre à nouveau dans cet hémicycle, je me vois mal maintenir l'amendement de repli qui était le mien. Après l'avoir retiré, je laisse donc l'Assemblée se prononcer.

(L'amendement n° 765 est retiré.)

(L'amendement n° 164 est adopté.)

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Il arrive donc parfois que le Gouvernement soit battu. *(Sourires.)*

M. le président. Retirez-vous l'amendement n° 300, monsieur Gonzales ?

M. Didier Gonzales. Oui, monsieur le président.

(L'amendement n° 300 est retiré.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 877.

M. Philippe Folliot. Défendu.

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. Défavorable.

(L'amendement n° 877 n'est pas adopté.)

Article 11

(L'article 11 est adopté.)

Article 12

M. le président. À l'article 12, je suis saisi d'un amendement de suppression, n° 787.

M. Pierre Gosnat. Défendu.

(L'amendement n° 787, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 506.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Ce long amendement réécrit l'article 12. Je crois savoir que M. Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances, a déposé un amendement similaire.

Le projet de loi initial prévoyait un dispositif permettant la conclusion, entre les propriétaires et les communes dotées d'un plan local d'urbanisme, de conventions visant à la réalisation de projets urbains partenariaux. Ce dispositif a été modifié par le Sénat, qui l'a étendu à l'ensemble des communes. Nous proposons, tout en maintenant certaines initiatives du Sénat, de le réserver à nouveau aux zones couvertes par des orientations d'aménagement définies dans un PLU. Autrement dit, nous en réduisons le champ aux seules zones effectivement aménagées.

Pour des raisons d'intérêt local, nous estimons que le montant des participations des propriétaires ne doit pas être inférieur à celui qu'auraient perçu les collectivités au titre de la

taxe locale d'équipement. En outre, nous pensons nécessaire de préciser que ces participations sont publiées au registre des participations alternatives à la taxe locale de l'équipement.

Enfin, nous considérons qu'avec l'instauration de ce dispositif de dérogation financière au code général des impôts dans le cadre de projets d'aménagement urbain partenariaux, il convient d'ouvrir la possibilité aux organismes d'HLM d'entrer dans des structures d'aménagement.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Une grande partie de cet amendement est satisfaite par le III de l'article, qui n'est pas modifié et qui n'avait donc pas lieu d'être visé.

Par ailleurs, l'amendement tendrait à restreindre aux seuls propriétaires le champ des opérations susceptibles de faire l'objet d'un PUP. Il faudrait supprimer, par là même, la possibilité de traiter également avec des aménageurs ou des constructeurs. Nous ne pouvons pas souscrire à cette réduction du champ opératoire : avis défavorable.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Le principe même du projet urbain partenarial est de créer une souplesse contractuelle entre une collectivité locale et un aménageur tout en garantissant une vraie sécurité juridique et un cadre transparent. Lier les participations financières aux orientations d'aménagement, comme vous le proposez, monsieur Le Bouillonnet, peut fragiliser ces participations, notamment en cas de contentieux sur ces orientations, et entraîner des risques de remboursement ultérieur.

Il n'est pas possible, par ailleurs, de prévoir que la participation demandée sera au moins égale à la taxe locale d'équipement puisque, à la date de signature de la convention, la surface hors œuvre du projet de construction ne sera pas encore connue.

Concernant la publication au registre des participations, cette demande est satisfaite par l'avis favorable que le Gouvernement a donné sur l'amendement n° 168 rectifié déposé par M. le rapporteur.

Enfin, le III de l'article 12 permet déjà aux organismes HLM de conclure une convention de projet urbain partenarial.

C'est la raison pour laquelle, je vous propose de retirer votre amendement, faute de quoi je serais amenée à émettre un avis défavorable.

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

(L'amendement n° 506 n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 953, présenté par M. Scellier.

M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances. Cet amendement, bien que plus restreint, est très proche de celui de M. Le Bouillonnet qui vient d'être repoussé. Je pense que les avis de M. le rapporteur et de Mme la ministre seront les mêmes et que son sort sera identique.

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Tout à fait.

M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances. Voilà pourquoi je le retire.

(L'amendement n° 953 est retiré.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement rédactionnel, n° 766, présenté par M. Piron.

(L'amendement n° 766, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 166.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Michel Piron, rapporteur. En l'absence de PLU, on pourrait s'interroger sur la capacité des petites communes, souvent rurales, à bien gérer un PUP. Il nous semble que la logique voudrait qu'on lie les deux. C'est pourquoi nous proposons de revenir au texte initial.

(L'amendement n° 166, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 167.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Michel Piron, rapporteur. Cet amendement vise à étendre le champ des conventions du projet urbain partenarial aux opérations d'intérêt national, dans le cadre desquelles la compétence de l'État se substitue à celle des collectivités territoriales ou de leurs groupements.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Le Gouvernement est très favorable à la proposition de la commission, qui répare, il faut le dire, une insuffisance du texte initial.

(L'amendement n° 167 est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 855.

La parole est à M. Philippe Folliot.

M. Philippe Folliot. Dans le cadre des opérations d'aménagement ou de construction prévues au présent article, il est nécessaire de pouvoir déterminer avec précision les besoins en équipements publics induits par la réalisation de ladite opération. Cette analyse précise de l'impact de l'opération est d'autant plus nécessaire que l'objet de l'article est de définir le degré de prise en charge financière par l'aménageur, les constructeurs ou les propriétaires fonciers du coût des équipements publics que cette opération implique. C'est la raison pour laquelle il est indispensable d'effectuer un examen rigoureux des conséquences de l'opération sur ce point, par l'intermédiaire d'une étude préalable.

Je précise que cet amendement est très cher à notre collègue Francis Vercamer.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Cet amendement a été repoussé par la commission. Je souhaiterais qu'il soit retiré pour les raisons que je vais exposer.

D'abord, il ne précise pas par qui est commandée ou réalisée l'étude préalable, ni même à qui elle s'adresse ou si elle est rendue publique.

Ensuite, sa portée n'est pas précisée non plus. Une telle étude préalable constituera-t-elle un document opposable ? Pourra-t-elle être utilisée dans le cadre de recours ? Auquel cas ce document supplémentaire pourrait être à nouveau une source de contentieux.

Enfin, et peut-être surtout, si l'intention est simplement de faire en sorte que la commune ne s'engage pas à la légère dans le cadre d'un PUP, qui par définition fait l'objet d'une

réflexion préalable, il ne paraît pas nécessaire d'imposer la création d'un tel document. On peut supposer que les collectivités prendront leur décision après mûre réflexion.

Si vous n'acceptiez pas de retirer cet amendement, monsieur Folliot, j'émettrais un avis défavorable.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Même avis.

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

M. François Brottes. Je suis avec beaucoup d'intérêt et d'acuité les propos du rapporteur et, l'écoutant dérouler ses argumentations, j'ai un peu de mal à en trouver la cohérence.

M. Michel Piron, rapporteur. Oh !

M. François Brottes. Je vais m'expliquer pour ne pas paraître désagréable. Nous avons évoqué auparavant l'idée qu'était rattachée aux projets de partenariat une contribution. Or cette participation ne peut pas être estimée, pardonnez-moi l'expression, « au doigt mouillé ». Il faut bien faire un calcul en fonction de l'impact à venir de l'opération.

Ce que propose notre collègue, c'est une étude qui, en amont, permette un chiffrage de l'impact, de façon à élaborer les modalités financières du partenariat.

Invoquer, comme vous le faites, monsieur Piron, l'inutilité de l'étude est donc contradictoire avec les arguments que vous avez développés précédemment. C'est juste ce que je voulais pointer, sans vouloir être pour autant désagréable.

M. Philippe Folliot. Que cela est bien dit !

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

M. Michel Piron, rapporteur. Vous comprendrez, monsieur le président, que je tiens à essayer de défendre la cohérence de mon raisonnement.

Ce n'est pas la nécessité d'une étude préalable qui pose problème, mais l'idée que cette étude doive figurer dans le code de l'urbanisme alors que la définition n'en est ni claire ni explicite. Il est bien évidemment très utile que de telles études puissent être conduites, mais c'est une chose de parler de réflexion préalable et éventuellement d'estimation préalable, c'en est une autre de poser juridiquement l'existence d'une étude supplémentaire dans le code de l'urbanisme sans en donner une définition rigoureuse.

Pardonnez-moi, mais nous entrons ici dans un champ juridique un peu plus dur. C'est la seule raison pour laquelle j'émetts un avis défavorable. Encore une fois, loin de moi l'idée de supposer que l'action puisse ne pas être la fille de la réflexion, faute de quoi ce ne serait que de l'agitation. *(Sourires.)*

(L'amendement n° 855 n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 954, présenté par M. Scellier.

M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances. Compte tenu du rejet de l'amendement n° 953 et de l'adoption des amendements de rétablissement présentés par M. Piron, mes amendements n° 954, 955 et 956, qui étaient de coordination, n'ont plus de raison d'être et je les retire.

(Les amendements n° 954, 955 et 956 sont retirés.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement de coordination, n° 168 rectifié, présenté par la commission.

(L'amendement n° 168 rectifié, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques de précision, n° 767 et 957, présentés par M. Piron et par M. Scellier.

(Les amendements identiques n° 767 et 957, acceptés par le Gouvernement, sont adoptés.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement rédactionnel, n° 772, présenté par M. Piron.

(L'amendement n° 772, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n° 169 et 788, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour soutenir l'amendement n° 169, qui a été adopté par la commission.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Il paraît souhaitable de soumettre à l'accord de sa collectivité de rattachement la participation d'un office de l'habitat à une société réalisant une opération d'aménagement ou un projet urbain partenarial. La collectivité est certes représentée majoritairement dans les instances de l'office, mais nous pensons qu'il faut distinguer le vote au sein de l'office sur le projet de participation et l'accord de la collectivité à laquelle il est rattaché.

M. le président. La parole est à M. Jean-Paul Lecoq, pour soutenir l'amendement n° 788.

M. Jean-Paul Lecoq. Monsieur le président, pour vous être agréable, je vous propose de défendre conjointement les amendements n° 788, 789 et 790. Ils se rapportent à un amendement du sénateur Thierry Repentin qui, adopté avec l'avis favorable du Gouvernement et du rapporteur, a étendu le dispositif des projets urbains partenariaux aux organismes HLM.

Dans le projet de loi initial, seuls les acteurs privés, bâtisseurs ou propriétaires fonciers, étaient concernés par les PUP. L'amendement sénatorial prévoit que les organismes HLM pourront se regrouper afin de souscrire ou d'acquérir des parts d'une société pouvant réaliser des opérations d'aménagement ou participer à un projet urbain partenarial. C'était notamment la raison de notre amendement de suppression, les députés communistes n'étant pas favorables à l'extension des outils de privatisation de l'action publique.

L'amendement de Thierry Repentin remplace les bailleurs sociaux au sein d'un dispositif dont ils avaient été privés. C'est en soi un amendement de repli acceptable. Cependant, tel qu'il est rédigé, la participation des bailleurs sociaux au PUP n'est possible que sur accord du préfet du département. Nous proposons que l'accord de la commune à laquelle est rattaché l'organisme soit un préalable indispensable à toute participation d'un bailleur social à un projet urbain partenarial. C'est le sens de ces trois amendements.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Le Gouvernement demande le retrait de l'amendement n° 788 au profit du n° 169 de la commission et émet un avis défavorable aux amendements n° 789 et 790.

(L'amendement n° 169 est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 788 tombe.

Je suis saisi d'un amendement rédactionnel, n° 773, présenté par M. Piron.

(L'amendement n° 773, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. Les amendements n° 789 et 790 ont été défendus.

(L'amendement n° 789 n'est pas adopté.)

(L'amendement n° 790 n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 959.

M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances. Retiré.

(L'amendement n° 959 est retiré.)

(L'article 12, amendé, est adopté.)

Article 13

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. L'article 13 propose d'autoriser le maire, dans des conditions fixées par décret, à déroger, pour la délivrance de permis de construire, aux dispositions du plan local d'urbanisme lorsque des travaux sont nécessaires pour rendre non seulement accessible, mais surtout habitable, un logement existant occupé par une personne en situation de handicap.

M. Olivier Carré. Très bien !

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Pour avoir, sur la base d'un permis de construire délivré en bonne et due forme par la DDE, qui s'est ensuite ravisée, adapté leur maison afin de pouvoir accueillir leur fille Diane, atteinte d'un polyhandicap résultant d'une maladie orpheline, la famille Bobillier, que vous connaissez tous, est, depuis six ans, la victime d'un contentieux sans fin avec ses voisins. La situation dans laquelle se trouve cette famille, qui est loin d'être un cas isolé, illustre avant tout un problème humain, auquel il est difficile de rester indifférent. Derrière ce contentieux juridictionnel se pose naturellement la question du logement et de l'hébergement des personnes en situation de handicap, les plus fragiles, celles qui ont besoin d'une attention particulière. Bien entendu, il ne m'appartient pas de prendre position sur les procédures judiciaires en cours, qui portent sur l'état de droit en vigueur à la date des recours contentieux qui ont été intentés. Et ce n'est bien sûr pas l'objet de l'article 13.

Le cas spécifique qu'incarne Diane Bobillier montre qu'il est urgent de proposer des mesures d'aide adaptées à l'hébergement des polyhandicapés, au risque de laisser perdurer de nouveaux drames liés à des batailles judiciaires dévastatrices et inqualifiables.

Pour ce qui me concerne, j'ai estimé que l'heure n'était plus à l'indignation, mais à l'action, en demandant au Parlement de légiférer, pour faire en sorte qu'il n'y ait plus de nouvelle affaire Bobillier. Je propose donc que le droit positif puisse prendre en compte les adaptations nécessaires et raisonnables des logements et de l'habitat – salle de bains et chambre adaptée – pour répondre aux besoins des personnes en situation de handicap, afin que les règles de construction ne soient

pas des obstacles figés à leur droit au maintien à domicile, celui-ci nécessitant quelques adaptations évidentes. Tel est l'objet de l'article 13.

Je tiens à saluer tout particulièrement cette famille, ainsi que les autres familles concernées, et l'initiative de M. Bernard Gérard, député-maire de Marcq-en-Barœul, qui n'a eu de cesse de défendre cette cause à l'Assemblée nationale ...

M. Patrick Ollier, *président de la commission des affaires économiques*. C'est exact !

Mme Christine Boutin, *ministre du logement*. ...mais qui, malheureusement, ne pouvait pas être avec nous ce soir. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UMP.*)

M. le président. La parole est à M. Patrick Roy, inscrit sur l'article.

M. Patrick Roy. Il m'arrive rarement, pour ne pas dire jamais, d'être heureux de lire des textes émanant du Gouvernement. L'article 13 est à l'honneur du Gouvernement et de la nation tout entière. Nous avons l'obligation de réduire le plus possible, quand nous pouvons y parvenir, les situations de handicap. Médicalement, parfois, nous ne pouvons rien faire. Mais, lorsque les pouvoirs publics le peuvent, il faut agir partout où c'est possible.

Je voterai l'article 13.

M. le président. Tout peut arriver !

La parole est à Mme Martine Billard.

Mme Martine Billard. Je voterai également l'article 13.

Madame la ministre, je voudrais vous soumettre un autre cas. Je sais que vous ne pourrez pas me donner une réponse immédiatement, mais vos services pourront y réfléchir.

J'ai reçu deux fois déjà à ma permanence des personnes dont le handicap s'était aggravé, comme c'est souvent le cas à la suite d'une sclérose en plaques. L'une d'elles est propriétaire d'un studio de 25 mètres carrés dans un immeuble sans ascenseur. Elle n'a pas droit à un logement social, puisqu'elle est propriétaire. Elle est en fauteuil roulant et il lui est de plus en plus difficile d'accéder à son logement.

Il ne s'agit pas de cas isolés. Il faudrait donc faire évoluer la réglementation pour que les personnes handicapées puissent, lorsque c'est nécessaire, avoir accès au logement social. Je ne sais pas selon quelles modalités. De plus, dans les grandes villes, les offices d'HLM n'achètent pas en lots diffus ; on ne peut même pas penser à une transaction de cette nature.

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

M. François Brottes. Madame la ministre, je comprends votre souci d'efficacité. Mais pourquoi ne nous proposez-vous pas de supprimer les mots : « dans des conditions définies par décret en Conseil d'État » ? Je crains que le délai d'élaboration du décret et le décret lui-même, dont on ne connaît pas le contour, ne compliquent les choses, alors qu'il s'agit d'une mesure de bon sens et que les autorités municipales peuvent agir tout de suite.

Dans notre sagesse collective et unanime, nous pourrions, soit à l'initiative du rapporteur, soit à votre initiative, supprimer la référence au décret pour autoriser l'autorité compétente à déroger en la matière.

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

Mme Christine Boutin, *ministre du logement*. Madame Billard, nous allons examiner les possibilités de répondre au problème que vous avez soulevé et qui est, malheureusement, très fréquent.

Monsieur Brottes, la famille Bobillier vit, depuis sept ans, cette situation. Seule une modification législative pouvait intervenir. Et il fallait un encadrement. Dès que j'ai eu connaissance de cette affaire, je me suis engagée à ce qu'une mesure figure dans la loi. Le projet de loi est prêt depuis un certain temps, il a été présenté en conseil des ministres au mois de juillet dernier. Le décret en Conseil d'État sur l'article 13 est prêt et sortira dans les jours qui viennent.

M le président. Sur l'article 13, je suis saisi d'un amendement rédactionnel, n° 774, présenté par M. Piron.

Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Christine Boutin, *ministre du logement*. Avis favorable. (*L'amendement n° 774 est adopté.*)

(*L'article 13, amendé, est adopté.*)

Après l'article 13

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 434, portant article additionnel après l'article 13.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Nous proposons d'insérer après l'article 13, l'article suivant :

« L'article L. 123-5 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'État, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour autoriser des travaux nécessaires à l'isolation d'un logement. »

Nous pensons qu'il faut favoriser les aménagements permettant de se mettre en conformité avec les objectifs de développement durable, en utilisant la même technique de dérogation qu'à l'amendement précédent.

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

M. Michel Piron, *rapporteur*. Les objectifs sont ceux de la loi Grenelle I. Nous sommes là typiquement dans le champ du Grenelle II.

La commission a émis un avis défavorable, car il ne nous semble pas que l'on puisse étendre indéfiniment le champ d'application du présent projet de loi, notamment en ce qui concerne les travaux d'isolation. Des mesures ont été prises par ailleurs en urgence. Pour le reste, je pense, monsieur Brottes, qu'il faut prendre le temps de la réflexion, comme vous le souhaitiez tout à l'heure.

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

Mme Christine Boutin, *ministre du logement*. Monsieur Le Bouillonnet, le Gouvernement partage le souci de favoriser l'isolation des logements et a souhaité que cette volonté soit réaffirmée dans le projet de loi de programme relatif à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.

Si, pour répondre à des situations de handicap, il peut être envisagé des dérogations au cas par cas, pour l'isolation de bâtiments, la démarche doit être abordée de façon plus globale, à l'échelle d'un quartier.

Je vous rappelle que le projet de loi de relance comporte une disposition permettant de modifier le PLU sur des éléments mineurs sans enquête publique, ce qui répond à votre préoccupation.

Je vous propose donc de retirer votre amendement. Sinon, le Gouvernement émettra un avis défavorable.

Si d'autres dispositions étaient nécessaires, nous pourrions les examiner dans le cadre du projet de loi « Effort national pour l'environnement ».

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

M. François Brottes. Il s'agit d'un sujet très sérieux, quoi qu'en pense le rapporteur : celui de la hiérarchie des normes, et je parle à un spécialiste.

Nous votons alternativement des textes défendus par des ministres différents, mais qui traitent des mêmes sujets. Nous avons vu passer un « Borloo », un « Devedjian », aujourd'hui un texte porté par Mme Boutin. La question du logement est, à chaque fois, au cœur de nos préoccupations.

Monsieur le rapporteur, comment peut agir un particulier dans un quartier dont le PLU n'a pas été révisé en matière d'isolation et qui veut se mettre en conformité avec les exigences du Grenelle – imaginons qu'il ait été promulgué ? Vous qui êtes un spécialiste, quelle norme l'emportera en cas de contentieux avec le maire de la commune : le PLU non révisé ou un article du Grenelle ?

Il existe depuis toujours dans les services instructeurs, ceux des mairies ou de l'État, des contradictions au sujet de la hiérarchie des normes. Il faut trancher, sans toujours renvoyer à un texte futur.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Vous me posez une question sur la hiérarchie des normes. Je suis très flatté de la spécialité que vous m'accordez. Mais je me méfie du mot « spécialiste » depuis la définition qu'en a donnée Bernard Shaw : « celui qui sait de plus en plus de choses sur de moins en moins de choses et qui finit par tout savoir sur rien ». Je ne voudrais pas répondre à cette définition. (*Sourires.*)

Nous sommes entre le Grenelle I et le Grenelle II. Il me semble plus raisonnable d'aborder globalement ces thèmes dans le cadre du Grenelle II. Je ne rejette pas votre question, mais la réponse ne me paraît pas devoir être donnée aujourd'hui.

M. le président. Un dernier mot, monsieur Brottes.

M. François Brottes. Je vous remercie, monsieur le président, de votre mansuétude.

Je vais prendre un exemple pour mieux me faire comprendre. Certaines règles d'urbanisme interdisaient l'implantation de paraboles permettant la réception des satellites, car on trouvait que cela gâchait un peu le paysage. Mais un principe plus général veut que l'on ne puisse pas priver nos concitoyens de l'accès à la communication. Lorsque les règles d'urbanisme se mêlent de continger des droits de nature universelle, comme celui d'économiser l'énergie dans son logement, nous sommes face à une contradiction et le problème de la hiérarchie des normes se pose.

Je voulais, par le biais de cet exemple, montrer que nous ne serions pas au bout de nos peines si l'excellent amendement de notre collègue M. Le Bouillonnet n'était pas voté.

(*L'amendement n° 434 n'est pas adopté.*)

Article 13 bis

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 170.

La parole est à rapporteur.

M. Michel Piron, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de simplification.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Avis favorable.

(*L'amendement n° 170 est adopté.*)

(*L'article 13 bis, amendé, est adopté.*)

Article 14

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n° 435 et 791, tendant à supprimer l'article 14.

La parole est à M. Daniel Goldberg, pour soutenir l'amendement n° 435.

M. Daniel Goldberg. Nous souhaitons que l'article 14, qui vise à étendre les missions de l'ANRU, soit supprimé, parce que nous ne sommes pas assurés que le PNRU actuel puisse être entièrement réalisé, y compris pour les accords signés localement par les élus. Je ne parle pas de ce qui s'est passé en comité d'engagement.

Nous savons que les coûts de construction ont augmenté pour les travaux déjà agréés par le comité de l'ANRU. Cela entraîne des difficultés de financement pour l'ensemble de ces opérations. Les élus locaux comme le comité de suivi de l'ANRU s'en sont fait l'écho. C'est aussi ce que précise le comité de suivi de l'ANRU, dont j'ai déjà cité le rapport.

Dans ce contexte, étendre encore les missions de l'ANRU sans que nous ne soyons capables de préciser, même à travers un vasistas voilé, les possibilités de financement, ne nous semble pas souhaitable.

M. le président. Peut-on considérer que l'amendement n° 791 a été défendu, monsieur Gosnat ?

M. Pierre Gosnat. Non, monsieur le président. J'aimerais, en effet, ajouter une brève observation.

Cette question tarade notre débat. Nous sommes évidemment favorables à la réalisation de structures d'hébergement et nous estimons, nous aussi, que l'ANRU est un organisme très important et très utile. Nous sommes, en revanche, en désaccord total avec le détournement de la vocation de l'ANRU dont vous vous rendez responsable en lui confiant une telle mission.

C'est la raison pour laquelle nous demandons la suppression de l'article.

M. Roland Muzeau. Très bien !

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

M. Michel Piron, rapporteur. La commission considère que ces amendements ne sont pas justifiés et les a, en conséquence, rejetés.

L'excellent président de l'ANRU a déjà répondu à ce sujet hier soir et cet après-midi. Ses arguments ont été très explicites. Je n'ai donc rien à ajouter à son exposé sur les bienfaits de l'ANRU.

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

Mme Christine Boutin, *ministre du logement*. Vous ne serez pas surpris que le Gouvernement soit défavorable à ces amendements de suppression.

M. Alain Cacheux. Nous ne sommes pas surpris, mais déçus !

Mme Christine Boutin, *ministre du logement*. L'article 14 habilite l'ANRU à financer des structures d'hébergement pour les rénover, les reconstruire ou développer une offre nouvelle. Il s'agit donc de lui permettre de mieux répondre globalement aux projets des collectivités locales.

(Les amendements identiques n° 435 et 791 ne sont pas adoptés.)

(L'article 14 est adopté.)

Après l'article 14

M. le président. Je suis saisi de deux amendements portant articles additionnels après l'article 14.

La parole est à M. Alain Cacheux, pour soutenir l'amendement n° 437.

M. Alain Cacheux. Cet amendement recueillera très probablement l'avis favorable de la commission et du Gouvernement. Il répond en effet à notre volonté de mettre en œuvre toutes les mesures du Grenelle de l'environnement.

Ainsi, l'article 1391 E du code général des impôts prévoit, pour les cotisations afférentes aux immeubles appartenant aux organismes d'HLM ou aux SEM, un dégrèvement de la taxe foncière sur les propriétés bâties égal au quart des dépenses payées à raison des travaux d'économie d'énergie.

Or l'instruction fiscale n° 6-C2-08 limite l'imputabilité de ce dégrèvement au seul immeuble où ont été effectués les travaux, contrairement à d'autres dispositions de même nature telles que les dépenses d'accessibilité ou d'adaptation des immeubles aux personnes en situation de handicap.

Cet amendement a donc pour objet d'étendre l'imputabilité aux cotisations afférentes à des immeubles imposés dans la même commune ou dans d'autres communes relevant du même service des impôts.

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

M. Michel Piron, *rapporteur*. Je reconnais que cet amendement, bien que repoussé par la commission, comporte des aspects positifs. En effet, il tend à permettre aux organismes HLM d'épuiser leur droit à dégrèvement de taxe foncière au titre des travaux d'économie d'énergie en ne limitant pas l'imputabilité au seul immeuble où ont été réalisés les travaux. Je ne suis pas insensible à cet argument, qui vise tout de même – je suis obligé de le rappeler par devoir – à contourner l'application d'une instruction fiscale.

M. Alain Cacheux. Non ! C'est l'instruction fiscale qui n'est pas conforme à la loi !

M. Michel Piron, *rapporteur*. Je serais tenté, à titre personnel, de donner un avis favorable, mais j'aimerais connaître l'avis de Mme la ministre.

M. Alain Cacheux. Mme la ministre va aussi laisser parler sa sensibilité !

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

Mme Christine Boutin, *ministre du logement*. Vous savez combien la parole est libre pour un député. *(Sourires.)*

M. Michel Piron, *rapporteur*. Et nuancée !

M. Alain Cacheux. N'en rajoutez pas, on a compris, madame la ministre !

Mme Christine Boutin, *ministre du logement*. Le Gouvernement continuera à accompagner les bailleurs dans leur effort de mise aux normes techniques de leurs logements.

Comme je l'ai annoncé, lors du dernier congrès HLM, pour soutenir la rénovation énergétique des immeubles, nous avons créé, après une longue concertation avec l'USH, une enveloppe de prêt spécifique au taux très bonifié de 1,90 % distribué par la Caisse des dépôts et consignations.

C'est la raison pour laquelle je suis défavorable à cet amendement.

(L'amendement n° 437 est adopté.)

M. le président. Levez-vous le gage, madame la ministre ?

Mme Christine Boutin, *ministre du logement*. Je ne peux répondre. Nous en parlerons lors de la réunion de la CMP, monsieur le président.

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 436.

La parole est à M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Nous disons depuis plusieurs jours notre attachement à l'ANRU et nous sommes plutôt satisfaits de son fonctionnement. En revanche, nous constatons avec beaucoup de peine que les moyens ne sont pas à la hauteur des missions. L'ANRU, c'est 12 milliards d'euros de subventions : 6 milliards émanant de l'État et les 6 autres milliards du 1 %. Nous savons déjà – M. Hamel l'a précisé – que, pour réaliser tous les travaux programmés, 13,3 milliards sont nécessaires. Le Gouvernement ayant ajouté 350 millions, il manque donc 1 milliard pour aller au bout des conventions signées. On sait également qu'un certain nombre de conventions ne l'ont pas été alors que les quartiers concernés sont également prioritaires et qu'il faudra les rénover.

Faute de moyens suffisants pour répondre à l'ensemble des conventions, il est proposé de revenir à la vocation de l'ANRU : la rénovation des quartiers désignés comme prioritaires pour la politique de la ville.

Cet amendement propose donc que les crédits actuellement disponibles soient en priorité ciblés sur ces territoires. Que risque-t-il, en effet, de se produire ? Les communes les moins prioritaires – mais qui disposent le plus d'ingénierie – seront les premières à déposer des dossiers auprès de l'ANRU pour bénéficier en particulier du plan de relance. Celles qui ont le plus de besoins n'y arriveront pas forcément et seront de nouveau pénalisées. Il convient donc de veiller à ce que les moyens disponibles soient prioritairement fléchés sur ces territoires.

M. François Brottes. C'est pragmatique !

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

M. Michel Piron, *rapporteur*. Avis défavorable pour la très simple raison que votre demande est satisfaite. Les précisions que vous souhaitez apporter sont superflues.

M. Roland Muzeau. Non !

M. Michel Piron, *rapporteur*. Pour ne citer qu'un exemple, nous avons adopté, après l'article 2, un amendement confortant encore les moyens de l'ANRU.

M. Alain Cacheux. « Confortant encore... », n'exagérons rien !

M. Michel Piron, rapporteur. Les explications données hier et aujourd'hui répondent totalement à vos inquiétudes.

Vous avez tout à fait le droit de vouloir vous faire peur, mais permettez-nous de ne pas partager vos craintes et de considérer qu'aujourd'hui vos demandes sont satisfaites par la situation telle qu'elle se présente.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Je tiens à répondre précisément à M. Pupponi, parce que je connais son engagement en faveur de la rénovation.

Je ne suis pas favorable à cet amendement, car son objet ne relève pas du domaine législatif. Il appartient en effet au conseil d'administration de l'ANRU de définir les priorités de l'agence et ses orientations pour la meilleure utilisation possible des crédits dont elle dispose.

Les décisions d'affectation des crédits relèvent donc des orientations et des délibérations du conseil d'administration, qui s'inscrivent totalement dans les objectifs et ambitions du programme national de rénovation urbaine. La rénovation urbaine vient de bénéficier, dans le cadre du plan de relance, d'une augmentation des autorisations d'engagement de 350 millions d'euros et de 200 millions d'euros de crédits de paiement supplémentaires.

Je répondrai encore plus précisément à votre question légitime, monsieur Pupponi, en vous disant que, sur les 330 quartiers relevant de l'ANRU, 189 quartiers représentent 73 % de la dépense, ce qui correspond à votre préoccupation.

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

M. Daniel Goldberg. La réponse de Mme la ministre est très intéressante. En effet, nous nous interrogeons depuis plusieurs jours sur le point de savoir s'il y a toujours, pour des opérations ciblées, une politique publique de l'État ou si cette politique publique est déléguée à des agences telles que l'ANAH ou l'ANRU.

Mme la ministre vient de préciser que l'État ne peut rien imposer à l'ANRU, puisque c'est son conseil d'administration et lui seul qui décide des affectations des crédits de l'agence. Cela cause tout de même une légère difficulté puisque la politique publique de l'État en matière de rénovation urbaine et de rénovation des quartiers dégradés a été débudgétisée et confiée à des agences dont nous ne contrôlons pas les budgets. Nous n'avons donc pas à connaître de l'emploi de ces sommes, comme vient de le souligner Mme la ministre. L'État pourrait ainsi prévoir certaines affectations de crédits, mais le conseil d'administration de l'ANRU décidera souverainement de leur utilisation.

La question qui se pose n'est pas de savoir que 189 quartiers représentent 73 % des dépenses. Elle n'est pas non plus de savoir si ces sommes sont affectées. Ainsi, nous n'ignorons pas qu'il y a des dépassements de coût pour des projets déjà retenus par le comité d'engagement de l'ANRU. Or, si certains avenants sont financés sur le budget de l'ANRU, ceux destinés à permettre l'extension de travaux ou à tenir compte des surcoûts ne sont pas financés. Est-on sûr que les sommes allouées dans le cadre du plan de relance leur seront affectées ?

J'ai reçu naguère M. Borloo ; il a signé un document portant sur l'ensemble de la rénovation urbaine de la Courneuve. Seule une partie du contrat est passée devant le comité d'engagement. Parviendrons-nous à boucler le programme, dont la totalité a déjà fait l'objet d'une signature de l'État, alors qu'une partie n'a pas encore été validée par le comité d'engagement ?

Voilà pourquoi l'amendement présenté par François Pupponi tend à recentrer les crédits disponibles sur les opérations déjà signées par l'État.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. N'oubliez pas, monsieur Goldberg, que l'État a la tutelle de l'ANRU, ce qui justifie la présence de ses représentants au conseil d'administration.

En ce qui concerne les quartiers prioritaires qu'évoquait M. Pupponi, l'État avait fixé un objectif de 70 %, nous en sommes à 73 %. On voit donc que la tutelle de l'État s'exerce parfaitement.

Quant aux avenants et aux surcoûts, ces problèmes seront pris en charge dans le cadre du plan de relance, dans la limite, naturellement, des crédits qui seront affectés.

(L'amendement n° 436 n'est pas adopté.)

Article 15

M. le président. Sur l'article 15, je suis saisi d'un amendement n° 573.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. L'article 15 intègre le dispositif Robien, validé par la loi de finances rectificative de 2008 dans son article 31 et transformé, à titre temporaire, pour un an, en réduction d'impôt, cet avantage étant limité aux zones A et B.

La transformation en réduction d'impôt va dans le sens des préconisations de la commission d'information sur les niches fiscales. Il faut souligner en effet le caractère équitable de la réduction d'impôt, qui ne varie pas selon la tranche d'imposition du contribuable, contrairement au dispositif d'amortissement, plus favorable pour les ménages disposant de revenus plus élevés.

Au-delà des observations sur le Robien formulées en particulier dans le rapport d'évaluation que j'ai eu le plaisir d'établir avec M. Scellier, nous continuons à considérer que ce dispositif, sans contrepartie sociale, est trop lourd, trop cher, et qu'il ne faut pas le maintenir.

Je n'entre pas dans les détails. S'il est impossible de parfaitement maîtriser l'effet du Robien dans les zones denses, l'effet sur les loyers ne pouvant être établi, on sait par contre toutes les catastrophes qu'il a provoquées dans des territoires où il n'y avait pas besoin de logements. Des opérateurs peu scrupuleux, faisant d'ailleurs plus souvent partie du monde de la finance que de celui de la construction, ont engagé des personnes dans des opérations d'acquisition dont elles subissent actuellement les conséquences, d'une manière assez peu flatteuse tant pour les opérateurs que pour le dispositif.

Ce qui est le plus souvent suggéré, y compris dans notre rapport, c'est que l'on supprime toute intervention dans la zone C.

Plusieurs questions se posent alors. Je voudrais notamment être certain que, si l'on exclut la zone C, l'arrêté ministériel ne viendra pas rechatouiller des territoires en fonction de telle ou telle sollicitation non seulement des élus mais aussi des opérateurs. Nous avons en effet cru comprendre que certains promoteurs souhaitaient que l'on abandonne le dispositif dans certaines zones, mais en modifiant la zone C pour en maintenir l'application dans des territoires que nous ne jugeons pas pertinents.

Au-delà, nous proposons de faire cesser effectivement ce dispositif à la fin de 2009. Comme un grand nombre de niches fiscales, il a un coût, et il est totalement dénué de contreparties sociales.

L'amendement n° 573 tend donc, dans son I, à supprimer le dispositif Robien et, dans son II, à introduire un dispositif d'investissement locatif défiscalisé avec des contreparties très sociales, contraignant le bénéficiaire à louer à un loyer plafonné très bas, celui fixé par décret pour les opérations financées par des prêts locatifs aidés d'intégration, les PLAI.

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

M. Michel Piron, rapporteur. On voit bien, monsieur Le Bouillonnet, que vous avez une grande connaissance du mécanisme du Robien. Vous êtes d'ailleurs le co-auteur, avec François Scellier, d'un excellent rapport...

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Excellent grâce à lui !

M. Michel Piron, rapporteur. ...que j'ai lu avec une grande attention. Simplement, il ne me semble pas que le rapport très nuancé que vous avez cosigné aboutissait à une conclusion aussi catégorique. Elle m'avait paru infiniment plus nuancée.

M. François Brottes. Vous n'avez pas lu entre les lignes ! (*Sourires.*)

M. Michel Piron, rapporteur. Vous reconnaissiez d'ailleurs volontiers au Robien un certain nombre de qualités. Il a eu des défauts mais, pour beaucoup d'entre nous, il a eu pour principale qualité de relancer la construction à un moment où elle était bien mal en point.

Nous continuons de croire à un Robien – recentré, il est vrai, sur les zones A et B – permettant notamment de réaliser du logement intermédiaire. Personnellement, je ne suis ni pour les ghettos de riches ni pour les ghettos de pauvres, et cela suppose qu'il y ait aussi des logements intermédiaires. Je continue de croire que la mixité sociale, ce n'est pas binaire, ce n'est pas manichéen, c'est quelque chose de beaucoup plus divers.

La commission a émis un avis défavorable à cet amendement pour tenir compte du rapport très nuancé que vous avez présenté avec M. Scellier.

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 mérite du petit rapport que j'ai écrit avec M. Le Bouillonnet, c'était d'abord d'éviter toute idéologie.

L'idée, c'était que l'investissement locatif est un moyen, comme d'autres, de fabriquer du logement, mais qu'il faut éviter de tomber dans des difficultés comme on a pu en constater dans certaines zones, peut-être moins étendues que nous le pensions au départ.

Le système mis en place, qui permet cette année de bénéficier alternativement de l'un ou de l'autre dispositif, le Robien ou celui qui vient d'être voté, a un autre avantage, c'est qu'il est temporaire. Sincèrement, au moment où le nombre de logements intermédiaires construits est en grande diminution, de 40 % sans doute pour le Robien, mieux vaut, pendant cette période de crise de deux ans, ne pas donner de signes négatifs de restriction. On pourra ensuite recentrer encore davantage le dispositif, comme on en était convenu entre nous, en prévoyant notamment des loyers maîtrisés, de manière que l'on ne puisse pas aider à investir des gens qui mettraient ensuite leurs logements à n'importe quel prix sur le marché.

L'inconvénient de cet amendement, c'est qu'il restreint trop le champ d'application du dispositif dans une période de crise où nous voulons tous faire en sorte que la construction marche. Quand le bâtiment va, tout va : ce n'est pas un adage à mettre au panier. Il a un sens, et on sait ce que représente chaque logement en nombre d'emplois non seulement à créer mais à conserver. Il ne serait donc pas sage de trop atténuer le dispositif dans l'immédiat.

M. Michel Piron, rapporteur. Très bien !

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Votre amendement, monsieur Le Bouillonnet, vise à supprimer le dispositif Robien à la fin de 2009. Or c'est déjà la date à laquelle il doit se terminer et il n'est pas nécessaire de tout réécrire.

On a beaucoup accusé le Robien, mais 45 000 logements ont tout de même été construits chaque année grâce à cet avantage fiscal. Comprenez bien que le ministre que je suis, devant la nécessité de construire, ne peut pas ne pas en tenir compte.

Il y a 4 000 à 5 000 familles qui sont dans une situation épouvantable parce qu'elles ont été entraînées à investir dans des zones où ce n'était pas nécessaire et ne trouvent même pas à louer leur logement. On ne va pas les abandonner. Avant la fin de la discussion, je vous proposerai un amendement permettant de répondre à la tragédie qu'elles vivent en compensant cet effet pervers du Robien, mais ce n'est pas parce qu'une forte minorité de personnes ont été abusées qu'on ne peut pas souligner l'intérêt du dispositif.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. L'amendement que j'ai déposé n'est absolument pas en contradiction avec le rapport que j'ai fait avec M. Scellier. J'ai par exemple indiqué que nous n'avions jamais pu démontrer l'effet haussier du Robien dans les zones denses. Sinon, je me serais empressé d'en convaincre mon collègue. Nous n'avons rien constaté et nous l'avons dit.

Par contre ont été totalement validées toutes les hypothèses sur l'utilisation du Robien dans des territoires qui n'avaient absolument pas besoin de ce type de produit, qui n'avaient peut-être même pas besoin de logements ou en tout cas pas dans ces conditions.

Vous avez raison de dire que l'expérimentation s'arrête au 1^{er} janvier 2010 mais, comme c'est écrit dans la loi de finances rectificative de 2009, je ne vois pas pourquoi celle de 2010 ne prolongerait pas l'avantage fiscal. Nous voulons donc acter définitivement son abandon car je ne suis pas certain que le Gouvernement et la majorité ne voudront pas le maintenir en invoquant l'intérêt qu'il présente à tel ou tel titre.

Nous avons précisé par ailleurs dans le rapport qu'il fallait une contrepartie sociale, c'est-à-dire que le dispositif devait servir à la réalisation de logements sociaux, qui concourent à l'habitat de personnes en difficulté. C'est ce que nous proposons dans l'amendement.

Nous avons peut-être une année d'avance, mais je m'inscris dans le temps. S'il y a un dispositif favorisant la construction en direction des propriétaires privés, il doit y avoir une contrepartie sociale. Nous ne faisons pas dans la dentelle, madame la ministre, quand nous parlons d'action sociale. Nous parlons du vrai logement social et nous faisons référence au loyer fixé par décret pour les opérations financées par des prêts locatifs aidés d'intégration.

Nous avons bien compris que le dispositif s'arrêterait à la fin de l'année. Nous l'actons dans la loi. Vous pouvez penser que c'est une précaution superfétatoire. Quant à notre proposition de faire ce qu'on appelle un « Robien social »,...

M. Alain Cacheux. Un « Le Bouillonnet » !

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. ...je pense que ce serait une heureuse initiative.

Le vrai problème du Robien, c'est qu'on a fait croire à des gens qui voulaient gagner de l'argent facilement qu'ils y parviendraient grâce à la construction de logements. Or le logement n'a de valeur patrimoniale que s'il est occupé, précision que les vendeurs se sont abstenus de fournir à leurs clients.

Toute construction de logement doit être justifiée non par un avantage fiscal, mais par une stratégie de construction et d'habitat. Et si le dispositif par lequel tant de gens se sont laissés abuser correspondait au premier objectif, il n'était pas pensé en fonction du second. Un avantage fiscal ne doit être que la contrepartie d'une politique de construction. À qui le logement doit-il servir ? Où doit-il être construit ? Telles sont les questions qu'il faut se poser avant tout.

(L'amendement n° 573 n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 438.

La parole est à M. Alain Cacheux.

M. Alain Cacheux. Après le rejet de l'amendement n° 573, qui proposait de modifier radicalement le dispositif Robien, l'amendement n° 438 constitue une proposition de repli. Il paraît souhaitable de permettre aux préfets et aux EPCI compétents en matière de logement de fixer les plafonds de ressources et de loyer du Robien recentré et du Borloo, en tenant compte du contexte local, ce qui introduirait certaines limites dans ces dispositifs.

Sans vouloir prolonger le débat, je tiens à répondre à Mme la ministre. Le Robien a peut-être permis de construire 40 000 logements par an...

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Non : 45 000 !

M. Alain Cacheux. ...mais son coût fiscal est de 450 millions d'euros en année pleine, soit 10 000 euros par logement.

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Non !

M. Alain Cacheux. Si le logement social bénéficiait d'une telle subvention, ce serait formidable !

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

M. Michel Piron, rapporteur. Avis défavorable.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Je n'ai pas pu répondre à M. Le Bouillonnet, dont la démonstration a été fort longue.

M. Alain Cacheux. Et pertinente !

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Vous craignez, monsieur le député, que le dispositif Robien ne soit réintroduit dans la loi de finances. Mais où que nous soyons, le 20 décembre 2009, je veux bien vous offrir un cocktail si c'est le cas !

M. Michel Piron, rapporteur. L'argument est déterminant !

M. Philippe Folliot. Dans ce cas, vous offririez un cocktail à toute l'Assemblée, madame le ministre !

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Je suis certaine de gagner mon pari !

Plusieurs amendements concernent le zonage du Robien. Je rappelle à ce sujet que, dans la loi de finances rectificative pour 2009, l'Assemblée a adopté une disposition qui prévoit la suppression de ce dispositif. L'article 15 n'aura donc à s'appliquer que jusqu'à la fin de l'année. En outre, il ne concerne que les logements dont le permis de construire aura été déposé après la publication du projet de loi.

Dans ces conditions, il me semble inutile de légiférer sur le zonage. L'article du projet de loi de finances rectificative présenté par M. Scellier, qui a créé un nouveau dispositif d'aide à l'investissement locatif prévu,...

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Le « Scellier » !

Mme Christine Boutin, ministre du logement. ...prévoit qu'il ne s'applique que dans les zones où le marché immobilier présente des tensions. Ainsi, l'actuelle zone C est exclue, par un arrêté d'application, du bénéfice de ce nouveau régime. Mais le Gouvernement envisage de revoir le zonage actuel pour mieux l'adapter à la réalité des marchés immobiliers. Ce nouveau zonage, qui pourrait être mis en place début mars, s'appliquera aussi bien au nouveau régime créé par la loi de finances rectificative qu'au Robien et au Borloo, dont l'extinction interviendra en fin d'année.

Pour ces raisons, je demande le retrait de tous les amendements déposés sur l'article 15, à l'exception de l'amendement n° 325 rectifié, qui ne porte pas sur le zonage.

Je veux enfin apaiser certaines inquiétudes, qui se sont exprimées dans cet hémicycle comme sur le terrain. Les documents techniques de travail adressés aux fédérations de promoteurs ne constituent en rien une note d'analyse technique du ministère du logement. Dès que j'aurais arrêté ma position sur un projet de zonage, je la soumettrai aux associations d'élus locaux concernés et à ceux qui se seront manifestés.

M. Michel Piron, rapporteur. Très bien !

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Il fallait évidemment partir d'une liste, puisqu'on ne travaille pas dans l'abstrait. Mais je regrette que celle qui a été établie ait tétanisé un grand nombre de professionnels, qui l'ont crue définitive. Je répète très officiellement qu'il ne s'agit pour l'instant que d'un document de travail. Notre objectif n'est pas de restreindre la construction, mais de l'encourager.

Avis défavorable, à défaut du retrait.

(L'amendement n° 438 n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 440.

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

(L'amendement n° 440, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 439.

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

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Sans vouloir prolonger inconsidérément les débats, j'insiste sur cet amendement. Certains maires ont appris que des logements construits sur leur commune avaient été financés dans le cadre du Robien, non lorsqu'ils ont délivré le permis de construire, mais le jour où ils ont reçu la visite des propriétaires, habitant généralement à l'autre bout du pays, qui venaient leur demander de

trouver un locataire. La mention « Robien » n'apparaissait ni sur les dossiers ni sur les plans. On ne la trouvait que sur Internet ou sur les prospectus publicitaires.

C'est pourquoi nous proposons que la commune intervienne désormais en amont, afin qu'elle soit informée du recours à ce dispositif et qu'elle vérifie si la construction des logements prévus répond ou non à un besoin.

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

M. Michel Piron, rapporteur. Avis défavorable.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Même avis.

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. Je ne sais pas si la proposition contenue dans l'amendement est la meilleure, mais nous avons, nous aussi, constaté cette difficulté. Lors des auditions, plusieurs maires nous ont dit quelle avait été leur surprise d'apprendre que des logements construits sur leur commune entraient tous dans le dispositif de l'investissement locatif.

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Mais le dispositif s'arrête ! C'est même vous qui l'avez tué !

M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances. J'espère que le nouveau système sera mieux adapté aux besoins locaux.

(L'amendement n° 439 n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 441.

La parole est à M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Aux termes de l'article 15, ce sont les arrêtés du ministre du budget et du logement qui délimitent les zones où le Robien et le Borloo s'appliquent. Mais il nous paraît anormal que celles qui sont déjà en déficit de logements sociaux puissent en bénéficier. Y permettre la construction de logements intermédiaires ne ferait qu'aggraver leur situation. C'est pourquoi nous proposons de les exclure du bénéfice de ces avantages fiscaux.

(L'amendement n° 441, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 325 rectifié.

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. Il s'agit d'un amendement de coordination.

M. Michel Piron, rapporteur. Excellent, d'ailleurs !

M. François Scellier, rapporteur pour avis de la commission des finances. Mme la ministre a rappelé que le dispositif Robien allait bientôt prendre fin. L'amendement vise à maintenir l'avantage fiscal dans certains cas, notamment celui du Borloo.

M. Alain Cacheux. En somme, plus ça s'arrête, plus ça continue !

(L'amendement n° 325 rectifié, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

(L'article 15, amendé, est adopté.)

Après l'article 15

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 448, portant article additionnel après l'article 15.

M. Daniel Goldberg. Pas plus que mes collègues, je ne souhaite prolonger les débats, mais je rappelle à mon tour le fond du problème : le Robien était plus un placement financier qu'un moyen de construire des logements judicieusement placés et accessibles à divers publics.

M. Michel Piron, rapporteur. Non ! Tout dépend où !

M. Daniel Goldberg. On nous assure qu'il est en voie d'assèchement ou de disparition. Pour un peu, je demanderais au président de débrancher un instant le système qui rend nos téléphones portables inutilisables dans l'hémicycle. Je montrerais un mail, que j'ai reçu aujourd'hui même, dont l'objet était : « de Robien », et qui me suggérait de penser à la défiscalisation pour transformer mon impôt en patrimoine. Je ne pense pas être le seul à recevoir des messages de ce type.

M. Michel Piron, rapporteur. À l'avenir, il faudra parler du « Scellier » !

M. Daniel Goldberg. Notre amendement vise à ce que les ménages qui seraient encore tentés de souscrire ce type de placement soient prévenus des risques qu'ils courent, et à ce que le paiement des loyers soit sécurisé.

Cet amendement devrait être approuvé par la commission et le Gouvernement.

Mme Annick Lepetit. J'espère qu'il sera voté, pour que nous ayons au moins gain de cause sur un point !

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

M. Michel Piron, rapporteur. Juste un mot.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Bien sûr : il ne faut pas prolonger les débats ! *(Sourires.)*

M. Michel Piron, rapporteur. Nos propos peuvent être plus ou moins nuancés, mais faire du Robien un dispositif qui n'aurait eu que des effets négatifs, au seul motif qu'il permettrait une défiscalisation, me paraît relever davantage de l'assertion ou de la « monstration » que de la démonstration. Le rapport de M. Le Bouillonnet et de M. Scellier sont beaucoup plus nuancés au sujet de ce dispositif, auquel ils reconnaissent de grands mérites. Il a en effet permis de construire près de 300 000 logements, qui sont majoritairement occupés. Sachons donc raison garder.

M. Roland Muzeau. C'est surtout un dispositif qui a vidé les caisses : les logements construits de cette manière ont coûté dix fois plus cher à l'État que si l'on s'était contenté d'aides à la pierre !

M. Michel Piron, rapporteur. Quant aux mails, vous savez bien qu'ils sont la rançon du succès. Plus sérieusement, nous souffrons d'un déficit de l'offre. Le Robien n'a pas apporté réponse à tout, mais sa contribution a été très positive. L'avis de la commission est donc défavorable.

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

Mme Christine Boutin, ministre du logement. Avis défavorable pour les raisons que M. Piron a fort bien exposées.

(L'amendement n° 448 n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 474 rectifié.

La parole est à M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Sans vouloir prolonger les débats (*Exclamations sur les bancs du groupe UMP*),...

M. Patrick Ollier, *président de la commission des affaires économiques.* Quand on parle tout le temps sans vouloir les prolonger, ça les fait tout de même durer!

M. François Pupponi. ...je rappelle que le problème du déconventionnement est crucial. Il y a quelques mois, des déconventionnements effectués à la hussarde par la société Icade avaient défrayé la chronique puisque certaines communes s'étaient retrouvées du jour au lendemain sans logements sociaux et que des locataires avaient vu au bout de six ans, lors du renouvellement du bail, leur loyer augmenter considérablement. Les communes concernées n'avaient guère de moyens de s'y opposer puisqu'elles devaient donner un avis quelques jours seulement avant que la société ne prenne la décision de renoncer au conventionnement.

Devant une telle situation, l'amendement propose que, dans le délai d'un an après publication de la loi, les services de l'État établissent une cartographie et dressent un bilan très précis des logements conventionnés existant sur le territoire, et en informent les élus pour que la gestion des déconventionnements puisse être plus rigoureuse. Je rappelle qu'ils ont des conséquences dramatiques pour les personnes concernées.

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

M. Michel Piron, *rapporteur.* Avis défavorable, non pas sur le principe, mais parce qu'il nous paraît inutile de prévoir des bilans qui existent déjà par ailleurs : je pense par exemple au bilan des conventions signées par l'ANAH.

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

Mme Christine Boutin, *ministre du logement.* Le Gouvernement est très favorable à cette proposition...

M. Michel Piron, *rapporteur.* Ah bon ?

Mme Christine Boutin, *ministre du logement.* ...mais il faut tenir compte des contraintes de la réalité : le délai d'un an après la publication de la loi me semble trop court. Je m'engage à produire cette cartographie dans un délai de deux ans. Sous réserve du changement de délai, je suis donc favorable à cet amendement.

M. Roland Muzeau. Il faudrait arrêter les déconventionnements, madame la ministre !

M. le président. Êtes-vous d'accord avec cette rectification, monsieur Le Bouillonnet ?

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Oui, monsieur le président, nous acceptons d'écrire : « Dans un délai de deux ans... ».

Mme Christine Boutin, *ministre du logement.* Très bien !

M. Michel Piron, *rapporteur.* En ce cas, l'avis de la commission est favorable.

M. le président. Cet amendement fait donc l'objet d'une deuxième rectification.

(L'amendement n° 474 deuxième rectification est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 326.

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.* Dans le cadre de la mission d'information dont M. Le Bouillonnet et moi-même avons été les rapporteurs, nous avons constaté le caractère insuffisamment attractif du dispositif Borloo ancien.

M. Olivier Carré. Exactement !

M. François Scellier, *rapporteur pour avis de la commission des finances.* En effet, 8 000 conventions seulement avaient été signées en 2007, et la grande majorité concernaient des logements intermédiaires et des zones peu tendues. C'est pourquoi l'amendement prévoit de renforcer l'attractivité de ce dispositif pour les propriétaires qui louent leur logement à des loyers sociaux en faisant passer de 45 % à 60 % la déduction au titre de l'impôt sur le revenu.

M. Roland Muzeau. Encore une niche fiscale !

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.* Monsieur le rapporteur pour avis, la mobilisation du parc en faveur du logement des ménages à revenus modestes est bien sûr louable. Il est vrai que l'avantage représenté par la déduction actuelle de 45 % est relativement limité par rapport à l'effort consenti par le bailleur dans le cas d'un loyer social.

M. Christophe Bouillon. Eh oui !

Mme Christine Boutin, *ministre du logement.* Je suis donc favorable au principe posé par l'amendement. Néanmoins, le rapporteur de la commission des affaires économiques a déposé un amendement n° 222 après l'article 27, dont la rédaction me paraît meilleure, à condition toutefois que l'amélioration du dispositif fiscal soit réservée aux logements en intermédiation locative, à un niveau de loyer social et non pas intermédiaire. Je vous propose donc de retirer votre amendement dans l'attente de l'examen de l'amendement n° 222.

M. le président. Monsieur le rapporteur pour avis, maintenez-vous votre amendement ?

M. Patrick Ollier, *président de la commission des affaires économiques.* Faites-nous confiance, monsieur Scellier !

M. François Scellier, *rapporteur pour avis de la commission des finances.* Il me semble que le champ de l'amendement de la commission des finances, qui couvre tout le logement social, est plus large que celui de l'amendement de la commission des affaires économiques, qui ne vise que le logement très social.

Par conséquent, nous maintenons le nôtre.

Mme Christine Boutin, *ministre du logement.* En ce cas, avis défavorable.

M. Alain Cacheux. Mais le rapporteur, lui, y est favorable.

M. Michel Piron, *rapporteur.* Compte tenu de l'argumentation du Gouvernement, l'avis de la commission est finalement défavorable à l'amendement n° 326.

(L'amendement n° 326 est adopté.)

M. le président. Vous ne levez pas le gage, madame la ministre ?...

Mme Christine Boutin, *ministre du logement.* Non, monsieur le président.

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

2

ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE SÉANCE

M. le président. Prochaine séance, ce matin, à neuf heures trente :

Déclaration du Gouvernement suivie d'un débat sur l'attribution de fréquences de réseaux mobiles ;

Deuxième lecture du projet de loi organique relatif à la nomination des présidents des sociétés France télévisions et Radio France et de la société en charge de l'audiovisuel extérieur de la France.

La séance est levée.

(La séance est levée, le jeudi 5 février 2009, à zéro heure cinquante-cinq.)

*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)