

# ASSEMBLÉE NATIONALE

**JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**XIII<sup>e</sup> Législature**

**SESSION ORDINAIRE DE 2008-2009**

Séances du lundi 9 février 2009



## Compte rendu intégral

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

  
**JOURNAUX  
OFFICIELS**

<http://www.assemblee-nationale.fr>

# SOMMAIRE GÉNÉRAL

---

1 <sup>re</sup> séance .....	1357
2 <sup>e</sup> séance .....	1387

# ASSEMBLÉE NATIONALE

**JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**SESSION ORDINAIRE DE 2008-2009**

155<sup>e</sup> séance

## Compte rendu intégral

**1<sup>re</sup> séance du lundi 9 février 2009**

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



# SOMMAIRE

## PRÉSIDENCE DE MME DANIELÈ HOFFMAN-RISPAL

### 1. Logement et lutte contre l'exclusion (n<sup>os</sup> 1207, 1357) (p. 1359)

DISCUSSION DES ARTICLES (*suite*) (p. 1359)

Article 20 (*suite*) (p. 1359)

MM. Michel Piron, rapporteur de la commission des affaires économiques; Jean-Yves Le Bouillonnet, Jean-Pierre Brard, Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques; Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles; Mme Christine Boutin, ministre du logement; M. Pierre Gosnat.

Amendements n<sup>os</sup> 1009, 653, 664 rectifié, 665 rectifié, 470, 839, 846.

M. le président de la commission des affaires économiques.

Amendements n<sup>os</sup> 469, 468, 840, 841, 580, 964, 597, 838, 847, 887, 888, 885, 595.

Amendements identiques n<sup>os</sup> 10 et 886.

Amendements n<sup>os</sup> 852, 889.

*Suspension et reprise de la séance* (p. 1374)

Amendements n<sup>os</sup> 471, 842, 843, 845, 581, 1018, 890, 891, 892, 893, 472.

Amendements identiques n<sup>os</sup> 1054 et 1058.

Amendements n<sup>os</sup> 1019, 844, 894, 895.

Amendements identiques n<sup>os</sup> 1051 et 1057.

Amendements n<sup>os</sup> 896, 897, 898, 592.

Amendements identiques n<sup>os</sup> 654, 899 et 966.

Amendements n<sup>os</sup> 590, 488, 582, 189, 473, 691 rectifié, 583, 489, 1007 rectifié, 190, 191, 1060, 696 rectifié, 1061, 1062, 1063, 697 rectifié, 192, 698.

Après l'article 20 (p. 1381)

Amendement n<sup>o</sup> 570.

Amendements identiques n<sup>os</sup> 193, 533, deuxième rectification, et 1021 rectifié.

Amendements n<sup>os</sup> 553 rectifié, 552 rectifié.

Article 20 *bis* (p. 1381)

Amendements n<sup>os</sup> 699 avec le sous-amendement n<sup>o</sup> 1071.

Amendements n<sup>os</sup> 853, 854, 952.

Amendements identiques n<sup>os</sup> 1053 et 1059.

Amendements n<sup>os</sup> 900, 901, 902, 584, 903, 904, 905, 585, 866.

Amendements identiques n<sup>os</sup> 1052 et 1056.

Amendement n<sup>o</sup> 868.

Article 21 (p. 1384)

MM. Pierre Gosnat, Michel Ménard, Jean-Yves Le Bouillonnet, Mme Martine Billard, M. le rapporteur, Mme la ministre.

### 2. Ordre du jour de la prochaine séance (p. 1386)

# COMPTE RENDU INTÉGRAL

## PRÉSIDENTE DE MME DANIELLE HOFFMAN-RISPAL

### vice-présidente

**Mme la présidente.** La séance est ouverte.

(La séance est ouverte à seize heures.)

1

## LOGEMENT ET LUTTE CONTRE L'EXCLUSION

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

**Mme la présidente.** 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<sup>os</sup> 1207, 1357, 1316, 1402).

#### Article 20 (suite)

**Mme la présidente.** Cet après-midi, l'Assemblée a poursuivi l'examen des articles, s'arrêtant à l'amendement n<sup>o</sup> 1009 à l'article 20.

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

**M. Michel Piron, rapporteur de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire.** Si mes collègues en sont d'accord, je voudrais commencer par exposer à nouveau quelques principes généraux concernant l'obligation, dans certains cas de sous-occupation du logement ou de dépassement du double du plafond de ressources, de trouver un autre logement.

Cela permettra d'éclairer le débat sur l'article, à partir de quelques informations qui, manifestement, ne sont pas encore toutes véhiculées par les médias – ce qui se comprend, car ces sujets sont fort techniques. Cela me permettra aussi de ne pas me répéter systématiquement par la suite.

Commençons par constater qu'il y a aujourd'hui 340 000 demandes de logements sociaux en attente en Île-de-France. Ce sont des demandes émanant de personnes qui sont en dessous des plafonds de ressources, lesquels sont souvent très faibles.

Parallèlement, 6 000 à 7 000 logements sont occupés par des personnes dont les revenus sont supérieurs au double des plafonds de ressources. Pour un ménage avec deux enfants habitant Paris, cela représente plus de 9 100 euros par mois ! On est en droit de penser qu'un tel ménage peut, dans un délai raisonnable, trouver un logement privé dont il puisse

payer le loyer, et laisser ainsi la place à des personnes qui, avec le SMIC, ont les plus grandes difficultés à se loger à Paris ou en Île-de-France.

C'est, encore une fois, le seul objectif de ce texte : il s'agit que ceux qui disposent de moyens élevés libèrent des places au profit de ceux qui ne disposent pas des mêmes moyens. Les aides au logement social doivent, nous semblent-ils, être d'abord destinées à ceux qui ont le plus besoin d'être aidés.

Qui est concerné ? Du côté des locataires, sont d'abord concernées les personnes dont le logement est manifestement très sous-occupé. Je rappelle le critère : une personne seule dans un T3 n'est pas concernée ; il faut avoir au moins trois pièces supplémentaires par rapport à ce qui est considéré comme nécessaire pour que la sous-occupation soit caractérisée. Ainsi, on considérera comme étant en situation de sous-occupation une personne seule si elle occupe un T4, deux personnes si elles occupent un T5. On ne retient donc que des cas de sous-occupation extrêmement manifeste.

Que proposera-t-on alors à ces locataires ? Ils recevront trois offres, qui, d'une part, ne pourront pas se situer n'importe où – il n'est pas question de les envoyer cinquante ou cent kilomètres plus loin ; d'autre part, le loyer ne devra pas être supérieur au loyer précédent – c'est une garantie supplémentaire. Les trois offres seront donc proches et adaptées ; et c'est seulement si elles sont toutes trois refusées par le locataire qu'on lui demandera de bien vouloir quitter les lieux.

Quelques exceptions demeurent : les personnes de plus de soixante-dix ans, tout comme les personnes handicapées ou hébergeant une personne handicapée, pourront rester dans leur logement. Enfin, ceux qui occupent des logements qui n'étaient pas conventionnés au départ, mais qui le seraient devenus, pourront aussi être exceptés.

La seconde catégorie de personnes concernées est celle dont les revenus dépassent le double du plafond de ressources – soit tout de même plus de 10 000 euros par mois pour un ménage avec deux enfants ! Cela ne concerne, semble-t-il, qu'entre 6 000 et 7 000 personnes.

On demandera à ces locataires de libérer leur logement au profit de gens dont les ressources sont beaucoup plus faibles. Ils disposeront bien sûr d'un délai, que le projet de loi fixe à trois ans mais que certains amendements proposent d'allonger. Il nous paraît toutefois nécessaire d'établir ce principe.

Là encore, des exceptions sont faites : les personnes de plus de soixante-dix ans, les personnes handicapées ou celles hébergeant une personne handicapée ne sont pas concernées. Les personnes dont le logement n'était pas conventionné mais le devient sans que ce changement de statut soit de leur fait, pourront, de même, y demeurer.

Ces choses étant dites, il reste à évoquer le surloyer. De quoi s'agit-il ?

Cela concerne ceux dont les revenus dépassent de 20 % le plafond d'entrée – ce plafond a été abaissé d'un peu plus de 10 %, et le seuil à partir duquel s'appliquerait le surloyer a été modifié en conséquence.

Ce surloyer, j'y insiste, sera extrêmement progressif; il ne pourra pas, en tout état de cause, amener le locataire à payer plus que le prix du marché – un amendement y veille.

La loi, d'autre part, dispose déjà que le taux d'effort ne doit pas dépasser 25 % des ressources du locataire; elle continue à s'appliquer. Il y a là un second butoir, qui est fonction des ressources.

Dans ces conditions, et jusqu'à deux fois le plafond de ressources, les gens pourront rester dans les lieux mais participeront, en effet, à un effort de solidarité vis-à-vis de ceux qui paient, en quelque sorte, un « sous-loyer ». Cela se comprend.

Ces surloyers sont des maxima; deux types de dérogations générales sont prévues. D'une part, les collectivités qui ont un programme local de l'habitat pourront, en fonction des particularités locales, prévoir que les surloyers s'appliqueront dans certaines zones et pas dans d'autres – pour des raisons qu'il leur faudra naturellement justifier. D'autre part, les bailleurs sociaux qui signeraient – ou plutôt, nous l'espérons, qui signeront – une convention d'utilité sociale pourront, dans ce cadre, doser les surloyers, c'est-à-dire les minorer. Ces conventions, qui figurent à l'article premier du projet de loi, permettront, pour employer un terme technique mais bien connu des élus, une certaine fongibilité des loyers.

Pardonnez-moi d'avoir été un peu long, mais il importe d'évoquer tous les aspects du sujet. Ces mesures ne s'appliqueront pas partout, c'est une question de bon sens. Elles ne s'appliqueront pas dans les zones très fragiles, comme les zones urbaines sensibles. D'autre part, l'alinéa 15 précise bien qu'elles ne s'appliqueront pas non plus là où la demande est très faible, voire nulle: elles ne s'appliqueront pas là où il n'y a pas de tension, c'est-à-dire pas de déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

Le but de cet excellent texte est donc, encore une fois, de prendre en compte, dans les zones les plus tendues, les difficultés que rencontrent pour se loger les personnes ayant des ressources faibles, en demandant à celles qui ont des ressources plus élevées de participer à la solidarité nationale – qui s'impose – en se logeant en fonction de leurs moyens.

Nos discussions ont montré l'existence manifeste d'un problème parisien très spécifique, mais, même en province, il y a des différences entre quelques zones très tendues et celles qui ne le sont pas.

J'ai sans doute été un peu trop long, mais j'ai préféré rappeler ces données pour éclairer le débat sur les amendements.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** En donnant la parole à M. le rapporteur, madame la présidente, vous autorisez tous les groupes à s'exprimer, et je vous en remercie: cela permettra de recadrer le débat et d'avancer par la suite à un rythme plus soutenu.

Nous contestons, pour notre part, la technique mise en œuvre et les effets extrêmement néfastes qu'elle aura sur les territoires. M. le rapporteur nous dit que ce dispositif s'appliquera aux sites où la tension est la plus forte; il n'aurait pas d'intérêt ailleurs, nous l'avons bien compris.

Mais je rappelle qu'il y avait un moyen très simple de lever tous les incertitudes: c'était de remplacer les termes « le bailleur propose » par « le bailleur peut proposer ». Ouvrir une faculté, ce n'est pas la même chose que d'ouvrir quelque chose qui sera nécessairement analysé comme une obligation. Nous pensions que, si vous aviez rendu possible l'examen par le bailleur de la faculté d'exciper d'un dispositif de sous-occupation, la tension aurait été moindre, et on aurait rendu possible des solutions qui, en l'état actuel du texte, ne le seront pas.

J'imagine même la mission interministérielle d'inspection du logement social venir faire grief à un office d'HLM de ne pas respecter la loi en s'abstenant de chercher querelle aux locataires qui sont en sous-occupation. C'est cela qui me gêne.

Je n'ai jamais contesté ni l'intelligence des bailleurs, ni leur capacité à débattre de ces enjeux avec le préfet. Ce que je conteste, c'est la quasi-obligation qui leur est faite, et à laquelle ils ne pourront se soustraire. J'aurais préféré que ce soit une simple faculté, non une obligation.

Certes, la convention d'utilité sociale altère quelque peu l'effet redoutable du dispositif, notamment en matière de surloyer, mais son action ne sera que partielle.

Deuxième critique: en ajoutant au dispositif relatif à la phénomène de sous-occupation celui du surloyer – qui aura, à entendre les rapporteurs, des effets importants malgré toutes les précautions annoncées –, vous mettez en cause la mixité sociale. Pourtant, l'Assemblée a considéré les enjeux de cette mixité comme suffisamment pertinents pour que Patrick Ollier dépose un amendement qui empêche de faire n'importe quoi. Sur ce point précis, je pense qu'il aurait fallu faire preuve de prudence, c'est-à-dire fixer des objectifs sans s'enfermer dans des dispositifs coercitifs.

Troisième remarque: c'est dans les zones denses et dans celles où il y a une crise de l'offre que le problème va se poser. C'est là, en effet, et non dans les zones sans tension particulière, que les classes moyennes ont des difficultés pour trouver un logement dans le parc privé libre ou pour accéder à la propriété, fût-elle sociale. Notre rapporteur a parlé de la région parisienne comme d'une exception, mais c'est une exception qui, actuellement, pèse lourd.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Nous sommes d'accord.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Le risque, c'est que les gens qui se trouveront exclus du parc social parce qu'ils ont des revenus trop importants par rapport aux nouvelles normes, n'aient pas la possibilité de se loger sur le même territoire, compte tenu du prix des loyers sur le marché libre.

**M. François Goulard.** Eh oui!

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Dans les communes de la petite couronne, un peu comme à Paris *intra muros*, les personnes qui perçoivent trois ou quatre fois le SMIC ne peuvent pas payer les loyers en vigueur sur le marché libre.

Contrairement à ce que vous indiquez, vous allez non pas assurer la mobilité de ces gens à l'intérieur du parc social, mais bien les extraire du parc social. Ce faisant, vous allez provoquer leur expatriation en troisième couronne, puisque même la deuxième couronne commence à connaître des problèmes d'offre locative.

En résumé, l'offre locative sociale est insuffisante, et insuffisamment diversifiée, et ces nouvelles règles de sous-occupation, de surloyer, de mobilité à l'intérieur du parc, vont entamer la capacité d'une partie de la population à rester sur place. Ce ne sera pas sans conséquences sur la mixité

sociale, enjeu qui obsède actuellement les élus et les bailleurs sociaux, et cela risque d'aggraver, d'accentuer, d'accélérer les procédures de ghettoïsation.

Nous sommes hostiles à tout dispositif législatif qui instaurerait une règle aveugle, non susceptible d'être aménagée selon les caractéristiques de chaque territoire, à tout dispositif qui ne laisserait pas aux préfets, aux bailleurs sociaux et aux élus locaux la possibilité de trouver des solutions plus raisonnables et moins coercitives. C'est pourquoi nous avons déposé différents amendements, que nous défendrons tout à l'heure.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Pierre Brard.

**M. Jean-Pierre Brard.** Merci, madame la présidente, de me donner la parole avant Mme la ministre. Ainsi, nous aurons une réponse groupée, charpentée, complète...

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Construite!

**M. Jean-Pierre Brard.** ...et peut-être – nous verrons bien – convaincante.

Ce qu'a dit notre collègue Le Bouillonnet est très important. Les ghettos se sont formés peu à peu. Notre collègue Pupponi, qui est beaucoup intervenu la semaine dernière, l'a rappelé : il y a quarante ans, Sarcelles était une ville où régnait une certaine mixité. Puis, par la faute de la Caisse des dépôts en particulier, cette mixité s'est évaporée. Et lorsque la mixité disparaît, le processus est irréversible. Je pourrais citer l'exemple des Bosquets à Montfermeil, celui des Quatre mille à La Courneuve, et notre collègue maire d'Aulnay, ici présent, pourrait nous parler de la cité des Trois mille. Il est intéressant de noter que ces enclaves, devenues progressivement des ghettos, ont souvent été constituées par la ville de Paris, qui considérait la banlieue comme une terre de relégation, de sorte qu'il est aujourd'hui très difficile d'inverser le mouvement.

Il n'y aura pas de mobilité dans le parc social avec votre façon de faire, madame la ministre, car vous allez amputer nos cités HLM de la diversité qui lui reste en en extrayant les couches moyennes, qui ne sont pas des couches moyennes supérieures – sauf à Neuilly où l'on n'a logé que des privilégiés ou quasi-privilégiés, aristocrates en quête de cartes de visite discrètes, hauts cadres de banque ou autres personnalités qui n'ont nullement leur place dans le parc social. Apporter à Neuilly de la mixité permettrait pourtant à ses habitants de toucher la réalité de près, ce qui ne leur ferait pas de mal. Nous ne pouvons pas tolérer ce genre de situations, pas plus que nous ne pouvons accepter qu'on enlève ce qui reste de mixité sociale dans nos villes. Tout ce qui altère la mixité est, par essence, mauvais.

Le rapporteur vient d'indiquer que les villes concernées par un PLH pourraient bénéficier d'exceptions.

**M. Michel Piron, rapporteur.** C'est déjà le cas.

**M. Jean-Pierre Brard.** Cela vaut-il pour les PLH existants, ou pour ceux qui vont être élaborés, ou pour les deux ?

Le rapporteur a également dit que les territoires où la demande est très faible seraient exonérés. Nous comprenons bien la logique qu'il y a derrière, mais cela tend à créer inégalité supplémentaire entre territoires. On ne peut pas dire que la banlieue parisienne soit privilégiée. Quand on y est obligé de quitter son logement, on a beaucoup de mal à en trouver un autre car la pénurie absolue fait monter le prix des loyers.

Il existe un autre problème et je suis sûr, madame la ministre, que vous y serez sensible – rassurez-vous, il n'y a pas de chausse-trapes dans mes propos... (*Sourires.*)

**M. Gérard Hamel.** Jamais !

**M. Jean-Pierre Brard.** En tout cas, pas aujourd'hui.

Vous savez le rôle de la famille dans la structuration des enfants. En région parisienne, comme certainement dans toutes les grandes agglomérations, l'éloignement des grands-parents rend plus difficile de donner des repères aux enfants et de gérer les conflits familiaux. Comment les grands-parents peuvent-ils accueillir les petits-enfants lorsqu'ils n'ont pas un logement d'une surface suffisante ? Ils ne le peuvent pas. Il faut donc leur faciliter les choses. Même si vous n'êtes pas ministre de la famille, je suis sûr que vous partagez cette préoccupation.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Bien sûr ! Je l'ai dit.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** En effet, hier.

**M. Jean-Pierre Brard.** Connaissant votre cheminement, je ne serais pas étonné que la grâce descende sur vous – la grâce familiale, bien entendu, car nous sommes ici dans une enceinte laïque... (*Sourires.*)

**M. Michel Piron, rapporteur.** Je vous sens frappé par la révélation !

**M. Jean-Pierre Brard.** Non, elle m'a atteint il y a longtemps déjà, et je n'ai pas réussi, hélas, à vous la faire partager...

**M. François Goulard.** Dieu soit loué !

**M. Jean-Pierre Brard.** Quand des personnes sont logées, il faut conforter autant que possible la situation, sous réserve, bien sûr, que cela corresponde à la mixité recherchée. Notre collègue Le Bouillonnet l'a très bien dit, il faut laisser cette faculté aux élus, mais pas aux élus seuls, car, sinon, cela conduit aux excès que l'on voit à Neuilly.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Exactement !

**M. Jean-Pierre Brard.** Nous sommes des élus républicains, nous n'avons pas peur de la confrontation avec le préfet qui, représentant l'État, est aussi chargé de faire respecter la vision que nous avons de l'égalité républicaine.

Pourrez-vous, madame la ministre, introduire par décret ou circulaire cette souplesse nécessaire pour tenir compte des réalités qui font notre quotidien et qu'il faut absolument préserver quand cela se traduit par la mixité que nous recherchons ?

Je suis certain que vous apporterez une réponse très documentée à toutes ces questions, et nous en tirerons les conclusions. Je pense que nous partageons tous cette préoccupation, à Dreux comme à Aulnay, à Palaiseau ou même à Versailles...

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Bien sûr ! Et même à Rambouillet !

**M. Jean-Pierre Brard.** ...quoique je ne sache pas si les couvents et les monastères font partie de la mixité, monsieur Pinte.

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire.** Et à Rueil !

**M. Jean-Pierre Brard.** Je ne veux pas vous être désagréable, monsieur le président de la commission, mais puisque vous me tendez la perche, je crois qu'en matière de mixité vous avez encore des marges de progression. Mais je ne veux pas me mêler des affaires de Rueil, charbonnier est maître chez soi.

**Mme la présidente.** 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.** Comme le rapporteur l'a indiqué, nous avons souhaité, madame la présidente, qu'il y ait un débat général au début de cette séance, afin de passer plus rapidement, ensuite, sur les amendements, car c'est maintenant que nous devons échanger entre nous pour savoir quelles solutions envisager.

Auparavant, le charbonnier va vous répondre, monsieur Brard, puisque vous l'avez interpellé. (*Sourires.*) J'ai fait voter par mon conseil municipal une délibération aux termes de laquelle tous les projets de logements libres doivent comporter 30 % de logements sociaux, afin, justement, d'organiser cette mixité. Vous le voyez, je n'ai pas attendu vos conseils!

**M. Jean-Pierre Brard.** Si vous nous aviez écoutés plus tôt!

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Je suis justement à 20 % et, croyez-moi, ce n'est pas facile car je n'ai pas beaucoup de foncier.

**M. Pierre Gosnat.** Vous exagérez!

**M. Jean-Pierre Brard.** Prémptez!

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** J'ai un programme de 1 200 logements sociaux sur cinq ans. Faites-en autant chez vous, et on en reparlera.

Vous avez, monsieur Brard, monsieur Le Bouillonnet, exprimé des inquiétudes. Elles sont légitimes, et c'est bien pourquoi nous souhaitons vous apporter toutes les réponses, réponses que, je l'espère, Mme la ministre confirmera.

La discussion en commission sur cet aspect a été très constructive. Elle m'a conduit à déposer à l'article 1<sup>er</sup> un amendement, n° 798, qui prévoit que les conventions d'utilité sociale – merci de l'avoir rappelé, monsieur Le Bouillonnet – doivent nécessairement – ce n'est donc pas une simple faculté – comporter un dispositif de modulation du supplément de loyer de solidarité, dont les seuils seront fixés par décret en Conseil d'État. Vous avez ainsi la garantie que, dans les zones tendues, on pourra s'adapter aux circonstances.

De plus, l'article L. 441-12 permet déjà de déroger au supplément de loyer de solidarité dans le cadre des conventions d'utilité sociale. Enfin, il est déjà possible, dans le cadre du PLH, de prévenir les zones où il ne s'appliquera pas.

Ces trois éléments doivent nous rassurer quant à la mise œuvre de ce que l'on appelle communément le surloyer. La modulation est un principe général résultant de la pression exercée par l'ensemble des élus de Paris et de la région parisienne. Nous avons là, incontestablement, des éléments techniques permettant de répondre positivement aux inquiétudes philosophiques de M. Brard ou à celles, plus pratiques, de M. Le Bouillonnet, mais qui rejoignent celles de la majorité d'entre nous. C'est pourquoi nous souhaitons, madame la ministre, que les dispositions dont nous venons de faire état soient mises en œuvre, et j'espère que vous allez nous confirmer qu'elles le seront.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Etienne 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.** Comme vient de le dire Patrick Ollier, nous sommes tous partagés, je dirai même écartelés, entre l'impératif d'équité et celui de mixité. Là est le vrai dilemme. Il faut faire passer l'équité à des degrés et à

des niveaux tels que l'on ne remette pas en cause la mixité. Mme la ministre nous propose justement des plafonds de ressources si élevés que l'on ne peut pas dire que cela portera atteinte à la mixité. Les classes moyennes sont en effet, par définition, des familles qui ont des revenus moyens, non des revenus supérieurs. Nous devons donc trouver une solution pour marier équité et mixité.

Par ailleurs, ne faudrait-il pas, quand bien même cela paraît difficile, voire inquisitorial, tenir compte aussi – j'en ai déjà parlé à Mme la ministre – de la situation patrimoniale de ceux qui occupent aujourd'hui des logements sociaux? Est-il normal que, dans certaines villes, dont la mienne, des personnes qui habitent des logements sociaux aient un patrimoine immobilier dont les revenus font plus que couvrir leur loyer? On peut se poser la question. Je me la pose, et j'imagine que c'est un problème qui existe dans beaucoup d'autres villes. Il faudrait trouver une solution pour que le bilan patrimonial des locataires de logements sociaux soit transparent. Cela ne sera sans doute pas facile, mais il faut y songer.

Se pose également un problème dont M. Brard a parlé tout à l'heure, et auquel nous sommes tous attentifs: celui de l'accueil des petits-enfants, auquel s'ajoute celui du également du retour au foyer familial des enfants qui se retrouvent tout à coup sans emploi et sans logement, et dont le nombre est estimé entre 400 000 et 500 000. Cela dit, Mme la ministre nous propose qu'une personne seule puisse rester dans un F3 et deux personnes dans un F4, et qu'au-delà un échange puisse être proposé. Lorsqu'on est seul un F3, ou à deux dans un F4, on peut accueillir un enfant ou ses petits-enfants. Les propositions qui nous sont faites sont donc suffisamment équilibrées. Telles sont les deux réflexions que je voulais faire pour éclairer le débat.

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

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Je suis convaincue que nous partageons tous la même préoccupation: trouver un équilibre entre la nécessité de rendre des appartements disponibles et le souci de préserver la mixité. Je vous rappelle qu'aujourd'hui 60 % des Français remplissent les conditions de ressources pour entrer dans un HLM,...

**M. Pierre Gosnat.** Ils sont 70 %!

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** ...mais qu'ils ne sont que 21 % à être logés en HLM. Les mesures proposées par ce texte libéreront quelques logements, certes pas beaucoup, mais, devant la pénurie dans laquelle nous sommes, et au nom de l'équité à laquelle en appelait M. Pinte, nous ne pouvons pas ne pas nous donner un minimum de souplesse.

Je ne reviens pas sur le dispositif des surloyers, qui est très encadré. M. Piron en a très bien parlé et nous en reparlerons lors de la discussion des amendements. La souplesse nécessaire sera naturellement préservée, et il sera procédé avec humanité. Il ne s'agira pas, comme je l'ai entendu, de faire partir systématiquement les gens de plus de soixante-dix ans. La situation sera examinée de façon concrète. Il s'agit plutôt de faire entrer dans l'esprit des uns et des autres la notion de respect dû à ceux qui sont à l'extérieur du monde HLM et qui n'arrivent pas à y entrer. Les quelques centaines ou quelques milliers de logements qui seront ainsi libérés profiteront à ceux qui en ont vraiment besoin, mais il ne s'agit en aucun cas d'être inhumain en appliquant ces règles de façon rigide!

**Mme la présidente.** Avant de donner la parole à M. Gosnat, je précise que, si je laisse ce débat s'organiser assez librement, c'est pour gagner ensuite du temps dans la discussion des amendements. J'espère que nous sommes tous bien d'accord !

La parole est à M. Pierre Gosnat.

**M. Pierre Gosnat.** J'ai été président d'un office d'HLM et je suis maire d'une commune de 50 000 habitants. Je connais beaucoup de gens qui, une fois leurs enfants partis, demandent à quitter leur F4 ou leur F5 pour un logement plus petit, certains d'entre eux, d'ailleurs, pour des raisons pécuniaires. Je dirais même que c'est le cas de la majorité des gens.

Je ne suis pas sûr que les mesures proposées par le Gouvernement, qu'il s'agisse du surloyer ou de la sous-occupation, soient adaptées. En effet, la discussion qui devrait avoir lieu naturellement avec ces familles va être remplacée par quelque chose de plus coercitif, ce qui me paraît dramatique dans la période actuelle, marquée par une pénurie de logements. Vous avez rappelé à juste titre, madame la ministre, que seulement 21 % des Français ont droit au logement social.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Non, pas qui y ont droit : qui y sont logés !

**M. Pierre Gosnat.** Cela montre bien qu'il est nécessaire de reprendre la construction de logements sociaux.

Concernant les propos tenus par le président Ollier qui a voulu nous rassurer sur l'application du surloyer,...

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Vous l'avez voté !

**M. Pierre Gosnat.** ...je serais tenté de dire que vous n'êtes pas très fier de la soupe que vous nous servez ! Vous nous dites que le seuil est modulable, mais une fois que le principe du surloyer sera adopté ici, les conditions d'application, les seuils en particulier, nous échapperont totalement, et c'est bien le problème ! Si la société n'était pas ce qu'elle est, on pourrait très bien imaginer des loyers qui soient véritablement modulables, comme les quotients familiaux dans les villes. Mais en réalité, vous fixerez un seuil qui sera un véritable couperet pour les familles qui ne pourront pas s'acquitter du surloyer.

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 1009.

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Cet amendement vise à faire passer de 20 % à 30 % le seuil de déclenchement du surloyer dès lors que l'on aura appliqué le dispositif de baisse du plafond d'accès aux logements sociaux, afin que la progression ne soit pas trop lourde pour ces catégories.

*(L'amendement n° 1009, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 653.

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Cet amendement vise à plafonner l'augmentation globale du surloyer à 20 % du loyer payé au mois de décembre de l'année précédente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Cet amendement sera satisfait par l'amendement proposé par M. Ollier. J'y suis donc défavorable.

M. Jean-Yves Le Bouillonnet. Je suis quelque peu sceptique !

*(L'amendement n° 653, repoussé par la commission, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements, n° 664 rectifié et 665 rectifiés, qui font l'objet d'une présentation groupée.

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Ces amendements visent à laisser au bailleur la faculté d'appliquer ou non le surloyer dans des communes où les logements locatifs sociaux représentent respectivement plus de 20 % ou plus de 30 % des résidences principales.

*(Les amendements n° 664 rectifié et 665 rectifié, repoussés par la commission et le Gouvernement, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 470.

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Il s'agit de limiter la possibilité de reprise du logement au cas où il existe une demande réelle d'un logement pour handicapé que le bailleur ne peut satisfaire autrement. Nous pensons, en effet, qu'il ne faut mettre en œuvre le dispositif de reprise qu'à partir du moment où il y a, sur un territoire donné, un logement qui comble une attente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Vous avez bien fait, monsieur Le Bouillonnet, de déposer cet amendement, car il me permet de préciser les choses. Il est bien évident que l'on ne va pas reprendre un logement et mettre les gens dehors s'il n'y a pas une personne handicapée en attente. Au bénéfice de ces explications, je souhaite que vous retiriez l'amendement. A défaut, j'en demanderais le rejet.

*(L'amendement n° 470, repoussé par la commission, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 839.

La parole est à M. Jean-Pierre Brard.

**M. Jean-Pierre Brard.** J'entends bien ce que vous nous dites, madame la ministre, mais nous avons tous en mémoire l'incident d'Istres qui a été évoqué la semaine dernière.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Ce n'est pas du tout la même chose !

**M. Jean-Pierre Brard.** Je sais bien, mais, par vos déclarations, vous situez l'esprit de la discussion qui, lorsqu'il y a conflit, peut influencer sur une décision. C'est bien dommage pour vous, mais vous n'êtes pas éternelle, pas plus qu'Étienne Pinte d'ailleurs – pour une fois que nous avons un député UMP sensible à ces questions, il faut le souligner !

Quand un problème n'est pas tranché dans le texte, vous nous répondez qu'il doit être traité en vertu de règles d'humanité. Mais que faut-il entendre exactement par là ?

Tout à l'heure, M. Pinte a proposé de prendre en compte la situation patrimoniale des intéressés. Cela me paraît judicieux, sauf peut-être quand il est question d'une vieille maison de famille située dans le fin fond du bocage normand, qui n'aurait de valeur que sentimentale. La semaine dernière, j'ai cité l'exemple de riches Neuilléens, qui osent occuper

un logement social dans la ville même où ils sont bailleurs, et gagnent ainsi de l'argent de manière immorale. C'est bien le signe que quelque chose ne tourne pas rond.

L'amendement vise à favoriser la mobilité dans le parc social, par une mesure d'encouragement non coercitive. Dans bien des cas, les publics en situation de sous-occupation ont passé plusieurs décennies dans leur appartement, auquel ils sont liés par un attachement sentimental et par la vie sociale qu'ils ont construite dans et autour de cet espace. C'est pourquoi il paraît important d'assurer des garanties effectives en cas de déménagement vers des logements plus petits. Or l'une des garanties que l'on peut offrir aux familles, afin qu'elles fassent un choix qui rejoigne les orientations générales de la politique du logement, c'est l'assurance de payer un loyer plus faible si elles optent pour un logement plus petit, la diminution du loyer étant proportionnelle à la différence de surface.

L'adoption de l'amendement permettrait peut-être de libérer plusieurs dizaines de milliers de logements, dont les occupants sont prêts à se loger plus petitement, pourvu que ce soit pour un prix inférieur.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Michel Piron, rapporteur.** Avis défavorable, compte tenu de ce que nous avons déjà indiqué au sujet de la sous-occupation des logements.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.

**M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis.** Il faut envisager deux cas de figure.

Certaines personnes souhaitent changer d'appartement pour des raisons financières. Dans ce cas, le bailleur social leur en proposera un autre, plus petit et moins cher.

D'autres personnes, qui avaient de jeunes enfants dans les années soixante-dix et se sont vu attribuer des logements de quatre ou cinq pièces dans des immeubles sans ascenseur, peuvent souhaiter déménager quand elles vieillissent. Si nous leur offrons pour le même prix un logement plus petit mais avec des prestations bien supérieures à celles dont elles bénéficient actuellement, l'échange n'est-il pas équitable ?

Quant à la question de savoir si les bailleurs sociaux accorderont la priorité à une personne handicapée quand un appartement approprié – un rez-de-chaussée, par exemple – vient à se libérer, je réponds évidemment de manière positive, compte de la pénurie de logements de ce type.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** L'excellente réponse de M. Pinte me permet d'être brève : avis défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Pierre Brard.

**M. Jean-Pierre Brard.** Moi qui m'attendais à une longue réponse de votre part, madame la ministre, je suis frustré ! Les cas de figure évoqués par M. Pinte existent, bien entendu, mais je pourrais en citer d'autres. Certains occupants d'un F4 ou d'un F5 situés dans une des deux tours de ma bonne ville de Montreuil, pourvues d'ascenseurs, hésitent à déménager après le départ de leurs enfants, car un F3 construit dans les années quatre-vingt serait plus cher que leur logement actuel.

Ainsi, alors que le bon sens voudrait que l'on facilite certaines mutations – que les occupants appellent parfois de leurs vœux, notamment pour des raisons d'entretien –, elles s'avèrent impossibles pour des raisons financières. Je ne comprends donc pas pourquoi on ne fixe pas une sorte de

taquet qui minimise le loyer, afin d'instaurer une sorte de bonus, moral pour une fois, en cas de mobilité dans le parc du logement social.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Je vous renvoie à l'excellent amendement du président Ollier, que nous avons voté. Les conventions d'utilité sociale ne visent à rien d'autre qu'à permettre une meilleure gestion du parc social grâce aux surloyers, qui s'imposent, et aux ajustements des loyers de certains logements de la dernière génération, manifestement trop élevés.

Tous les élus qui ont un parc social dans leur commune savent que le montant des loyers dépend davantage de la date de réalisation des logements que de la réalité de la prestation. Les conventions d'utilité sociale, placées sous le contrôle de l'État – puisque le préfet en est le cosignataire –, introduiraient une certaine souplesse dans le système.

Je comprends les questions que posent les auteurs de l'amendement, mais la réponse qui leur a été apportée est probablement la meilleure que l'on puisse proposer dans la situation actuelle.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Goldberg.

**M. Daniel Goldberg.** Cet amendement ressemble à notre amendement n° 469, qui sera appelé dans un instant, et qui tend à remplacer, à l'alinéa 4, les mots « ne peut être supérieur » par les mots « doit être inférieur ». J'espère par conséquent que nous parviendrons à un consensus sur ces questions.

Mais je crains que la modulation des loyers qu'introduit l'amendement de M. Ollier, jointe au système des surloyers qui mêle deux dispositifs dépendant, l'un, de la zone géographique, l'autre, d'une zone située à l'intérieur d'un parc donné, n'aggrave la difficulté d'indiquer à un locataire potentiel le montant du loyer. Je suis favorable à un ajustement, car le système doit s'adapter plus souplesment à la situation des locataires. Encore faut-il pouvoir les renseigner précisément, lors de la visite, sur le prix qu'ils devront acquitter.

À mon sens, une manière de développer l'offre de logements mieux adaptés aux revenus des candidats à l'attribution d'un logement social serait de développer les PLAI. Nous l'avons dit plusieurs fois : s'ils étaient plus nombreux et mieux répartis sur le territoire national, nous ne nous poserions peut-être pas tant de questions sur le montant du loyer. J'y insiste, financer plus de PLAI permettrait de mieux adapter les loyers aux revenus des demandeurs de logements sociaux.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Je partage le point de vue de M. Goldberg sur un point : il est exact que nous manquons de logements sociaux. Mais on n'en a jamais construit ni financé autant que l'an dernier, et il y en aura encore davantage cette année.

**M. Daniel Goldberg.** Ce n'est pas le cas des PLAI !

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Mais si, je vous l'ai déjà dit : on compte 17 000 PLAI en 2008, contre 7 000 en 2007, lorsque j'ai pris mes fonctions. Vous voyez bien que l'offre se multiplie, ce dont je me réjouis, comme tous vos collègues. Les PLAI sont en train d'entrer dans la culture des élus, et c'est excellent. Nous avons d'ailleurs prévu des financements pour les multiplier.

Nous le savons, toutefois : la France est confrontée à un retard en matière de logement social. Même si les résultats de l'an dernier sont satisfaisants et si les financements sont prévus pour 2009, la situation sera difficile tant qu'ils ne seront pas réalisés. Entre les 40 % qui sont logés à l'extérieur du monde HLM et les 20 % qui sont à l'intérieur, il faut introduire une certaine équité.

Monsieur Gosnat, relisez cette phrase qui figure au tout début du présent article : « Le loyer principal du nouveau logement ne peut être supérieur à celui du logement d'origine. » Cependant, comme l'a noté M. Pinte, le passage d'un F5 à un F3, pour un loyer identique, peut permettre d'accéder à un logement plus confortable, doté de meilleurs services. Tout est affaire de réalisme et de pragmatisme. Si l'on veut s'adapter aux besoins, en tenant compte de la pénurie de logements et de la nécessité d'en offrir à ceux qui en ont le plus besoin, il faut agir en finesse, faire de la dentelle, quitte à ce que l'application de certaines mesures s'avère délicate.

*(L'amendement n° 839 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 846.

La parole est à M. Pierre Gosnat.

**M. Pierre Gosnat.** Que Mme la ministre se rassure : si certains élus n'ont pas du tout la culture du PLAI, d'autres l'ont, en revanche, et même depuis longtemps. Mais il serait bon de ne pas changer constamment de nom : on monte parfois un projet sur un produit donné, et, une fois que l'on a pris son élan, son appellation change aussitôt. C'est un réel problème.

Par ailleurs, je relève qu'il a de grandes absentes dans notre débat : les charges. Quelqu'un qui quitte un logement des années soixante ou soixante-dix pour emménager dans un immeuble plus récent risque d'acquitter un loyer équivalent pour des prestations nouvelles – ascenseur ou chauffage à l'électricité –, dont le coût sera très élevé. Il faut donc inclure la notion de charges dans notre réflexion et raisonner en termes de taux d'effort. Si l'on veut prendre des mesures incitatives, le taux d'effort consenti par une famille qui change d'appartement doit être constant ou inférieur.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Michel Piron,** *rapporteur.* Défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin,** *ministre du logement.* Vous avez raison, la question des charges est importante. Mais il faut bien garder à l'esprit que les conventions d'utilité sociale permettront de ne pas appliquer les surloyers. Quant aux charges, elles correspondent à des services, qu'il faut bien payer, mais il n'est pas dans l'intérêt des bailleurs de mettre en difficulté les locataires qui changent d'appartement. Ces questions seront vues au cas par cas, et la décision prise après réflexion. Avis défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Alain Cacheux.

**M. Alain Cacheux.** Cette réponse me conduit à demander une précision. À l'initiative du président Ollier, nous avons adopté un amendement visant à moduler les surloyers dans le cadre des conventions d'utilité sociale, mais il faudra un certain temps pour les négocier. Que se passera-t-il entre l'application du décret, soit actuellement pour un certain nombre d'organismes et fin 2009 pour ceux qui étaient engagés dans un conventionnement global, et le moment où la convention d'utilité sociale pourra être appliquée, c'est-à-dire, dans le meilleur des cas, fin 2010 ? De même

que vous avez différé la mise en œuvre du surloyer pour les organismes engagés dans un conventionnement global, allez-vous en différer l'application pour les organismes qui s'engageront dans la négociation d'une convention d'utilité sociale ?

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Le fond du problème est l'inadéquation de l'offre à la demande. Vous mettez en avant, madame la ministre, le fait qu'on a réalisé 17 000 logements PLAI. Nul ne le conteste. En 2007, on en avait fait 13 014.

**Mme Christine Boutin,** *ministre du logement.* Et avant, 7 000 par an seulement !

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Mais il faut comparer ce chiffre à l'offre d'autres catégories de logements. En 2007, selon votre ministère, on a fait 810 PLUS-CD, 45 769 PLUS, et 32 896 PLS auxquels se sont ajoutés 4 214 PLS-foncier, soit plus de 37 000 PLS. Or, en région parisienne, non seulement le PLS est inabordable, mais le PLUS l'est également pour une majorité des demandeurs de logements en petite couronne. Dans le centre de la commune dont je suis maire, les gens auxquels la commission attribue ce type de logement ne peuvent y accéder. Quand on le leur annonce, c'est un drame. Si l'on n'adapte pas les logements construits aux capacités de paiement des locataires, le logement social restera inaccessible.

Par ailleurs, il faut aussi regarder où ces PLAI sont construits. Toujours selon vos services, sur les 13 000 logements PLAI construits en 2007, et en raisonnant hors ANRU, les communes qui ne satisfont pas aux 20 % de logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU n'en ont construit que 4 906, contre 9 480 PLS, soit deux fois plus que de PLAI. Si l'on y ajoute les 14 000 PLUS, on en est à 24 000 logements sociaux autres que des PLAI. À l'évidence, dans ces communes, on ne construit pas du logement très social.

Or le problème qui se pose, c'est de réussir à faire construire ce logement très social. Les 32 896 PLS, eux, n'ont pas coûté un centime au budget de l'État, puisqu'ils bénéficient des prêts de la Caisse des dépôts. C'est une bonne chose en soi, mais il est un tantinet immoral et même un peu scandaleux de se targuer ensuite des statistiques de ces constructions qui n'ont rien coûté au budget de l'État.

Votre dispositif est d'autant plus inacceptable que, pour bien des catégories de population, l'offre locative accessible n'est pas à la hauteur de la demande. Tant que telle sera la réalité, le problème de fond persistera. Vous raclerez quelques fonds de tiroir, vous userez de quelques expédients comme la réduction de la sous-occupation, vous mettrez en avant les PLS, mais cela ne changera rien au fait que des centaines de milliers de nos compatriotes ne peuvent accéder à un logement dont le loyer soit dans leurs moyens.

**M. Alain Cacheux.** Excellente intervention !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Pierre Brard.

**M. Jean-Pierre Brard.** Le surloyer ne s'appliquera pas s'il y a une convention d'utilité sociale, dites-vous. Mais, pour reprendre l'hypothèse de M. Cacheux, les négociations à ce sujet risquent d'être difficiles. Du fait de ce possible blocage, et même si telle n'est pas votre volonté, certaines familles seront prises en otages et soumises à des conditions financières très dures, faute d'être couvertes par une convention d'utilité

sociale. Allez-vous prévoir des délais suffisants pendant la période de négociation pour que cela ne permette pas d'exercer des pressions, voire un chantage ?

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-François Lamour.

**M. Jean-François Lamour.** Le très bel amendement du président Ollier relatif à la convention d'utilité sociale est particulièrement utile, puisqu'il permet de moduler l'impact du surloyer. J'ai cru comprendre, madame la ministre, que vous incluriez, dans la négociation de cette convention, les charges locatives.

Mais la question – et je rejoins sur ce point mon collègue socialiste – est de savoir combien de temps dureront les discussions pour rédiger cette convention. Vous y avez répondu, madame la ministre, en ce que le décret d'août 2008 permet déjà aux collectivités et aux bailleurs d'atténuer l'effet de l'application du surloyer. Et vous avez vous-même écrit aux bailleurs pour leur demander, lorsque le marché est particulièrement tendu, de commencer à en moduler l'impact. Mais, il faut bien le dire, ils ne vous ont pas réellement entendue, car depuis le 1<sup>er</sup> janvier ils appliquent les surloyers de la manière la plus rigoureuse. Pouvez-vous nous dire comment vous entendez insister auprès d'eux ainsi que des collectivités concernées pour que, dans l'attente des conventions d'utilité sociale, ils modulent ou retardent l'application des surloyers, y compris en cas de sous-occupation, et qu'ils tiennent compte de l'augmentation des charges lorsque c'est nécessaire ? En résumé, allez-vous, comme vous l'avez très bien fait il y a quelques semaines, intervenir de nouveau auprès des bailleurs sociaux pour qu'ils tiennent compte de ces situations injustes, qui coûtent très cher aux locataires ?

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** D'abord, monsieur Le Bouillonnet, je ne peux pas vous laisser dire que l'État ne finance pas les PLS. Il ne le fait pas sous forme de subvention, mais il intervient par la TVA à 5,5 % ainsi qu'au titre de la surcharge foncière, qui peut se révéler très lourde, en particulier en Ile-de-France. Il y a là un manque de recettes pour le budget de l'État, et l'application de la TVA à 5,5 %, croyez-le bien, n'a rien d'évident lorsqu'on négocie avec Bercy.

**M. Alain Cacheux.** Pour Bercy, il y a toujours trop d'argent pour le logement social !

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Je remercie M. Lamour d'avoir rappelé que j'ai écrit aux organismes HLM à propos des surloyers. Ils n'en ont pas toujours tenu compte.

**M. Roland Muzeau.** C'est l'effet de votre décret !

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Non. Un certain nombre d'organismes de HLM ont heureusement demandé, avant le 31 décembre dernier, à différer l'application du décret et du surloyer comme le Gouvernement leur en donnait la possibilité. D'autres ne l'ont pas fait. Dans le premier cas, il n'y aura pas de surloyers avant la signature de la convention d'utilité sociale. Dans le second, malheureusement, il y aura application des surloyers.

**M. Roland Muzeau.** À cause de votre décret !

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** S'ils s'engagent maintenant à revoir la question des surloyers une fois que la convention d'utilité sociale sera signée, ce sera défini sur la base du conventionnement des surloyers.

Je le dis avec fermeté : les organismes qui n'ont pas saisi la possibilité qui leur était donnée sont responsables de l'application de ces surloyers. En outre, certains d'entre eux, non seulement n'ont pas saisi la possibilité qui leur était offerte de surseoir à la mesure, mais ont envoyé aux locataires des courriers qui leur ont fait peur, ce que je ne trouve pas normal.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Madame la ministre, vous êtes en train de nous dire : « Heureusement, certains organismes se sont empressés de demander avant le 31 décembre à ne pas appliquer la circulaire dont mes services et moi-même sommes signataires ; malheureusement, certains n'ont pas demandé à ne pas appliquer ma circulaire, et nous le leur reprochons vivement. » (*Exclamations sur les bancs du groupe UMP.*)

Mais la responsabilité de cette situation revient à la circulaire et au décret. Que cela vous ait échappé, qu'on ait mal modulé l'application, soit, mais le membre du Gouvernement qui a pris ce décret et cette circulaire ne peut pas venir dire aujourd'hui : « Heureusement que certains organismes ont eu la sagesse de ne pas appliquer mon décret. » Ce n'est pas possible ! Quand on s'est aperçu de l'effet catastrophique de ces dispositions – et tout le monde vous a prévenue, dans la majorité comme dans l'opposition –, on aurait pu rapporter ou revoir la décision à la lumière de la loi de mobilisation, de la convention d'utilité sociale et du PLU. Aujourd'hui, c'est bien vous, membre du Gouvernement, qui portez cette responsabilité. Il ne faut pas jeter la pierre aux bailleurs qui n'ont pas eu la pertinence de ne pas demander à ne pas appliquer le décret.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Peut-être y a-t-il un malentendu. Il est indiqué très clairement dans le décret que les offices HLM peuvent demander à surseoir à l'application du surloyer, et un certain nombre ont d'ailleurs utilisé cette possibilité. (*Exclamations sur les bancs des groupes SRC et GDR.*)

Je vous donne lecture d'un extrait du décret du 21 août 2008 relatif au supplément de loyer de solidarité : « À l'égard des organismes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte dont l'organe délibérant décide, avant le 1<sup>er</sup> janvier 2009, d'engager la procédure d'élaboration d'une convention mentionnée à l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation et envisage de déroger à l'occasion de cette convention aux règles applicables en matière de supplément de loyer de solidarité, les dispositions des II et V de l'article 1<sup>er</sup> ne s'appliquent que sous réserve des dispositions de cette convention à compter de la conclusion de cette dernière. » Les choses sont donc très claires. (*Nouvelles exclamations sur les mêmes bancs.*)

**M. Roland Muzeau.** C'est ce que nous venons de dire !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Alain Cacheux, pour une intervention très brève.

**M. Alain Cacheux.** Madame la ministre, nous sommes donc bien d'accord : les organismes qui ont eu la sagesse de ne pas appliquer un texte que vous avez pourtant signé, n'auront pas à le faire tant que la convention d'utilité sociale ne sera pas en vigueur – et nous ne parlons pas de conventionnement global.

Il faut que nous soyons bien clairs sur ce point, faute de quoi le dispositif prévu par le président Ollier risque d'être operant.

*(L'amendement n° 846 n'est pas adopté.)*

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

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Mes chers collègues, j'avais cru comprendre qu'un débat initial devait nous permettre d'éviter un examen trop long des amendements.

Or, en une heure, nous n'avons discuté que huit amendements, alors que 335 restent à examiner. À ce rythme, nous devrions encore siéger pendant quarante-huit heures, soit dix séances, avant d'en finir ! Si nous poursuivons nos travaux à ce rythme, il est donc impossible que nous achevions dans le délai prévu l'examen du projet.

Certes, nos échanges sont utiles et constructifs. Même si nous ne sommes pas toujours du même avis, nous avons systématiquement répondu, monsieur Le Bouillonnet, monsieur Gosnat, à toutes vos questions. Toutefois, compte tenu des données que je viens de rappeler, et afin que nous puissions terminer dans la nuit, je souhaite que nous retrouvions un rythme normal.

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 469.

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Si, en cas de sous-occupation, le bailleur propose au locataire un logement plus petit, il ne faut pas se contenter de prévoir, comme le fait le projet de loi, que le nouveau loyer « ne peut être supérieur » à celui du logement précédent.

Vous n'incitez pas le locataire qui occupe un quatre-pièces et paie 300 euros par mois à déménager pour un deux-pièces, si son loyer doit rester identique. Notre amendement précise donc que le loyer du nouveau logement « doit être inférieur à celui du logement d'origine ». Cette solution présenterait le double avantage de la simplicité et de l'efficacité.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Michel Piron, rapporteur.** La commission n'a pas été convaincue par la rédaction de cet amendement. Il suffirait que le nouveau loyer soit inférieur d'un euro à l'ancien pour que l'obligation posée par l'amendement soit respectée.

Pour cette seule raison, la commission a émis un avis défavorable. Toutefois, à titre personnel, je veux bien souscrire à cette bonne intention.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Favorable. (« Ah ! » sur divers bancs.)

*(L'amendement n° 469 est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je constate que le vote est acquis à l'unanimité.

Je suis saisie d'un amendement n° 468.

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

*(L'amendement n° 468, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 840.

La parole est à M. Roland Muzeau.

**M. Roland Muzeau.** Cet amendement vise à ce que l'ensemble des frais afférents à la mobilité du locataire contraint de quitter son logement, en cas de sous-occupation, soit pris en charge par le bailleur.

Le parc HLM, dans sa grande majorité, est habité par un public modeste, pour lequel le coût d'un déménagement est difficilement supportable. De surcroît, les dispositions relatives à la sous-occupation concerneront fréquemment les retraités, qui disposent d'un faible revenu. Afin qu'ils ne soient pas pénalisés, l'État et les bailleurs se doivent de les épauler.

Par ailleurs, M. le président de la commission des affaires économiques s'est trompé sur sa propre ville en affirmant ne plus disposer de terrains. Entre deux recensements, 2 033 logements supplémentaires ont été construits dans sa commune, alors que celle-ci perdait 1 552 logements sociaux – logements dont la proportion est donc passée de 26,29 à 20,2 %.

Monsieur Ollier, si vous aviez voulu qu'un logement construit sur deux soit un logement social, vous auriez pu obtenir un beau résultat !

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Michel Piron, rapporteur.** La réponse au problème posé par cet amendement appartient au champ réglementaire, elle relève du décret. La commission est donc défavorable à cet amendement.

*(L'amendement n° 840, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 841.

La parole est à M. Roland Muzeau.

**M. Roland Muzeau.** Nous proposons que les locataires ayant fait le choix de conserver leur abonnement auprès d'EDF et de GDF-Suez puissent bénéficier des tarifs conventionnés dans leur nouvel appartement.

La législation actuelle interdit à toute personne ayant souscrit au tarif déconventionné de revenir vers les distributeurs traditionnels pour bénéficier à nouveau du tarif conventionné. Cette interdiction concerne les personnes, mais aussi les lieux. Au nom de la liberté de choix dont devraient jouir les individus, nous demandons que ceux qui se trouvent dans l'obligation de quitter leur logement puissent choisir leur distributeur de gaz et d'électricité.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Michel Piron, rapporteur.** Il s'agit d'un vrai problème. La commission n'est pas du tout hostile au fond de cet amendement, elle a toutefois émis un avis défavorable.

En effet, en l'état actuel de la loi, nul n'est engagé par autrui et, en conséquence, le nouveau locataire d'un logement est déjà en mesure de choisir. Par ailleurs le principe de la réversibilité lui permet de revenir sur son engagement initial.

Le problème est donc déjà réglé, sans aucune ambiguïté, par la loi de décembre 2006 relative au secteur de l'énergie, qui traite de Gaz de France, par la loi du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, ainsi que par l'amendement Lenoir-Ollier à la loi du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Pierre Brard.

**M. Jean-Pierre Brard.** Si je suis bien informé, et je m'exprime sous le contrôle du président de la commission des affaires économiques, la réversibilité permet de revenir au fournisseur antérieur, mais elle ne concerne pas le tarif. Or c'est tout le problème !

Des aigrefins font du porte-à-porte – comme cela se produit actuellement dans ma commune – pour dire pis que pendre d'EDF et pour pousser les abonnés, particulièrement les personnes âgées, à résilier leur contrat et à changer de fournisseur. Ils omettent de préciser qu'il n'y a pas réversibilité totale, et que celle-ci ne concerne que le fournisseur et non les tarifs.

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Pas du tout, nous avons agi sur les tarifs, et pas sur les fournisseurs !

**M. Jean-Pierre Brard.** Alors, dites le clairement pour le *Journal Officiel*, cela vaudra parole d'évangile !

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

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Monsieur Brard, vous auriez dû lire la loi que nous avons votée en janvier 2008 ; vous ne l'avez pas fait.

Nous avons traité principalement des tarifs payés par les usagers – le vrai problème est là – et pas des fournisseurs.

**M. Michel Piron, rapporteur.** C'est l'article 66 de la loi DALO !

*(L'amendement n° 841, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 580.

La parole est à M. Gérard Hamel.

**M. Gérard Hamel.** Le sixième alinéa de l'article 20 du projet de loi prévoit que le locataire, après trois refus d'offres de logement, devra quitter son logement dans les six mois.

Afin de renforcer l'efficacité de cette mesure essentielle pour assurer la mobilité au sein du parc social, le présent amendement propose de réduire à deux le nombre de propositions de logement formulées par le bailleur. Si le locataire refuse un logement deux fois, je ne vois pas pourquoi il accepterait la troisième proposition !

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Michel Piron, rapporteur.** Défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Goldberg.

**M. Daniel Goldberg.** Cet amendement va, en fait, jusqu'au bout de la logique du projet de loi, même si la commission et le Gouvernement s'y sont heureusement opposés. Deux logiques sont bien à l'œuvre : à celle reposant sur une amélioration de l'offre de logements s'oppose une logique de culpabilisation des locataires, des bailleurs et de ceux qui construisent des logements.

**M. Gérard Hamel.** Mais non !

**M. Daniel Goldberg.** Voilà ce qui nous sépare sur le fond. Vous culpabilisez le locataire qui gagnerait un peu plus que le plafond : il doit déménager.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Pas du tout !

**M. Daniel Goldberg.** Vous culpabilisez les organismes de logement social, mais certains, heureusement, ont su lire les décrets jusqu'au bout et n'ont pas appliqué celui d'août 2008.

Selon vous, deux propositions de logement suffisent plutôt que trois. Bientôt, ce sera une seule !

Pourtant le véritable problème, c'est l'offre de logements. Ces derniers ne sont ni accessibles au plus grand nombre de demandeurs ni équitablement répartis.

Un tel amendement montre combien nous divergeons sur ce que devrait être une grande politique du logement social en France.

*(L'amendement n° 580 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 964.

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

**M. François Scellier, rapporteur pour avis.** Cet amendement lève une ambiguïté, car le présent article vise deux notions qui semblent contradictoires.

En cas de logement dû à une sous-occupation, ou au fait que des personnes présentant un handicap n'occupent plus le logement adapté concerné, les alinéas 4 et 9 de l'article 20 du projet de loi prévoient que le nouveau loyer « ne peut être supérieur à celui du logement d'origine ».

Par ailleurs, aux alinéas 6 et 11 de l'article 20, il est précisé que les offres de logement se font dans les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi de 1948, selon lequel le local proposé doit correspondre, notamment, aux « possibilités » du locataire – c'est-à-dire, d'après la jurisprudence, à ses ressources. En contradiction avec les alinéas 4 et 9 de l'article 20, il serait donc possible de faire une offre qui ne tienne pas compte de l'ancien loyer.

L'amendement n° 964 a pour objet qu'il soit fait référence, dans les alinéas 6 et 11 de l'article 20, aux seules dispositions de l'article 13 bis de la loi de 1948 qui ne sont pas relatives au loyer du logement proposé.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Michel Piron, rapporteur.** La commission a émis un avis défavorable, considérant que cet amendement était satisfait par la loi de 1948.

J'insiste sur le fait que l'article 13 bis de la loi de 1948 précise que le logement proposé doit être situé dans le même arrondissement ou les arrondissements limitrophes, le même canton ou les cantons limitrophes et, dans les autres cas, sur le territoire de la même commune ou d'une commune limitrophe, sans pouvoir être éloigné de plus de cinq kilomètres du logement du locataire. Vous constatez les précautions que nous avons prises en faisant référence à ce texte ; j'espère qu'elles rassureront tous les sceptiques.

Toutefois, à titre personnel, et compte tenu de l'ambiguïté qui pourrait subsister sur la question des ressources, j'émet un avis favorable.

*(L'amendement n° 964, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 597.

La parole est à Mme Martine Billard.

**Mme Martine Billard.** Autant les Verts admettent que l'on puisse organiser la mobilité des locataires vivant dans un logement sous-occupé, autant ils refusent que cette sous-

occupation soit sanctionnée par une expulsion. Il est en effet trop facile de tenter de résoudre les problèmes liés à la crise actuelle du logement social – laquelle est en grande partie due à un nombre de constructions insuffisant – en expulsant les locataires qui, après avoir vécu dans un appartement pendant des années et y avoir élevé leurs enfants, se retrouvent en situation de sous-occupation, situation d'ailleurs souvent due au fait que les bailleurs ne leur ont pas proposé à temps un échange ou n'ont pas fait ce qu'il fallait pour les convaincre de déménager.

À ce propos, je vous rappelle, madame la ministre, que, jeudi soir, lors de la discussion sur l'article 20, j'ai soulevé le problème du décret fixant les critères de sous-occupation. En effet, aux termes du décret actuellement en vigueur, un logement sous-occupé est un logement qui comprend deux pièces de plus que le nombre de personnes qui y vivent. Or un décret peut être facilement modifié, sans être soumis au Parlement. Je souhaiterais donc que vous nous indiquiez si vous envisagez de maintenir le décret dans les mêmes termes ou si vous souhaitez le modifier.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Je ne vais pas aller contre la loi, madame Billard : le décret doit respecter la loi !

**Mme Martine Billard.** Justement, la loi ne définit pas la sous-occupation : elle renvoie, sur ce point, à un décret en Conseil d'État.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Nous sommes d'accord !

**Mme Martine Billard.** C'est bien pourquoi je vous demande, madame la ministre, de prendre l'engagement de ne pas modifier pas les critères de la sous-occupation tels qu'ils sont fixés dans le décret actuellement en vigueur.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Ils ne seront pas modifiés !

**Mme Martine Billard.** Par ailleurs, pourquoi ne pas obliger les locataires qui, malgré les propositions correctes qui leur seraient faites, souhaitent rester dans un logement sous-occupé à s'acquitter d'un loyer correspondant au prix du marché ? Ce serait une façon de les inciter à accepter un appartement correspondant davantage à leur situation, car il s'agit souvent de personnes dont les enfants ont quitté le logement familial.

Compte tenu du débat que nous venons d'avoir, je vais retirer cet amendement, mais je souhaiterais que Mme la ministre me réponde au sujet du décret.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Madame Billard, je vous confirme que les termes du décret ne seront pas modifiés et je vous remercie d'avoir retiré votre amendement. Notre philosophie est de faire en sorte que les appartements soient adaptés au nombre des personnes qui les occupent. Je vous remercie de l'avoir compris.

**Mme Martine Billard.** Le décret ne sera donc pas modifié ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Non, il ne le sera pas.

*(L'amendement n° 597 est retiré.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 838.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron, rapporteur.** La commission a adopté cet amendement, qui vise à préciser qu'en cas de sous-occupation, si le locataire a refusé trois offres de logement, le fait qu'il perde son droit au maintien dans les lieux entraîne la déchéance de tout titre d'occupation des locaux loués.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Nous votons contre cet amendement !

*(L'amendement n° 838, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 847.

La parole est à M. Roland Muzeau.

**M. Roland Muzeau.** Madame la présidente, je vous propose de défendre également les amendements n°s 849 et 850. Nous avons en effet décliné nos propositions afin que Mme la ministre puisse choisir à sa guise la nuance qui lui sied le mieux.

L'article 20, qui remet en cause le droit au maintien dans les lieux, comporte de nombreuses mesures particulièrement violentes. Dans le sixième alinéa de cet article, il est ainsi prévu que le locataire ayant refusé trois offres de logement sera déchu de son droit de rester dans son appartement et devra déménager dans les six mois. Il s'agit d'une violence sociale très forte. Si l'on y réfléchit, quelles peuvent être les raisons pour lesquelles un locataire refuse de quitter son appartement ? Son attachement aux lieux dans lesquels il a vécu pendant des décennies, son intégration à un réseau social géographiquement déterminé, sa peur du changement et, surtout, l'absence d'une offre locative raisonnable dans sa commune.

En tout état de cause, les bailleurs seront, la plupart du temps, face à des locataires respectueux. Or, compte tenu de la crise profonde du logement et de la dissociation préoccupante entre la demande et l'offre, le délai de six mois dont ils disposent pour trouver une alternative nous paraît particulièrement court. C'est pourquoi nous proposons, par nos amendements, de porter ce délai respectivement à douze, onze et dix mois, afin que le locataire concerné puisse régler sa situation dans les meilleures conditions. Vous aurez compris qu'il s'agit là d'amendements de repli.

**Mme la présidente.** Par courtoisie, je vais demander l'avis du Gouvernement, mais j'ai oublié de préciser que l'adoption de l'amendement n° 838 avait fait tomber les amendements n°s 847, 849 et 850.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Le Gouvernement est défavorable à ces amendements, car ce délai supplémentaire s'ajouterait à celui qui est lié aux trois offres de logement et ne constituerait pas une amélioration significative pour le locataire.

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 887.

La parole est à M. Roland Muzeau.

**M. Roland Muzeau.** Je défendrai également l'amendement n° 888.

Madame la ministre, début novembre, j'ai reçu copie d'une très belle lettre, qui vous a été adressée, dans laquelle un habitant d'une barre HLM de Gennevilliers tentait de vous expliquer en quoi votre décision d'augmenter le surloyer et de l'appliquer aveuglément lui paraissait injuste, dangereuse et injustifiable.

À propos de votre décret, qui l'incite à partir puisque son loyer serait augmenté de 402 euros par mois, ce journaliste à la retraite, locataire de son F3 depuis quarante-cinq ans,

précise que, s'il n'entend pas déménager, ce n'est pas parce qu'il a quatre-vingts ans et sa femme soixante-quinze, mais parce que tous deux persistent à apprécier et à estimer leur entourage. Avec beaucoup de modestie, cette personne vous indiquait que son départ serait, pour elle, un déracinement insupportable et contribuerait à la désertification culturelle de son quartier, ainsi qu'à sa ghettoïsation, avec la déchéance et, finalement, le coût financier que cela entraîne.

J'ai tenu à citer l'exemple de cette personne – qui est uniquement concernée par le surloyer, car elle semble à l'abri des dispositions de l'article 20 – pour que chacun, ici, mesure bien les conséquences des choix gouvernementaux sur la vie quotidienne des gens. Pour éviter ces délogements douloureux, ce déracinement dont parle ce Gennevillois, nous proposons qu'une personne locataire de son logement depuis au moins quinze ans ne puisse être contrainte de le quitter. C'est l'objet de notre amendement n° 887.

Quant à l'amendement n° 888, il prévoit que les personnes économiquement et socialement fragiles, bénéficiaires de minima sociaux ou du RSA, échappent au couperet de la mise en cause du droit au maintien dans les lieux au motif de sous-occupation de leur logement.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement sur les deux amendements en discussion ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Monsieur Muzeau, je reçois beaucoup de courrier au ministère et je me souviens très bien de celui que vous venez de citer, car il m'a interpellée. Toutefois, j'ai pu répondre à cette personne qu'elle n'était absolument pas concernée par le texte, puisqu'elle avait quatre-vingts ans et sa femme soixante-quinze ans. Avis défavorable.

*(Les amendements n° 887 et 888, repoussés par la commission, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de quatre amendements, n° 885, 595, 10 et 886, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n° 10 et 886 sont identiques.

La parole est à M. Jean-Pierre Brard, pour soutenir l'amendement n° 885.

**M. Jean-Pierre Brard.** Pour être agréable au président Ollier, je défendrai en même temps l'amendement n° 886.

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Merci, monsieur Brard !

**M. Jean-Pierre Brard.** De rien, monsieur Ollier. Cela appelle un retour. *(Sourires.)*

Le septième alinéa de l'article 20 propose de déchoir de leur droit au maintien dans les lieux les locataires en situation de sous-occupation de leur logement. Cette mesure toucherait les locataires jusqu'à soixante-dix ans. Au moins êtes-vous cohérents : vous voulez faire travailler les gens et les attacher sur un siège éjectable jusqu'au même âge. Soixante-dix ans, madame la ministre ! Vous ne les avez pas encore. *(Sourires.)* Avez-vous seulement conscience de l'impact de cette mesure ?

Les personnes de cet âge résidant dans le parc social occupent souvent leur logement depuis des années, si ce n'est des décennies. Je me rappelle notamment ce qui s'est produit dans ma bonne ville de Montreuil quand Icade, plus soucieux de faire du « business » que du logement social, s'est mis en tête de vendre des logements sociaux, qui avaient été construits grâce à l'aide de la mairie, avec cet argument qu'ils étaient bien placés, proches du métro, et qu'ils allaient donc

bien se vendre. On vendait les logements et les locataires en même temps ! Vous imaginez le traumatisme qu'ont vécu les personnes qui habitaient là depuis quarante ans ou davantage.

Je ne vais pas vous apprendre, madame la ministre, que les locataires du parc social y résident en raison de la faiblesse de leurs revenus, de leurs pensions de retraite, faiblesse qui est liée à leurs conditions de vie antérieures, à une activité professionnelle généralement pénible. J'ajoute que ces personnes font souvent partie des catégories de la population dont l'espérance de vie est la moins élevée et qu'elles n'ont donc pas les mêmes perspectives que celles qui appartiennent à d'autres catégories, comme les cadres, par exemple. Or, avec votre mesure, ils risquent d'être mis dehors.

Pourtant, toutes les associations qui s'occupent de personnes âgées sont unanimes : la principale cause de dégradation de leur état de santé et de leur état psychologique réside souvent dans le changement d'environnement : elles perdent leur cadre de vie et leur sociabilité. Avec cette disposition, elles sont, ou seront, incapables de s'adapter à leur nouvel environnement et ne pourront plus, le cas échéant, recevoir leurs enfants et leurs petits-enfants. Quels appartements leur proposeront les bailleurs, alors que le parc social manque déjà cruellement de logements de petite taille ? À nos yeux, cette mesure n'est pas acceptable et – vous parliez tout à l'heure d'humanité, madame la ministre – elle est même inhumaine.

Nous vous proposons donc de revenir sur la rédaction de cet alinéa et d'abaisser la limite d'âge à soixante ans. Si vous ne l'acceptez pas, l'amendement n° 886 a pour objet de la fixer à soixante-cinq ans. Pour le coup, madame la ministre, nous savons que vous êtes concernée, puisque le président vous a souhaité un joyeux anniversaire l'autre jour, en séance... *(Sourires.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Martine Billard, pour soutenir l'amendement n° 595.

**Mme Martine Billard.** Cet amendement vise à abaisser la limite d'âge de soixante-dix ans à soixante-cinq ans, soit l'âge de départ à la retraite, car si vous avez permis aux salariés de travailler jusqu'à soixante-dix ans, ce n'est pas une obligation.

Le départ à la retraite correspond souvent à un moment où l'on réorganise sa vie. On peut donc demander à des locataires âgés de moins de soixante-cinq ans de prévoir un déménagement en cas de sous-occupation de leur logement. En revanche, il me paraît difficile de le faire une fois que les personnes sont à la retraite. Non seulement leurs revenus ont diminué, mais leurs enfants sont partis et il ne faut pas sous-estimer le fait que certaines personnes vivent mal leur retraite. Il est donc inutile de leur faire vivre, des années après la retraite, un nouveau traumatisme en les obligeant à déménager.

Autant je suis favorable à ce que l'on continue à proposer des échanges d'appartement à des personnes de moins de soixante-cinq ans, en leur facilitant les choses le plus possible, autant je m'oppose à ce que l'on expulse de son logement une personne de soixante-dix ans si elle n'a pas accepté les propositions de relogement qui lui ont été faites. J'ajoute que, le montant des retraites étant généralement bien plus faible que celui des revenus du travail, il leur sera très difficile de se reloger. On risque alors de se trouver confrontés à des situations humaines que tout le monde souhaite éviter. Il serait donc absurde de créer ce type de situations pour ensuite s'en lamenter.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Didier Gonzales, pour soutenir l'amendement n° 10.

**M. Didier Gonzales.** L'article 20 propose d'améliorer la mobilité au sein du parc social, notamment en cas de sous-occupation du logement, et prévoit également les cas dans lesquels ce dispositif ne s'applique pas. Ainsi, il en exclut les personnes âgées de plus de soixante-dix ans. L'amendement n° 10, que j'ai déposé avec plusieurs de mes collègues, a pour objet de ramener ce seuil à soixante-cinq ans. Il s'agit de faire coïncider le dispositif de mobilité avec l'âge de la retraite, car au-delà de cet âge les locataires sont généralement installés dans leur logement pour une longue durée – souvent jusqu'à la fin de leur vie. Les obliger à déménager à soixante-cinq ans passés, avec tous les changements de repères dans l'environnement social que cela implique, se révélerait trop contraignant. (« Très bien ! » sur les bancs du groupe SRC.)

**M. Jean-Pierre Brard.** Gauchiste! (*Sourires.*)

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission sur ces quatre amendements ?

**M. Michel Piron, rapporteur.** Défavorable, pour plusieurs raisons que je vais exposer.

**M. Jean-Pierre Brard.** Avec une belle âpreté !

**M. Michel Piron, rapporteur.** Je rappelle tout d'abord que les personnes disposant de faibles revenus ne sont pas concernées, comme vous le savez fort bien.

**M. François Goulard.** Exactement !

**M. Michel Piron.** Ce ne sont pas les ressources qui sont en cause, mais l'âge et la sous-occupation. On peut supposer que les personnes n'ayant pas encore soixante-cinq ans prendront leurs dispositions...

**M. Jean-Pierre Brard.** Bien sûr, elles vont faire exprès de vieillir !

**M. Michel Piron.** Certes, nous faisons tous en sorte de parvenir à un âge avancé, et si c'est ce que vous voulez dire, cela ne fait guère de doute !

Pour en revenir à notre débat, vous savez fort bien que la durée de vie ne fait que s'allonger et que l'âge de la retraite est extrêmement variable d'une personne à une autre. Je le répète, l'article 20 est très précis, en ce qui concerne tant son champ d'application, délimité par des critères d'âge et de sous-occupation, que ses dispositions s'appliquant aux locataires concernés, notamment pour ce qui est de la proximité du nouveau logement qui doit leur être proposé – ces dispositions étant strictement définies par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

Dans ces conditions, il nous faut être courageux et accepter que le seuil à partir duquel cette mesure ne s'applique plus aux locataires soit fixé à soixante-dix ans plutôt qu'à soixante-cinq.

**M. Jean-Pierre Brard.** Vous appelez cela être courageux ?

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Le Gouvernement est défavorable à ces quatre amendements. En plus des arguments exposés par M. Piron, auxquels je souscris, je veux souligner que nous avons proposé cette limite de soixante-dix ans...

**M. Roland Muzeau.** Parce que c'est l'âge de la retraite !

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** ...parce qu'elle correspond à la limite qui était déjà prévue par la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs, dite loi Mermaz-Malandain, ainsi que par la loi sur la vente à la découpe et par la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948. Le seuil de soixante-dix ans ayant

toujours constitué la référence en matière de rapports locatifs, il nous a semblé logique que ce projet de loi prenne le même point de repère.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Le moment du départ à la retraite pose des problèmes extrêmement graves. Un exemple a été porté à ma connaissance, celui d'un fonctionnaire qui, en fin d'activité, subit à la fois une perte de revenus de 33 % et une augmentation de ses charges due à un surloyer. Il doit donc s'acquitter, en dépit de sa perte de revenus, d'un loyer établi en fonction de ses revenus de l'année précédente, mais aussi d'un surloyer passé de 79 euros à 695 euros ! Ce n'est que l'année suivante que son surloyer sera ramené à une somme inférieure, car calculé en tenant compte de ses nouveaux revenus – à moins que la procédure d'expulsion ait été engagée entre-temps. Nous nous devons de rapporter ces situations devant la représentation nationale, la presse ne s'en faisant pas l'écho.

J'ai déjà souligné, lorsque j'ai défendu la motion d'irrecevabilité, que le fait de se fonder sur des données statistiques pures pouvait conduire à appliquer à certaines personnes des dispositions ne correspondant absolument pas à leur situation réelle. Selon moi, il serait préférable de recourir à d'autres techniques, ouvrant le champ d'appréciation en fonction de stratégies de mixité sociale. Dans l'exemple que je viens d'évoquer, si le bailleur est prompt, il peut déclencher l'expulsion de son locataire. Si, au contraire, il est patient, un surloyer peut être appliqué deux ans plus tard. C'est pourquoi je crois qu'il vaudrait mieux prendre une période de référence de trois ans pour l'appréciation des revenus, ce qui, par un effet de lissage, permettrait de concilier le principe d'un surloyer et le fait que les revenus peuvent subir des variations importantes du jour au lendemain du fait d'un licenciement ou d'un départ à la retraite. La personne qui m'a exposé la situation dans laquelle elle se trouvait estimait que l'État était finalement le seul à tirer avantage d'un tel dispositif.

(L'amendement n° 885 est adopté.)

**Plusieurs députés du groupe socialiste, radical, citoyen et divers gauche.** Bravo ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe SRC.*)

**Mme la présidente.** En conséquence, les amendements n°s 595, 10 et 886 tombent.

**M. Jean-Pierre Brard.** Je tiens le compte des bonnes actions, elles seront portées à votre crédit le jour du jugement dernier ! (*Sourires.*)

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 852.

La parole est à M. Pierre Gosnat.

**M. Pierre Gosnat.** Nous nous félicitons du vote de l'amendement précédent, qui permet un élargissement du droit au maintien dans les lieux en cas de sous-occupation.

L'amendement n° 852 va dans le même sens, en proposant de considérer que tout locataire présentant des pathologies graves ou ayant à sa charge une personne présentant une telle pathologie doit bénéficier de la garantie de se maintenir dans les lieux. Une personne atteinte d'un cancer et devant subir un traitement lourd, de même qu'une personne porteuse du HIV, doivent pouvoir accueillir une aide médicale à domicile ou toute autre personne de son entourage.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Michel Piron, rapporteur.** Je reconnais qu'il s'agit là d'un sujet très difficile. Toutefois, il convient de se demander si l'on peut définir, dans le cadre d'une loi sur le logement, des caractéristiques relevant plutôt du code de la santé.

Par ailleurs, j'avais moi-même déposé des sous-amendements, visant notamment à ajouter aux handicaps les affections de durée. Après expertise, j'ai décidé de les retirer, car on m'a fait observer, à juste titre, que la notion d'affection de longue durée était assez large et que, dans un certain nombre de cas, ces affections de longue durée ne handicapent pas vraiment la vie au quotidien des personnes qui en sont atteintes. Surtout, la notion d'affection de longue durée relève du secret médical, et une personne qui en est atteinte n'est pas tenue, en principe, d'en informer son employeur. Intégrer dans le code de la construction des mesures se rapportant à l'état de santé pourrait conduire à ouvrir aux bailleurs sociaux un droit d'accès à ces informations, donc à obliger les patients à dévoiler ce qu'ils sont en droit de ne pas indiquer à leur employeur. C'est la raison pour laquelle nous émettons un avis défavorable à cette proposition sujette à ambiguïté.

**M. Jean-Pierre Brard.** Fallacieuses arguties!

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Je comprends et partage l'esprit dans lequel a été rédigé cet amendement. Toutefois, pour des raisons tenant aux libertés publiques, il ne me paraît pas envisageable que le bailleur ait connaissance de l'état de santé de son locataire...

**M. Pierre Gosnat.** Mais non!

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** ...et qu'une appréciation de nature médicale commande le maintien du locataire dans son logement. Si une personne est atteinte d'une maladie grave, elle ne sera naturellement pas obligée à quitter son logement.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Cela paraît évident!

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** En revanche, l'inscrire dans la loi me paraît dangereux pour les libertés.

Par conséquent, je m'en remets à la sagesse de votre assemblée.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Pierre Gosnat.

**M. Pierre Gosnat.** Ce qu'il faut, madame la ministre, c'est garantir un droit. Aucun locataire ne sera obligé de déclarer une maladie à son bailleur. En revanche, il doit disposer de la possibilité de rester dans son appartement et d'y accueillir une personne chargée de le soigner – dans le respect des libertés individuelles, comme vous l'avez dit.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Pierre Brard.

**M. Jean-Pierre Brard.** M. le rapporteur nous dit qu'il a déposé des sous-amendements: cela nous fait une belle jambe! Quant à Mme la ministre, elle dit partager l'esprit de cet amendement, mais si elle ne nous soutient pas, elle ne partage rien du tout! Il existe beaucoup d'affections de longue durée dont les effets sont gravissimes, qu'il s'agisse de la mucoviscidose, de la sclérose en plaques ou de la maladie d'Alzheimer. Si ces affections ne sont, en général, pas portées sur la place publique, il existe en revanche un moyen très simple d'en tenir compte: il suffit de se référer à la prise en charge à 100 % par la sécurité sociale dont bénéficient les personnes qui en sont atteintes. Sans trahir le secret médical, il est très simple de poser le principe selon lequel toutes les personnes couvertes à 100 % par la sécurité sociale bénéficient de l'application de cet amendement.

Quand il s'agit d'humanité, on n'a pas le droit de se cacher derrière la bureaucratie! La nomenclature ne doit pas rester enfermée dans ses dogmes pour ne pas voir la réalité et la souffrance auxquelles les gens sont confrontés! Je suis sûr qu'au fond de vous-même, vous êtes d'accord avec ce que je dis, madame la ministre...

**M. François Scellier, rapporteur pour avis.** C'est du Zola!

**M. Jean-Pierre Brard.** Pas du tout, c'est un sujet qui mérite d'être traité sérieusement, et je suis reconnaissant à Mme la ministre de s'en remettre à la sagesse de notre assemblée, car il est possible de trouver des modalités basées sur le principe que j'ai proposé, qui ne violent pas le secret médical.

**M. François Scellier, rapporteur pour avis.** Pour ma part, je voulais juste vous faire comprendre qu'une envolée lyrique n'était pas nécessaire, mais je ne critiquais pas le fond de votre propos!

**M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis.** L'esprit de cet amendement me paraît excellent, mais son libellé me paraît trop vague. Je suggère à Mme la ministre de faire plutôt appel à des notions telles que l'invalidité définie par la COTOREP, l'invalidité à 100 % ou, pourquoi pas, la couverture à 100 % par la sécurité sociale, qui constituent des éléments plus objectifs.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Nous ne pouvons nous permettre aucune improvisation juridique. Or l'expression « pathologie grave » me paraît trop imprécise. Je vous fais donc la proposition suivante: puisque ce texte doit revenir en CMP, travaillons d'ici là sur cette notion de pathologie grave pour lui substituer une définition suffisamment précise, conforme au code de la santé, lequel ne peut être modifié au travers du code de la construction. Je prends l'engagement d'étudier la question pour que vos souhaits soient pris en compte.

**M. Roland Muzeau.** Dans ce cas, votons l'amendement et modifions-le en CMP!

**M. Michel Piron, rapporteur.** Nous sommes sûrs que le texte reviendra en CMP, et je répète que la notion de pathologie grave est trop vague pour qu'on puisse la retenir, sauf à voter un amendement dont on sait d'avance qu'on n'y souscrit pas, simplement pour pouvoir le modifier.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Pierre Gosnat.

**M. Pierre Gosnat.** Nous maintenons notre amendement.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** L'alinéa 7 sera en effet de nouveau examiné par la CMP puisqu'on a modifié le texte du Sénat concernant l'âge des locataires. Il serait cependant logique que l'amendement soit voté, pour que la CMP en débattenne au moment où elle examinera l'alinéa 7.

Le compte rendu fera foi de l'intention qui a présidé à l'adoption de cet amendement, et il s'agira ensuite d'en revoir la rédaction.

**M. Michel Piron, rapporteur.** D'accord!

**Mme la présidente.** La parole est à M. Michel Ménard.

**M. Michel Ménard.** Notre souci est de préserver les droits des locataires et, en cas de doute sur leur état de santé, mieux vaut éviter qu'ils soient obligés de quitter leur logement, alors qu'ils n'auraient pas dû le faire.

La prudence impose donc de voter cet amendement, quitte à être plus précis au moment de la CMP.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Martine Billard.

**M. Patrick Ollier, président de la commission des affaires économiques.** Arrêtons donc de parler, si tout le monde est d'accord !

**Mme Martine Billard.** Votons en effet cet amendement, avec le sous-amendement du rapporteur, puisque la notion d'ALD est, elle, définie par la loi.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Michel Piron.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Je souscris à ce que je viens d'entendre. Votons l'amendement et améliorons-le ensuite. (*Approbations sur les bancs des groupes GDR et SRC.*)

(*L'amendement n° 852 est adopté.*)

**Mme la présidente.** Je constate que le vote est acquis à l'unanimité.

Je suis saisie d'un amendement n° 889.

La parole est à M. Roland Muzeau.

**M. Roland Muzeau.** Au regard de la spécificité et de la sensibilité de certains quartiers, objets depuis plus de vingt ans, au titre de la politique de la ville, de mesures particulières destinées notamment à favoriser la mixité sociale, les sénateurs ont jugé utile de prévoir que les dispositions de l'article 20, permettant la requalification du contrat de location des locataires du parc HLM en contrat de location de trois ans non renouvelable pour dépassement des plafonds de ressources, ne devaient pas s'appliquer aux logements situés en zone urbaine sensible.

Nous n'entendons pas revenir sur cet apport du Sénat, tout à fait opportun. Notre amendement n° 896, que je défends également ici, propose simplement de considérer que ces dérogations sont applicables certes aux quartiers comportant ou faisant partie d'une ZUS mais aussi à l'ensemble du parc social d'une commune, dès lors qu'elle a sur son territoire une ou plusieurs ZUS.

Prenons l'exemple de la ville de Gennevilliers dans ma circonscription, qui compte 63 % de logements sociaux, soit 10 700 logements répartis sur l'ensemble du territoire communal. Les deux ZUS représentent 35 % du parc social, là où les cinq autres quartiers résidentiels représentent 65 % de ce même parc.

Si le texte reste en l'état, les Gennevillois qui le souhaitent pourront demain continuer à vivre dans leur logement HLM même s'ils dépassent les plafonds de ressources pour l'attribution de logements sociaux, à condition d'être dans le périmètre d'une des deux ZUS – en conformité avec tous les dispositifs de la politique de la ville. En dehors de ces zones en revanche, sur le reste du territoire de la commune, l'organisme HLM devra chasser les familles dépassant les plafonds, familles qui tout autant que les autres participent à la mixité sociale et au vivre ensemble. Et, comble de l'absurdité, le processus de dégradation et de ghettoïsation enrayé dans les quartiers en ZUS risque de se développer dans d'autres quartiers.

Les indicateurs économiques et sociaux sont au rouge sur l'ensemble de la commune de Gennevilliers et pas uniquement en ZUS. Dans les quartiers limitrophes, le pourcentage de la population percevant des prestations sociales est de 56,2 %, contre 57 % en moyenne pour Gennevilliers, soit aucune différence.

Dans ces quartiers hors ZUS, comme dans les ZUS, il faut se garder de rajouter des difficultés aux difficultés existantes en enlevant aux acteurs de terrain les moyens dont ils disposent pour transgresser la ségrégation spatiale, sociale et culturelle. C'est le sens du courrier que vous a adressé le maire de Gennevilliers, vous demandant d'exonérer de surloyer l'ensemble de son territoire, alors que seuls les logements en ZUS bénéficient actuellement de cette exonération.

Nos amendements visent à éviter cette partition du territoire entre les zones de pauvres. Nous proposons donc d'étendre à tous les logements du parc social d'une commune dont un quartier est en ZUS le bénéfice du droit au maintien dans les lieux même en cas de dépassement des plafonds de ressources.

Quant à notre amendement n° 898, il dispose que les règles générales relatives au supplément de loyer de solidarité ainsi qu'au bail à durée déterminée ne s'appliquent pas aux logements situés sur le territoire d'une commune dans laquelle le nombre de logements sociaux est supérieur à 40 %.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Michel Piron, rapporteur.** Défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Roland Muzeau.

**M. Roland Muzeau.** M. le rapporteur et Mme la ministre aurait dû mettre leur week-end à profit pour prendre connaissance du rapport de la Fondation Abbé Pierre et du très long chapitre consacré aux liens existant entre la pénurie de logements accessibles, la ségrégation et la crise des banlieues.

Il y a là-dessus bien des choses à dire et à faire, mais l'État semble avoir choisi de défaire d'une main la politique de la ville qu'il élabore de l'autre en s'appuyant entre autres sur l'ANRU et les CUCS. La main droite ne peut pas ainsi ignorer la main gauche, souligne la Fondation qui fait observer qu'en favorisant l'entrée de personnes en difficulté dans les quartiers d'habitat social fragiles, la mise en œuvre du droit au logement risque d'invalider les efforts déployés pour promouvoir la mixité sociale. Cette tension demeure extrêmement forte à l'heure actuelle, ajoute le rapport, dans un contexte d'affaiblissement progressif, voire d'abandon, des politiques qui cherchaient à promouvoir la mixité.

La Fondation recommande donc au Gouvernement de ne pas faire voter une loi en contradiction avec la politique de la ville menée par l'État, notamment dans les quartiers qui bénéficient des programmes ANRU.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Daniel Goldberg.

**M. Daniel Goldberg.** Je soutiens ces amendements. Les zones urbaines sensibles jouxtent souvent des quartiers non classés en ZUS car la situation y est légèrement meilleure mais qui contribuent néanmoins à la mixité sociale sur une aire communale.

**M. Michel Ménard.** C'est vrai !

**M. Daniel Goldberg.** On a cité Gennevilliers, mais on pourrait citer de nombreuses villes de Seine-Saint-Denis ou du Val-de-Marne. Considérer qu'une commune qui possède une ou plusieurs ZUS pourrait être entièrement exonérée de ce dispositif s'inscrirait donc dans la logique de ce que vous proposez.

(*L'amendement n° 889 n'est pas adopté.*)

### Suspension et reprise de la séance

**Mme la présidente.** La séance est suspendue.

*(La séance, suspendue à dix-huit heures dix, est reprise à dix-huit heures vingt-cinq.)*

**Mme la présidente.** La séance est reprise.

Je suis saisie d'un amendement n° 471.

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Cet amendement est défendu. Nous en avons déjà présenté un de même nature tout à l'heure.

*(L'amendement n° 471, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements, n° 842, 843 et 845, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

La parole est à M. Pierre Gosnat, pour les soutenir.

**M. Pierre Gosnat.** Nous souhaitons que les locataires d'un logement adapté aux handicapés bénéficient, quand ils doivent le quitter, des conditions de loyer et de distribution de gaz et d'électricité semblables à celles que nous avons décrites préalablement. En somme, nous souhaitons que leur soient proposées des offres de relogement avantageuses, tant pour ce qui est du loyer et des charges que s'agissant du gaz et de l'électricité, avec des tarifs conventionnés.

Cela nous paraît d'autant plus nécessaire que les alinéas 8, 9 et 10 concernent des publics particulièrement fragilisés.

*(Les amendements n° 842, 843 et 845, repoussés par la commission et le Gouvernement, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 581.

La parole est à M. Gérard Hamel.

**M. Gérard Hamel.** Cet amendement est de même nature que l'amendement n° 580.

*(L'amendement n° 581, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 1018.

La parole est à M. Pierre Lasbordes.

**M. Pierre Lasbordes.** Il s'agit de remplacer le préavis de six mois par un préavis à la carte, en quelque sorte. Il ne paraît pas intéressant de fixer un seul et même préavis de manière uniforme. Il semble plus opportun de laisser un temps raisonnable à la personne concernée, avec appréciation souveraine du juge.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Michel Piron, rapporteur.** Il nous semble raisonnable de mieux définir le raisonnable. Avis défavorable.

*(L'amendement n° 1018, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements, n° 890, 891 et 892, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

La parole est à M. Pierre Gosnat, pour les soutenir.

**M. Pierre Gosnat.** Les dispositions contenues dans l'alinéa 11 concernent des familles bénéficiant d'un logement adapté et n'ayant plus de personnes handicapées à charge. Le présent article applique à ces locataires les mêmes dispositions que celles concernant l'ensemble des foyers en situation de sous-occupation. Cette disposition nous semble quelque peu inadaptée.

Il s'agit donc, avec ces amendements, de faire en sorte que ces personnes puissent avoir des droits supplémentaires, après le décès ou le départ de la personne handicapée.

*(Les amendements n° 890, 891 et 892, repoussés par la commission et le Gouvernement, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 893.

La parole est à M. Pierre Gosnat.

**M. Pierre Gosnat.** Il est défendu.

*(L'amendement n° 893, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 472.

La parole est à M. Alain Cacheux.

**M. Alain Cacheux.** Il s'agit de revenir sur toute une série d'alinéas qui ouvrent une brèche dans le droit au maintien dans les lieux, en particulier pour les locataires qui dépassent de 200 % le montant des plafonds.

La sévérité du renforcement du surloyer – des exemples très concrets ont été donnés il y a quelques minutes par M. Le Bouillonnet et par M. Muzeau – et le rendez-vous de mobilité prévu par le nouvel article L. 442-5-1 amèneront ces locataires en fort dépassement de ressources à quitter volontairement leur logement, du fait du matraquage auquel ils vont devoir faire face. La brèche que vous introduisez dans le droit au maintien dans les lieux est donc inutile.

*(L'amendement n° 472, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 1054 et 1058.

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 1054.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Amendement de précision.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-François Lamour, pour soutenir l'amendement n° 1058.

**M. Jean-François Lamour.** Défendu.

*(Les amendements identiques n° 1054 et 1058, acceptés par le Gouvernement, sont adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 1019.

La parole est à Mme Joëlle Ceccaldi-Raynaud.

**Mme Joëlle Ceccaldi-Raynaud.** Il me semblerait raisonnable d'allonger le délai d'occupation des familles dont les ressources dépassent les plafonds de trois à six ans, ce délai correspondant davantage au temps de la scolarité d'un enfant, ou encore aux cycles de mobilité des salariés, notamment celui des agents publics.

De surcroît, l'allongement de ce délai à six ans permettrait sans nul doute, pour un grand nombre de familles, de constituer un apport personnel pour un accès à la propriété, que ce soit dans le parc social ou dans le parc privé.

C'est aussi une question d'équité. Car que vont devenir ces familles ?

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Michel Piron, rapporteur.** La commission n'a pas examiné cet amendement, mais à titre personnel, j'ai dû me laisser convaincre. Cela ne remet pas en cause le principe. Nous sommes ici dans les modalités. Avis favorable, donc, à titre personnel.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** L'avis du Gouvernement est défavorable. Pour une famille composée de deux adultes et deux enfants logée dans le parc social, le doublement du plafond de ressources signifie que les revenus impossibles de cette famille s'élèvent – et ce, pendant deux années de suite, au minimum – à 9 476 euros net par mois. Avec un tel revenu, il est possible de se loger dans le parc privé.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Pas toujours !

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Il y a quand même assez peu de Français qui ont 9 476 euros nets par mois.

**M. Michel Ménard.** Nous vous le confirmons.

**M. Pierre Gosnat.** Mais il y en a !

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Il me paraît équitable et raisonnable, alors que 40 % des Français respectent les conditions de ressources et sont logés dans le parc privé, que des foyers qui touchent 9 476 euros nets par mois mettent le logement social à disposition.

Quant à la question de la durée, les avis étaient très divers : de un an à six ans, comme vous le proposez. Pour ma part, je pense qu'un délai de trois ans, après qu'il a été constaté que la famille a reçu pendant deux ans un salaire mensuel de 9 476 euros, est un bon compromis. L'avis du Gouvernement est donc défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Ce qui restera de ce débat sur le logement social, c'est la défense, de part et d'autre, de stratégies autres que celle mise en place par la loi. Le Gouvernement devrait pourtant s'interroger en constatant que, pour des motifs parfois contradictoires, nous cherchons tous à limiter les effets extrêmement durs de cette loi. En matière de mixité sociale, par exemple, alors même que nous n'en avons pas tous la même conception, nous nous sommes retrouvés sur l'amendement du président de la commission, parce que nous pensions que le dispositif rigoureux de la loi faisait exploser des équilibres indispensables.

Dans le cas présent, les arguments présentés sur le niveau de revenus sont recevables, mais la méthode est critiquable. Cette piste n'aurait pas dû être explorée que par la seule instauration de barèmes ou de délais au-delà desquels la sentence tombait. Vous dites, madame la ministre, qu'un couple avec deux enfants disposant de 9 000 euros a la capacité de se reloger ; je prétends que, si ce n'est pas impossible, dans une zone très dense autour d'une métropole, cela est compliqué et nécessite de laisser du temps.

Bien entendu, plus les revenus sont faibles, plus la tâche est ardue. Ainsi en est-il pour le retraité que j'évoquais plus haut : si l'on utilise l'année du passage à la retraite et l'année précédente, il tombe sous le couperet et perd le bénéfice du droit au maintien dans les lieux ; si l'on prend l'année du passage à la retraite et l'année suivante, il bénéficiera à nouveau d'un surloyer raisonnable et du maintien dans les lieux. C'est dire que ces techniques sont, par elles-mêmes, porteuses de toutes les injustices et de toutes les iniquités que l'on veut combattre.

Je pense que la stratégie est inappropriée et qu'il n'y a pas grand-chose à y gagner. Plutôt que de susciter l'hostilité des différents publics, une autre manière de faire aurait été d'accompagner les bailleurs pour recréer sur les territoires des stratégies de mobilité interne. Madame la ministre, je suis certain que nous revisiterons ce dispositif un jour ; alors, on abandonnera ces techniques au profit de la recherche de consensus entre les élus, le représentant de l'État sur les territoires et les bailleurs sociaux.

*(L'amendement n° 1019 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement de précision, n° 844, du rapporteur.

*(L'amendement n° 844, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements, n° 894, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

La parole est à M. Pierre Gosnat.

**M. Pierre Gosnat.** Ils sont défendus.

*(Les amendements n° 894 et 895, repoussés par la commission et le Gouvernement, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 1051 et 1057.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Puisqu'ils sont identiques, peut-être M. Lamour pourrait-il présenter le sien.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-François Lamour.

**M. Jean-François Lamour.** Il existe un problème lié au changement de statut d'un certain nombre de locataires. Autant nous comprenons la démarche du Gouvernement tendant à fluidifier les mouvements au sein du parc social, ce qui nous paraît indispensable, autant certaines situations nécessitent une prise en compte particulière et c'est l'objet de cet amendement.

Certains logements, qui étaient occupés dans un cadre privé, sont devenus conventionnés et leurs locataires se sont vus alors logiquement appliquer les décrets relatifs aux surloyers, mais aussi la possibilité d'être expulsés. Il convient de tenir compte de la situation paradoxale de ces locataires à qui on demandait, à un moment, de toucher un revenu équivalant à trois à quatre fois leur loyer, puis, au moment où leur logement est devenu conventionné, de toucher deux à trois fois moins.

La constitution et la gestion d'un parc social ne doivent pas se faire au détriment des locataires. C'est le sens de cet amendement.

*(Les amendements identiques n° 1051 et 1057, acceptés par le Gouvernement, sont adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je constate que le vote est acquis à l'unanimité.

Je suis saisie d'un amendement n° 896.

La parole est à M. Pierre Gosnat.

**M. Pierre Gosnat.** J'ai déjà présenté cet amendement.

*(L'amendement n° 896, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 897.

La parole est à M. Pierre Gosnat.

**M. Pierre Gosnat.** J'attire tout particulièrement votre attention sur cet amendement, qui propose de garantir la non-application des dispositions relatives au surloyer et au bail à durée déterminée aux locataires du parc social relogés sur la même commune, dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine.

Nous réaffirmons notre opposition à vos choix qui, dans de telles circonstances, risquent de placer dans une situation difficile les bénéficiaires d'un relogement ANRU, comme les villes et les bailleurs sociaux.

Nous savons tous que les locataires en ZUS sont exonérés de surloyer et qu'une mesure réglementaire autorise à déroger aux plafonds de ressources pour l'attribution de logements locatifs sociaux. Il ne faudrait pas que l'entrée dans un logement hors ZUS d'une famille jusque-là locataire d'un appartement en ZUS démolit soit source d'incertitude quant au maintien dans les lieux, ni que, suite à ce déménagement, le foyer en question soit éligible au surloyer. Je précise que les ménages qui peuvent me servir d'exemple ne vivent pas avec 9 600 euros mensuels.

Par ailleurs, si l'article L. 441-4 du code de l'habitation pose effectivement le principe d'un plafonnement du surloyer visant à éviter que son cumul avec le loyer principal excède 25 % des ressources de l'ensemble du foyer, cette limite est toute relative, cette valeur étant largement dépassée si l'on retient le montant du loyer avec les charges.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Michel Piron, rapporteur.** La commission n'a pas examiné cet amendement. À titre personnel, j'indique qu'une fois relogée, la famille se verra appliquer le droit commun, sauf si elle est relogée en ZUS. L'objectif étant d'éviter la mise en place d'avantages qui nous paraissent excessifs, j'émet un avis défavorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Avis défavorable pour les mêmes raisons.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Roland Muzeau.

**M. Roland Muzeau.** Je crains que Mme la ministre et M. le rapporteur n'aient pas bien saisi l'objet de cet amendement. Dans toutes les villes qui procèdent à des opérations de rénovation urbaine ANRU, on rencontre ces exemples. Même s'il y a une approbation générale pour le remodelage du quartier concerné, individuellement, les locataires des logements à démolir n'ont pas explicitement demandé la démolition de la barre où ils habitent sans payer de surloyer. Dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, on ne peut pas dire que le seul relogement possible pour que les familles échappent au surloyer doit se trouver dans le périmètre de la ZUS.

L'objet des conventions ANRU que les villes ont signées – en tout cas la mienne – est d'atteindre, à l'échelle de la commune, la « meilleure mixité sociale possible ». On ne peut pas déplacer les familles du quartier en démolition vers celui d'à côté, où les logements HLM sont les mêmes, où les aides au logement sont distribuées à la même hauteur, mais qui n'est pas en ZUS, et leur imposer un surloyer.

Cet amendement ne propose pas de traitement de faveur, mais simplement de faire en sorte que le renouvellement urbain acté par l'État, les collectivités territoriales et les bailleurs n'aboutisse pas, pour les locataires, à des pénalités financières insupportables.

*(L'amendement n° 897 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 898.

La parole est à M. Roland Muzeau.

**M. Roland Muzeau.** Cet amendement a déjà été présenté.

*(L'amendement n° 898, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 592.

La parole est à Mme Martine Billard.

**Mme Martine Billard.** Cet amendement a pour objet de poser une question ; en fonction de la réponse qui y sera donnée, je le retirerais peut-être.

Prenons le cas d'un couple logé en PLAI, qui au fil du temps aurait vu ses revenus augmenter de manière substantielle et qui, en conséquence, aurait demandé à passer dans une catégorie différente de logement social sans obtenir l'échange pour diverses raisons – pas de logement disponible, type de logement non possédé par le bailleur. Une telle situation peut arriver en particulier en région parisienne. Si la demande d'échange n'a pas été suivie de proposition, et tant que la situation se prolonge, il conviendrait que le couple ne soit pas expulsé en raison de la supériorité de son revenu au double du plafond. Ce sont en effet des locataires de bonne foi, qui étaient d'accord pour laisser leur logement en PLAI et passer dans une catégorie supérieure, par exemple, en PLI qui ne sont pas comptabilisés comme logements sociaux. Il y en a beaucoup à Paris.

À Paris, par exemple, avec les plafonds actuels, un couple qui gagne 4 000 à 5 000 euros a beaucoup de mal à trouver un logement. À cela s'ajoute un problème de statut. Certains couples peuvent avoir un revenu fort correct mais, du fait de leur profession – notamment dans les domaines du spectacle ou de la communication où il y a peu de CDI –, ils rencontrent de vraies difficultés pour se loger dans le secteur privé. Ces personnes risquent-elles de se trouver menacées d'expulsion de leur logement social alors qu'elles étaient prêtes à passer dans une catégorie supérieure compte tenu de l'évolution de leur revenu ?

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Michel Piron, rapporteur.** Vous avez parlé de situation ubuesque. En effet, comme le disait Alfred Jarry, s'il n'y avait pas de Pologne, il n'y aurait pas de Polonais. *(Sourires.)*

Nous sommes ici dans un cadre purement théorique. Vous visez le cas de personnes qui disposent de plus du double du plafond de ressources. Celles-ci ne sont donc pas éligibles, compte tenu de leurs ressources, au PLS, au PLI. Je ne vois donc pas *a priori* dans quelles conditions le cas que vous avez

évoqué pourrait être envisagé en pratique. Je vous suggère de retirer un amendement qui ne définit qu'une situation toute théorique.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Même avis.

**Mme Martine Billard.** Je retire l'amendement.

*(L'amendement n° 592 est retiré.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements identiques, n° 654, 899, 966.

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Ces trois amendements visent à supprimer les alinéas 20 et 21 de l'article 20.

L'article L. 442-3-3 du code de la construction instaure la perte du droit au maintien dans les lieux pour les locataires qui bénéficient de revenus supérieurs au double du plafond. Cet article précise que ce dispositif est applicable aux organismes d'habitations à loyer modéré situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'État, se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

L'alinéa 21 de l'article 20, qui prévoit une nouvelle rédaction de l'article L. 442-4 du code de la construction, permet aux bailleurs sociaux de décider par délibération de leur conseil d'administration que ce dispositif s'appliquera même si l'on ne se trouve pas dans le cas cité préalablement, c'est-à-dire celui d'un territoire, où il y a un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

Nous sommes prêts à adhérer à toutes les hypothèses stratégiques s'agissant des territoires où il y existe une tension entre l'offre et la demande. Mais nous ne voyons ni la pertinence ni l'intérêt pour le législateur de donner une telle faculté au conseil d'administration de ces organismes de logements sociaux.

Cet alinéa déroge aux objectifs principaux de la loi ne nous paraît pas acceptable. Madame la ministre, si vous repoussez notre amendement de suppression de l'alinéa, vous allez ouvrir la possibilité d'utiliser le dispositif quelle que soit la zone géographique. Nous ne comprenons pas le sens de l'article L. 442-4. Pourquoi la stratégie que vous avez engagée et qui repose sur une situation de décalage entre l'offre et la demande pourrait-elle être contournée par une simple délibération du conseil d'administration ?

Pour toutes ces raisons, nous vous proposons de supprimer les alinéas 20 et 21. Ainsi, les conseils d'administration n'auront pas la possibilité de mettre en place ce dispositif lorsqu'ils n'entrent pas dans le cadre de la zone géographique territoriale visée par les principaux articles du projet de loi.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Pierre Gosnat, pour défendre l'amendement n° 899.

**M. Pierre Gosnat.** Cet amendement a déjà été défendu.

**Mme la présidente.** La parole est à M. François Scellier, rapporteur pour avis, pour soutenir l'amendement n° 966.

**M. François Scellier, rapporteur pour avis.** Je n'ai rien à ajouter aux arguments avancés par M. Le Bouillonnet. Je ne comprends pas comment on peut donner à un bailleur la possibilité de contrecarrer ce que la loi fixe dans le même article. Je propose donc de supprimer les alinéas 20 et 21 de l'article 20.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Michel Piron, rapporteur.** Il s'agit de permettre l'exception, et donc de donner de la souplesse. On peut supposer que les bailleurs sociaux n'auront aucun intérêt à provoquer leur propre ruine. De plus, les élus sont impliqués dans les conseils d'administration.

**M. Alain Cacheux.** Pas dans les SA !

**M. Michel Piron, rapporteur.** On imagine mal les bailleurs sociaux et les élus concernés, ou consultés, prendre des décisions qui iraient à l'encontre d'une gestion raisonnable de leur patrimoine. C'est la raison pour laquelle cette souplesse a été introduite.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** M. le rapporteur vient d'apporter des précisions très intéressantes.

Il est tout à fait possible que, dans une zone non tendue, des quartiers soient tendus. L'inverse est également vrai. Cela permet de laisser une certaine souplesse au conseil d'administration, qui est composé de représentants de l'État, d'élus, etc. Il adaptera au terrain et au territoire, ou même au quartier, la réalité de ces obligations.

Le Gouvernement est défavorable à ces amendements de suppression.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** J'avoue ne plus rien comprendre. Depuis des jours et des jours, madame la ministre, vous mettez en avant la tension sur les territoires pour intervenir au lieu et place de tous – élus, bailleurs – et pour prévoir des dispositifs dans lesquels il n'y aura pas de passe-droit. Ainsi, ceux dont les revenus dépassent le plafond ou dont le logement est sous-occupé devront partir. Ceux dont les revenus dépassent deux fois le plafond de ressources ne pourront plus bénéficier du droit au maintien dans les lieux. Maintenant, vous nous dites que les bailleurs pourront supprimer le droit au maintien dans les lieux.

Dans ce cas, madame la ministre, supprimez tout l'article 20 et ne gardez que l'alinéa 21 ! Les conseils d'administration décideront si l'on applique, ou non, le dispositif de maintien dans les lieux. C'est totalement contradictoire ! Vous ne pourrez pas faire croire à la sincérité de votre argumentation si, après avoir construit la stratégie consistant à imposer les dispositifs sur le déplafonnement, le surloyer, la sous-occupation et l'expulsion, vous nous dites qu'un conseil d'administration pourra éventuellement faire le ménage. C'est ce que vous cherchez à faire, madame la ministre !

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Non !

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Que voulez-vous ? Que la loi impose une équité et une justice sur les territoires parce qu'il y a une tension ? Ou que tout le monde décide de tout sans règle ?

Je ne suis pas d'accord pour que tout le monde décide de tout sans règle. Vous nous avez dit que les élus étaient présents dans les conseils d'administration. Mais les organismes sociaux dans lesquels les élus sont présents et ont la possibilité de peser sur la majorité sont minoritaires. La majorité des organismes de logements sociaux ne sont pas directement rattachés à une collectivité locale, et donc susceptibles de devoir obéir aux choix de cette dernière.

Vous allez donc offrir la possibilité de faire le ménage à des sociétés anonymes, notamment à celles qui, depuis quelques mois, ont fouetté le coche sur l'application du surloyer, sans

prendre en considération vos recommandations, sans regarder le texte et sans même poser de questions aux maires ou aux amicales de locataires.

Vous connaissez les risques que cela implique. Lorsque l'on fait partir un locataire, le loyer est réévalué. Chaque fois, en effet, qu'une personne quitte un appartement locatif social, le loyer, s'il n'était pas au plafond, est revalorisé. C'est à cause de cela qu'on ne parvient pas à organiser des échanges entre des bailleurs sociétés anonymes : leur intérêt est que ces gens-là soient logés par des offices publics, pour gagner une revalorisation de loyer.

Madame la ministre, vous ne pouvez pas adopter deux stratégies différentes. Si vous maintenez cette dualité de stratégie, vous allez porter atteinte au bien-fondé de celle que vous invoquez à titre principal. Il n'est pas acceptable qu'un conseil d'administration puisse mettre un terme au droit au maintien dans les lieux. Vous prenez là un risque énorme. De plus, je crains que cela nuise à la pertinence du message que vous voulez faire passer aux locataires, aux occupants, aux élus et aux bailleurs sociaux.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Monsieur Le Bouillonnet, dans votre passion transparait l'intérêt que vous portez au logement. Croyez bien que ma passion est aussi grande que la vôtre.

Les problèmes de logement sont très inégalement répartis sur le territoire français. Nous avons souvent tendance à considérer les problèmes de Paris et de l'Île-de-France sans regarder ce qui se passe en province. Les situations sont pourtant extrêmement différentes.

Je voudrais vous expliquer ce que prévoit le texte. Le décret est pris en Conseil d'État et il définit les zones où s'appliquent deux fois les plafonds de ressources. Ce sont les zones tendues.

Pour le reste de la France, qui n'est pas concerné par ces zones, les organismes HLM peuvent – c'est une possibilité –, s'il existe sur leur territoire des zones tendues, décider d'appliquer dans ces zones spécifiques les mesures relatives aux revenus au moins deux fois supérieurs aux plafonds de ressources.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Pierre Gosnat.

**M. Pierre Gosnat.** Madame la ministre, qu'entendez-vous par zones tendues ? J'ai l'impression qu'il s'agit d'une part importante du territoire national, qui ne touche pas que l'Île-de-France, laquelle représente déjà 25 à 30 % de la population.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Madame la ministre, ce que vous venez de dire ne figure pas dans le texte de loi. Rien dans l'alinéa 21 ne conditionne l'application du dispositif par le conseil d'administration. Je cite : « Les organismes d'habitation à loyer modéré peuvent, par délibération de leur conseil d'administration ou de leur conseil de surveillance, rendre applicable l'article L. 442-3-3 aux logements locatifs sociaux qui ne sont pas situés dans les zones géographiques mentionnées au même article. »

Aucune condition n'est mise à la décision du conseil d'administration. Madame la ministre, le texte ne traduit pas les explications que vous venez de donner. Or ce que ne dit pas la loi ne s'applique pas !

L'alinéa 21 est la tête de pont de l'atteinte au droit au maintien dans les lieux. Monsieur le rapporteur, les conseils d'administration prendront leur décision sans condition et c'est inacceptable. Nous ne pouvons pas prendre un tel risque.

Madame la ministre, vous avez pris la précaution – et je vous en suis reconnaissant – de ne pas introduire l'atteinte au droit au maintien dans les lieux d'une manière générale, en faisant le choix de stratégies particulières. Accrochez-vous à ces stratégies. Sinon, vous serez dépassée par le processus. Et cela se terminera par la suppression du droit au maintien dans les lieux. Vous ne devriez pas prendre le risque d'attacher à cette loi, et donc à votre nom, un dispositif qui comporterait autant de critères d'injustice sociale.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Je rappelle à l'Assemblée que cette disposition est d'origine sénatoriale.

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

**M. François Scellier, rapporteur pour avis.** N'étant pas avocat, je dirai, en peu de mots, ce que je pense, monsieur Le Bouillonnet... (*Sourires.*)

Je comprends parfaitement que la loi prévoit que le droit au maintien dans les lieux peut être suspendu dans les zones tendues. Pour autant, je ne comprends pas qu'elle donne au bailleur la possibilité de suspendre ce droit dans les zones non tendues.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Je vais tenter d'avoir une position cohérente par rapport à la réponse que j'ai apportée à Mme Billard tout à l'heure. En effet, le cas d'école que j'avais envisagé comme pouvant être une exception possible me semble désormais difficile à admettre. Les arguments des uns et des autres m'ayant convaincu, je serai donc, à titre personnel, favorable aux trois amendements qui visent à supprimer les alinéas 20 et 21.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.

**M. Étienne Pinte, rapporteur pour avis de la commission des affaires culturelles.** Qu'est-ce qu'une zone tendue ? L'un de nos collègues a fort justement posé la question. Les régions Île-de-France, PACA, Rhône-Alpes et Nord-Pas-de-Calais sont reconnues comme étant les quatre zones tendues. Cela étant certaines communes importantes, non situées dans des zones tendues et ayant déjà plus de 20 % de logements sociaux, peuvent parfois être amenées à devoir aller plus loin pour répondre à la demande en logements sociaux de leurs concitoyens. On pourrait alors parler de zones tendues communales.

Notre ancien collègue Louis Besson, auteur de la loi d'orientation sur la ville en 1990 et maire de Chambéry jusqu'en 2007, m'avait ainsi indiqué qu'avec 1 300 demandes de logements sociaux, Chambéry s'inscrivait, selon lui, dans le cas de figure d'une zone tendue, car pour répondre à cette demande, la ville devrait passer de 22 % à 30 % de logements sociaux. Dans ces conditions, la disposition qui est proposée ne faciliterait-elle pas la gestion du parc immobilier social de ces communes qui, sans être dans des régions tendues, sont dans des zones communales tendues ?

(*Les amendements identiques n° 654, 899 et 966 sont adoptés.*)

**Mme la présidente.** En conséquence, les amendements n<sup>os</sup> 965, 651 rectifié, 1013 et 848 tombent.

Je suis saisie d'un amendement n<sup>o</sup> 590.

La parole est à Mme Martine Billard.

**Mme Martine Billard.** Les alinéas 23 et 24 disposent que lorsqu'un locataire est assujéti au supplément de loyer de solidarité ou que le logement fait l'objet d'une sous-occupation, le bailleur informe, entre autres, le locataire des différentes possibilités d'accession à la propriété auxquelles il peut prétendre.

Je voudrais, madame la ministre, vous soumettre le cas dont j'ai eu à connaître d'un couple qui répond à ces critères et qui devrait donc être expulsé de son logement HLM, sauf que l'un des conjoints est atteint d'un cancer. Quelles sont alors les possibilités? D'une part, l'office HLM n'a pas répondu à leur demande en vue d'obtenir un logement plus petit. D'autre part, il n'a pas les moyens de louer dans le parc privé, compte tenu du niveau des loyers et qu'il ne peut habiter dans une zone trop éloignée de l'hôpital dans lequel il se fait soigner. Enfin, étant malade, aucune banque ne lui accordera le moindre prêt, encore moins en ces périodes de crise financière.

C'est pourquoi je vous propose de compléter l'alinéa 24 par la phrase suivante: « En cas d'impossibilité des personnes à souscrire un emprunt, l'expulsion ne peut être prononcée. » Peut-être que mon amendement est mal rédigé, mais en tout état de cause, il faut répondre à ce genre de situations.

**M. Olivier Carré.** On trouve toujours des solutions pour ces cas de figure.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission?

**M. Michel Piron, rapporteur.** La commission a repoussé cet amendement non pour des raisons de fond, mais parce qu'il n'a pas sa place à cet endroit du texte, à la suite de l'alinéa 24 qui a trait à l'obligation d'informer le locataire des différentes possibilités d'accession à la propriété.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Je partage la remarque de M. le rapporteur et, pour cette raison, je suis défavorable à l'amendement. Cela étant, eu égard aux dispositions qui ont été votées et à la discussion qui aura lieu en CMP, le problème que vous avez évoqué, madame Billard, sera pris en compte. Dans ces conditions, je vous suggère de retirer votre amendement.

**Mme la présidente.** Retirez-vous votre amendement, madame Billard?

**Mme Martine Billard.** Je le maintiens.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 590 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n<sup>o</sup> 488.

La parole est à M. Olivier Carré.

**M. Olivier Carré.** L'amendement est défendu.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission?

**M. Michel Piron, rapporteur.** À titre personnel, favorable.

*L'amendement n<sup>o</sup> 488, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n<sup>o</sup> 582.

La parole est à M. Gérard Hamel.

**M. Gérard Hamel.** L'amendement est défendu.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 582, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements, n<sup>os</sup> 189, 473 et 691 rectifié, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 189.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Je laisse le soin à M. Le Bouillonnet d'en faire la présentation la plus concise possible! *(Sourires.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Lorsqu'une plaidoirie longue conduit à une bonne décision, celle-ci n'est jamais trop longue! *(Sourires.)*

**M. Olivier Carré.** On peut obtenir le même résultat avec une plaidoirie courte!

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Actuellement, lorsqu'un organisme a obtenu une autorisation de démolir, la loi lui impose de faire au locataire du logement une proposition de relogement – deux au plus dans les opérations d'aménagement. Nous suggérons que cette condition ne soit pas exigée du bailleur qui ne peut proposer plus d'un ou deux logements satisfaisants aux critères de l'article 13 *bis* précité, ou qui démontre qu'un logement, répondant aux conditions de l'article 13 *bis* précité, a été spécialement conçu pour le relogement du locataire. Nous souhaitons assouplir le texte afin d'éviter un blocage des opérations de renouvellement urbain.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission?

**M. Michel Piron, rapporteur.** La commission préfère son amendement n<sup>o</sup> 189 et est donc défavorable aux amendements n<sup>os</sup> 473 et 691 rectifié.

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

**M. François Scellier, rapporteur pour avis.** L'amendement n<sup>o</sup> 691 rectifié est défendu.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement sur les trois amendements?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée pour l'amendement n<sup>o</sup> 189 et il est défavorable aux amendements n<sup>os</sup> 473 et 691 rectifié.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 189 est adopté.)*

**Mme la présidente.** En conséquence, les amendements n<sup>os</sup> 473 et 691 rectifié tombent.

Je suis saisie d'un amendement n<sup>o</sup> 583.

La parole est à M. Gérard Hamel.

**M. Gérard Hamel.** L'amendement est défendu.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 583, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n<sup>o</sup> 489.

La parole est à M. Olivier Carré.

**M. Olivier Carré.** Cet amendement étant satisfait, je le retire.  
(*L'amendement n° 489 est retiré.*)

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 1007 rectifié.

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** L'amendement est défendu.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Michel Piron, rapporteur.** À titre personnel, défavorable, malgré tout l'amour que je voue aux artistes.

**M. Roland Muzeau.** Démago ! (*Sourires.*)

**M. Olivier Carré.** Quel esthète ! (*Sourires.*)

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Cet amendement propose que les organismes HLM puissent réaliser des logements pour les artistes et les sous-louer afin de simplifier la gestion de ces locaux spécifiques. La proposition est intéressante, mais la possibilité de sous-location doit être réservée à des logements ayant explicitement une vocation sociale, ce qui, en l'occurrence, n'est pas le cas.

Je suggère le retrait. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.  
(*L'amendement n° 1007 rectifié n'est pas adopté.*)

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 190.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Cet amendement, que la commission a bien voulu accepter, répond à un souci de simplification du dispositif.

(*L'amendement n° 190, accepté par le Gouvernement est adopté.*)

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement de précision du rapporteur, n° 191.

(*L'amendement n° 191, accepté par le Gouvernement, est adopté.*)

**Mme la présidente.** En conséquence, l'amendement n° 694 tombe.

Je suis saisie d'un amendement n° 1060.

La parole est à M. Jean-François Lamour.

**M. Jean-François Lamour.** Il s'agit de supprimer l'alinéa 46.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Michel Piron, rapporteur.** À titre personnel, favorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Le Gouvernement est favorable à l'introduction d'un dispositif de location spécifique pour les étudiants, apprentis et titulaires d'un contrat de professionnalisation, tel qu'il est mis en place par l'amendement n° 1062. L'alinéa 46 voté par le Sénat doit donc être supprimé.

(*L'amendement n° 1060 est adopté.*)

**Mme la présidente.** En conséquence, l'amendement n° 695 tombe.

Je suis saisie d'un amendement n° 696 rectifié.

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

**M. François Scellier, rapporteur pour avis.** Il s'agit, à la première phrase de l'alinéa 50, de substituer au mot « dernier », le mot « avant-dernier ».

(*L'amendement n° 696 rectifié, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.*)

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 1061.

La parole est à M. Olivier Carré.

**M. Olivier Carré.** L'amendement est défendu.

(*L'amendement n° 1061, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.*)

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 1062.

La parole est à M. Olivier Carré.

**M. Olivier Carré.** L'amendement est défendu.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Il s'agit toujours du logement des étudiants et autres publics en formation. Le Gouvernement est favorable à cet amendement.

(*L'amendement n° 1062, accepté par la commission, est adopté.*)

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 1063.

La parole est à M. Olivier Carré.

**M. Olivier Carré.** L'amendement est défendu.

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 697 rectifié.

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

**M. François Scellier, rapporteur pour avis.** Le Sénat a établi une définition précise et unique de la personne vivant au foyer, mais a omis le partenaire d'un PACS, pourtant déjà mentionné dans les textes actuels. L'amendement tend à réparer cet oubli.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Le Gouvernement estime que l'amendement n'est pas nécessaire : le partenaire d'un PACS figure obligatoirement sur l'avis d'imposition du titulaire du bail, puisque les partenaires pacésés sont soumis à une imposition commune établie à leurs deux noms.

**M. Daniel Goldberg.** Pas dès la première année !

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** L'amendement est donc satisfait ; avis défavorable.

(*L'amendement n° 697 rectifié, accepté par la commission, est adopté.*)

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 192.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Il s'agit de prendre en compte la situation des enfants de parents séparés vivant dans l'un ou l'autre foyer.

(*L'amendement n° 192, accepté par le Gouvernement, est adopté.*)

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 698.

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

**M. François Scellier, rapporteur pour avis.** L'amendement étant satisfait, je le retire.

*(L'amendement n° 698 est retiré.)*

*(L'article 20, amendé, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Nous en venons à plusieurs amendements portant articles additionnels après l'article 20.

### Après l'article 20

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 570.

La parole est à M. Jean-François Lamour.

**M. Jean-François Lamour.** Il s'agit de limiter le montant global du loyer et du surloyer au prix du marché libre. Je le répète, il serait paradoxal que des locataires du parc social payent un loyer plus élevé que sur le marché libre.

Afin de permettre aux bailleurs d'adapter leur système informatique, la date d'application de cette mesure sera la même que celle de l'abaissement des plafonds de ressources, prévue à l'article 21. Le plafonnement nous paraît indispensable afin de ne pas pénaliser les locataires du parc social.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Michel Piron, rapporteur.** La commission a repoussé cet amendement, mais, à titre personnel, j'émet un avis favorable.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Très favorable.

*(L'amendement n° 570 est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements identiques, n°s 193, 533, deuxième rectification, et 1021 rectifié.

La parole est à M. le rapporteur, pour soutenir l'amendement n° 193.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Cet amendement précise que la loi Aurillac sur les ventes par lots ne s'applique pas aux immeubles HLM, dont le statut est plus protecteur.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet, pour soutenir l'amendement n° 533, deuxième rectification.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Même argument, madame la présidente.

**Mme la présidente.** La parole est à M. François Scellier, pour soutenir l'amendement n° 1021 rectifié.

**M. François Scellier, rapporteur pour avis.** Même argument également.

*(Les amendements identiques n°s 193, 533, deuxième rectification, et 1021 rectifié, acceptés par le Gouvernement, sont adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 553 rectifié.

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** L'amendement est défendu.

*(L'amendement n° 553 rectifié, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 552 rectifié.

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

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** L'amendement est défendu.

*(L'amendement n° 552 rectifié, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

### Article 20 bis

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 699, qui fait l'objet d'un sous-amendement n° 1071.

La parole est à M. François Scellier, pour soutenir l'amendement.

**M. François Scellier, rapporteur pour avis.** L'amendement n° 699 propose d'étendre aux sociétés d'économie mixte l'assouplissement de la règle selon laquelle trois offres de relogement doivent être faites au locataire si le logement est démolé avant l'extinction de son droit au maintien dans les lieux.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir le sous-amendement.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Il s'agit d'un sous-amendement de cohérence, pour les sociétés d'économie mixte visées à l'article 20 bis, avec le dispositif proposé à l'article 20 pour les organismes HLM.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Sur l'amendement n° 699, je m'en remets à la sagesse de l'Assemblée, à condition que le sous-amendement n° 1071 soit adopté.

*(Le sous-amendement n° 1071 est adopté.)*

*(L'amendement n° 699, sous-amendé, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements de précision de M. le rapporteur, n°s 853 et 854.

*(Les amendements n°s 853 et 854, acceptés par le Gouvernement, sont successivement adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 952.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Il s'agit de la même modification que celle proposée à l'article 20. L'amendement a été accepté par la commission.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Il me semble important que le locataire bénéficie de certaines garanties assurant son bon relogement. Par conséquent, il est utile, lorsque cela est nécessaire, de garantir le maintien de trois propositions.

Je vous demande donc de bien vouloir retirer votre amendement ; à défaut, j'émettrai un avis défavorable.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Il s'agit tout simplement d'un amendement de cohérence garantissant le parallélisme entre SEM et organismes HLM.

**M. Olivier Carré.** En effet !

**M. Michel Piron, rapporteur.** Je maintiens donc mon amendement.

*(L'amendement n° 952 est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 1053 et 1059.

La parole est à M. Jean-François Lamour, pour défendre l'amendement n° 1059.

**M. Jean-François Lamour.** L'amendement tend à étendre aux SEM le changement de statut déjà évoqué pour les organismes sociaux.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Michel Piron, rapporteur.** Avis favorable, pour les mêmes raisons que précédemment.

*(Les amendements identiques n° 1053 et 1059, acceptés par le Gouvernement, sont adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 900.

La parole est à M. Roland Muzeau.

**M. Roland Muzeau.** Je défendrai en même temps les amendements n° 900 à 905.

L'article 20 *bis* étend aux sociétés d'économie mixte les dispositions de l'article 20 relatives au parc locatif social, pour des raisons de cohérence, prétend-on. Il s'agit en fait, nous l'avons dit, de remettre en question le droit au maintien dans les lieux ; et nous avons eu l'occasion de vous dire tout le mal que nous pensions de ces mesures.

Je rappellerai brièvement le déficit chronique et les carences de la politique publique en matière de construction de logement social, qui vous ont conduit à proposer un texte coercitif. Nos amendements proposent d'atténuer les effets pervers que ne manqueront pas d'induire les mesures que vous souhaitez nous voir voter.

Les amendements n° 900 et 903 visent à préciser les alinéas 28 et 33, qui, en l'état, permettent à un bailleur de proposer à un locataire contraint de quitter les lieux un logement plus petit, mais dont le loyer principal pourrait être de même montant. Nous l'avons dit, ce sont ces deux points qui nous gênent.

À l'expression « loyer principal », nous préférons donc celle de « loyer principal augmenté des charges locatives ». Quant aux termes « ne peut être supérieur », ils impliquent que le loyer peut être équivalent alors que le logement est plus petit, ce qui est inacceptable. Nous proposons donc de préciser que le montant du nouveau loyer doit être inférieur à celui du loyer d'origine. Enfin, notre troisième proposition découle de ce que nous venons d'exposer : il nous semble juste que l'effort financier consenti par le locataire soit réduit à due proportion de la réduction de la surface habitable qu'il accepte.

Il s'agit à nos yeux de trois conditions financières indispensables à une véritable incitation à la mobilité des locataires que vous souhaitez pousser à quitter leur logement.

Quant aux amendements n° 902 et 905, ils proposent de préciser qu'en cas de mutation, le locataire qui bénéficiait des tarifs conventionnés de gaz ou d'électricité doit retrouver les mêmes conditions de fourniture d'énergie. Nous en avons débattu tout à l'heure.

Enfin, les amendements n° 901 et 904 proposent une nouvelle rédaction des alinéas 29 et 34, selon laquelle le bailleur aurait l'obligation de prendre en charge tous les frais afférents à la mutation.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission sur ces amendements ?

**M. Michel Piron, rapporteur.** Je suis désolé, mais l'avis défavorable de la commission à propos des organismes HLM, à l'article 20, s'applique également aux propositions relatives aux SEM.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Avis défavorable à ces cinq amendements.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Nous sommes assez favorables à ces amendements, surtout à l'amendement n° 900, puisqu'il intègre la disposition que nous avons adoptée tout à l'heure à propos des organismes HLM : le loyer du nouveau logement, augmenté des charges, doit être inférieur au loyer d'origine. Si le dispositif ne la prévoit pas, cette mesure ne sera pas applicable.

Pour éviter toute difficulté, je suis prêt à proposer un sous-amendement supprimant la seconde phrase de l'amendement n° 900, mais maintenant la première, qui permet d'étendre aux SEM le dispositif que nous avons décidé tout à l'heure d'appliquer aux organismes HLM. Nous serons ainsi en position de force en commission mixte paritaire, lorsqu'il s'agira de faire valoir le point de vue de l'Assemblée.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron, rapporteur.** L'amendement n° 7 à l'article 20, que nous avons adopté, était moins large, puisque le loyer n'était pas augmenté des charges. Le champ de votre réflexion est certainement plus vaste, monsieur Le Bouillonnet, mais alors il ne nous convient plus.

**M. Roland Muzeau.** Réduisons-le !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Je propose donc, avec l'accord de notre collègue Muzeau, de sous-amender l'amendement en ne parlant que du loyer : « Le loyer du nouveau logement doit être inférieur à celui du loyer d'origine. » Nous supprimerions donc, outre la seconde phrase, la mention « augmenté des charges locatives ».

Je ne lâcherai pas : si nous voulons être en position de force en CMP, nous devons nous en tenir à une seule stratégie. Nous devons donc tenter de présenter le dispositif de la même manière pour les offices HLM et pour les SEM, au moins lors du débat en CMP, dont l'issue, je l'ai bien compris, n'est pas acquise.

**M. Alain Cacheux.** C'est raisonnable !

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Si vous acceptez le principe d'un parallélisme rigoureux avec l'amendement n° 7 à l'article 20, je vous propose à nouveau de corriger la rédaction lors de la CMP, car nous ne saurions partir de votre amendement pour le modifier ainsi.

S'il s'agit d'appliquer aux SEM le même dispositif et les mêmes formules qu'aux organismes HLM – « ne peut être supérieur à », « doit être inférieur à » –, la discussion en CMP pourra vous donner satisfaction.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Roland Muzeau.

**M. Roland Muzeau.** Madame la présidente, nous sommes bien évidemment favorables aux rectifications proposées. Comme l'ont souligné M. Piron et M. Le Bouillonnet, il serait bon que la CMP puisse travailler sur une base identique s'agissant des deux formes d'organisation du logement social que sont, d'une part, les SEM et, d'autre part, les organismes HLM. D'où la nécessité d'un parallélisme des formes.

**Mme la présidente.** Compte tenu des modifications proposées, l'amendement n° 900 rectifié serait ainsi rédigé :

« Rédiger ainsi l'alinéa 28 :

« Le loyer du nouveau logement doit être inférieur à celui du loyer d'origine ».

Est-ce bien cela, monsieur le rapporteur ?

**M. Michel Piron, rapporteur.** Cette rédaction est tout à fait conforme aux décisions que nous avons prises s'agissant des organismes HLM, madame la présidente.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis du Gouvernement sur cette rectification ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Favorable.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Il faudra procéder à la même rectification pour l'amendement n° 903 !

*(L'amendement n° 900, tel qu'il vient d'être rectifié, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Les amendements n° 901 et 902, déjà défendus, ont été repoussés par la commission et le Gouvernement.

*(Les amendements n° 901 et 902, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 584.

La parole est à M. Gérard Hamel.

**M. Gérard Hamel.** Cet amendement est défendu, madame la présidente.

*(L'amendement n° 584, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Nous en revenons à l'amendement n° 903, qui a déjà été défendu.

Vous vouliez, je crois, y apporter une rectification, monsieur le rapporteur ?

**M. Michel Piron, rapporteur.** Il conviendrait en effet de procéder à la même rectification qu'à l'amendement n° 900.

**Mme la présidente.** Ainsi rectifié, l'amendement n° 903 se lirait de la manière suivante :

« Rédiger ainsi l'alinéa 33 :

« Le loyer du nouveau logement doit être inférieur à celui du loyer d'origine ».

Quel est l'avis du Gouvernement sur cette rectification ?

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Favorable.

*(L'amendement n° 903, tel qu'il vient d'être rectifié, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Les amendements n° 904 et 905, déjà défendus, ont été repoussés par la commission et le Gouvernement.

*(Les amendements n° 904 et 905, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 585.

La parole est à M. Gérard Hamel.

**M. Gérard Hamel.** Cet amendement est défendu.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission ?

**M. Michel Piron, rapporteur.** *Perinde ac cadaver* : une fois encore, avis défavorable de la commission.

*(L'amendement n° 585, repoussé par le Gouvernement n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 866.

La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Il s'agit d'un amendement de précision, madame la présidente.

*(L'amendement n° 866, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 1052 et 1056.

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 1052.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Certains locataires d'organismes occupent des logements qui n'étaient pas conventionnés lors de leur entrée dans les lieux et qui l'ont été après acquisition. Il serait donc injuste que ces personnes subissent les conséquences d'un changement de statut.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-François Lamour, pour défendre l'amendement n° 1056.

**M. Jean-François Lamour.** Il s'agit d'appliquer aux locataires d'un logement géré par une société d'économie mixte les mêmes dispositions que celles qui prévalent pour les logements relevant d'organismes HLM. Il importe d'empêcher que les locataires soient obligés de quitter leur logement du fait d'un changement de statut entraîné par le passage du loyer libre au loyer conventionné.

*(Les amendements identiques n° 1052 et 1056, acceptés par le Gouvernement, sont adoptés.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie d'un amendement n° 868, amendement de précision de M. Michel Piron, auquel le Gouvernement est favorable.

*(L'amendement n° 868 est adopté.)*

*(L'article 20 bis, amendé, est adopté.)*

### Article 21

**Mme la présidente.** Sur l'article 21, plusieurs orateurs sont inscrits.

La parole est à M. Pierre Gosnat.

**M. Pierre Gosnat.** L'article 21 s'inscrit dans le prolongement des articles 19 et 20 : après avoir voté le raccourcissement des délais d'expulsion et la fin du droit au maintien dans les lieux – avec l'ajout cependant de quelques dérogations, ce dont je me réjouis car elles n'étaient pas prévues –, la majorité nous propose de réduire le droit d'accès au logement social. La boucle est bouclée !

Monsieur le rapporteur, vous n'avez eu de cesse tout au long de cette discussion de relever la cohérence de nos propositions, nous rétorquant que nos interventions s'inscrivaient dans une logique que vous ne partagiez pas. Je ne peux que vous donner raison sur ce point.

Avec l'article 21, nous abordons un débat politique, voire idéologique, sur la fonction et le rôle du logement social dans notre pays. L'entreprise gouvernementale est en effet très claire : il s'agit de détricoter le droit au logement social au détriment de la mixité sociale et des classes moyennes. Le Gouvernement propose de minorer de 10, 3 % les plafonds de ressources et d'indexer leur évolution non plus sur la variation des salaires mais sur l'indice de référence des loyers, l'IRL.

Cette réforme entend s'inscrire dans la durée. Elle fera baisser immédiatement les niveaux de ressources demandées aux locataires et enclenchera une baisse durable des plafonds. L'objectif affiché de la réforme est de faire passer le taux de population éligible au logement social de 70 % à 60 %, taux que vous avez déjà évoqué à plusieurs reprises, madame la ministre. Ce faisant, vous souhaitez revenir au seuil de 1998. Vous agissez comme si rien ne s'était passé depuis onze ans, comme si la France de 2009 était la même que celle de 1998, comme si l'élargissement de l'éventail des familles éligibles nuisait au logement social. Tel n'est pas notre point de vue. Vous partageriez notre approche si vous vous décidiez à lancer un grand plan de construction.

Les répercussions de la baisse des plafonds seront immédiates. Pour un logement de type PLAI, une famille de quatre personnes devra justifier d'un revenu inférieur à 2 517 euros par mois contre 2 806 euros avant la réforme, soit 300 euros de moins. Pour un PLUS, la baisse mensuelle sera de 500 euros. En outre, selon nos calculs, près de 47 000 foyers supplémentaires seront soumis au SLS.

Lors de la campagne présidentielle, Nicolas Sarkozy s'était présenté comme le candidat du pouvoir d'achat : vaines promesses ! Au-delà des effets de la crise financière et du séisme social qu'elle provoque, votre texte ajoute de la crise à la crise en s'attaquant de front au pouvoir d'achat des familles. Quelle alternative restera-t-il pour ces familles que vous jugez trop riches ou plutôt pas assez pauvres ? Le parc privé et ses loyers 20 % à 30 % plus chers, sans parler des prix dans les secteurs tendus ? L'accession sociale à la propriété, pour laquelle elles s'endetteront sur trente ou quarante ans ? La voilà, la réalité de votre réforme !

Pour notre part, nous estimons que le logement social doit être accessible à l'ensemble des classes populaires et des classes moyennes. C'est pourquoi nous nous opposons à la baisse des plafonds de ressources et demandons la suppression de l'article 21.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Michel Ménard.

**M. Michel Ménard.** Madame la ministre, vous preniez l'exemple d'une famille de quatre personnes dont les revenus dépasseraient deux fois les plafonds de ressources. Revenons plutôt à la réalité que vivent la majorité de nos concitoyens. Avec votre réforme, deux personnes dont les revenus sont supérieurs à 2 256 euros nets par mois ne pourront plus bénéficier d'un logement social. Quelles solutions auront-elles donc ?

La première est le locatif privé, ce qui n'a rien de simple, compte tenu du système des cautions. Certaines personnes ne pourront obtenir de logement sans caution familiale car les propriétaires sélectionnent leurs locataires de manière très aiguë. De surcroît, les loyers du parc privé réclameront un effort financier considérable de la part de personnes gagnant à peine plus que le SMIC. Déduction faite des autres frais comme les transports, il ne leur restera plus grand-chose pour vivre.

La deuxième est l'accession à la propriété. Mais pensez-vous vraiment, madame la ministre, qu'une personne seule ne disposant pas de plus de 1 700 euros par mois ou un couple sans enfant gagnant 2 300 euros pourra acheter un logement ?

**M. Michel Piron, rapporteur.** Ça dépend où !

**M. Michel Ménard.** Ce n'est pas réaliste !

Certes le locatif social a pour but d'héberger les personnes en grandes difficultés vivant du RMI, de l'ASS ou d'autres revenus sociaux. Mais il doit également répondre à la situation de travailleurs modestes, voire de travailleurs pauvres, qu'il faut nécessairement aider.

J'ajoute qu'il importe de ne pas détourner du travail ces personnes qui font l'effort considérable de prendre des petits boulots mal rémunérés. Si l'accès au logement social leur est refusé, elles auront tôt fait de calculer qu'il vaut mieux rester en deçà des plafonds de ressources en vivant d'un travail à temps partiel ou même d'aides diverses.

J'estime donc que les plafonds de ressources devraient être plutôt revalorisés que baissés, surtout pour les personnes seules, les couples avec un enfant ou sans enfant.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Jean-Yves Le Bouillonnet.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** La baisse des plafonds de ressources exigées pour l'accès au logement social a donné lieu à des critiques extrêmement fortes, largement partagées et il importe ici de rappeler quelques données importantes.

Chaque année, 450 000 familles sont accueillies soit dans des logements neufs, soit dans des logements libérés. Dix millions de nos concitoyens sont logés dans le parc locatif des organismes HLM. Si celui-ci accueille tous types de ménages, il faut noter la surreprésentation de certaines catégories. Ainsi les familles monoparentales représentent 16 % des ménages locataires de ce type de logement contre 7 % à l'échelle de la population française.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Et c'est heureux !

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** La vocation du logement social est bien d'accueillir des familles monoparentales dont la situation est rendue particulièrement fragile par les difficultés spécifiques qu'elles rencontrent.

En termes de ressources, 13 % des locataires sont bénéficiaires de minima sociaux. Un logement sur quatre est attribué à un ménage dont les ressources sont inférieures à 20 % des plafonds de ressources et 66 % des ménages logés par les organismes ont des revenus inférieurs à 60 % des

plafonds de ressources. Cela veut dire que le parc locatif social accueille des personnes dont les ressources sont bien inférieures au barème que vous voulez réinstaurer.

Le plafond de ressources pour l'attribution d'un logement équivaut à un salaire mensuel de 2 200 euros pour une personne qui vit seule en région parisienne et de 1 900 euros en province. Pour un ménage de quatre personnes, il atteint 4 700 euros en région parisienne, 5 100 à Paris et 3 700 dans les autres régions.

Le taux d'effort d'une personne isolée sans personne à charge dont le revenu est égal à un SMIC et qui bénéficie de l'APL était de 25,8 % en 2000, contre 29,2 % en 2007, soit une hausse de près de 5 points.

**M. Alain Cacheux.** Eh oui !

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Le taux d'effort d'un couple avec deux enfants dont le revenu est égal à deux SMIC était de 22,1 % en 2000, contre 25,1 % en 2007.

Ces éléments chiffrés et le constat que la structure des plafonds de ressources ne correspond plus à la réalité des situations et des difficultés des bénéficiaires de logements sociaux nous conduisent à contester la pertinence de la baisse des plafonds de ressources.

En fait, 70 % des bénéficiaires respectent ces plafonds. Mais si ce nombre est aussi important c'est qu'une grande partie de la population dispose de faibles revenus.

**M. Alain Cacheux et Mme Martine Billard.** Eh oui !

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** C'est une réalité qu'il faut admettre.

Ce n'est pas en baissant les plafonds de ressources de 10,3 % que vous donnerez plus de moyens à ceux qui n'en ont pas assez.

**Mme Pascale Got.** Il faut construire des logements !

**Jean-Yves Le Bouillonnet.** On pourrait établir ici un parallèle avec les chiffres du chômage : la modification des données statistiques du chômage ne donnant pas plus d'emplois à ceux qui en demandent.

J'ajoute qu'avec la disposition que vous proposez, les personnes qui ne seront plus éligibles au parc public de logements locatifs iront – s'ils le peuvent – dans le parc privé. Mais leur taux d'effort dépassera alors 45 % – je rappelle qu'il est actuellement supérieur à 40 % en moyenne dans le secteur privé.

En réalité, alors que l'on assiste à une paupérisation de la population, vous modifiez les paramètres, non pour loger plus de personnes dans le secteur public – il faudrait, pour cela, créer plus de logements sociaux –...

**Mme la présidente.** Monsieur Le Bouillonnet, veuillez conclure !

**M. Alain Cacheux.** Madame la présidente, le sujet est important !

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** ...mais pour amener certains de nos concitoyens à trouver par eux-mêmes un logement. Nous considérons que c'est une mauvaise politique. Voilà pourquoi nous sommes contre la modification des plafonds de ressources pour l'attribution de logements sociaux.

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Martine Billard.

**Mme Martine Billard.** Madame la ministre, si l'on pouvait s'attendre à tout, notamment à la modification de l'article 55 de la loi SRU, nous n'avions pas pensé que vous pourriez

baisser les plafonds de ressources pour essayer de régler le problème du logement. Comme le nombre de logements sociaux est insuffisant, on aurait pu croire spontanément qu'il fallait en construire davantage, comme les loyers sont trop élevés dans le secteur privé, on aurait pu croire spontanément qu'il fallait agir pour les faire baisser, comme les revenus sont insuffisants, on aurait pu croire spontanément qu'il fallait faire quelque chose pour les augmenter. Vous, vous préférez faire baisser le nombre de familles qui auront accès aux logements sociaux. Cette façon d'agir, plutôt originale, va vite se heurter aux réalités. Ainsi, dans le cadre d'une première accession au logement social, c'est le plafond de ressources, et non le surloyer, qui entre en ligne de compte. Prenons le cas extrême d'une personne seule qui bénéficie d'un PLS. Si vous abaissez le plafond à 2 543 euros, elle aura un mal fou à trouver un logement dans les zones à marché tendu, en tout cas dans Paris et la proche couronne. Ce n'était pas le cas il y a trente ans : on pouvait alors trouver un logement dans le secteur privé en étant au SMIC. Voilà pourquoi les députés Verts sont contre l'article 21.

J'aimerais revenir un instant sur l'amendement n° 1056 défendu par M. Jean-François Lamour et présenté par l'ensemble des députés UMP de Paris. Il vise à permettre à certains locataires d'organismes de logement social occupant des logements qui n'étaient pas conventionnés lors de leur entrée dans les lieux et qui l'ont été après acquisition ou prise en gestion par un bailleur social, de rester dans ces logements. Cela revient à absoudre certaines attributions. Bien qu'elles disposent parfois de hauts revenus qui peuvent atteindre jusqu'à dix fois le plafond de revenu du logement HLM – souvenez-vous des scandales passés sur l'attribution de logements à Paris à de hauts fonctionnaires ou à des « amis » – ces personnes ne pourront pas être expulsées, au motif qu'elles occupent un logement acquis ou géré par une société d'économie mixte depuis moins de dix ans au 1<sup>er</sup> janvier 2009 ou depuis cette date et qui, avant son acquisition ou sa prise en gestion, ne faisait pas l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation.

Ainsi, avec cet amendement, il ne sera pas possible, comme on pouvait l'espérer, de demander, à terme, aux personnes disposant de très hauts revenus de quitter leur logement pour en faire bénéficier des demandeurs de logements sociaux. Cet amendement, très parisien, a été voté rapidement, sans qu'on puisse en voir toutes les conséquences.

**Mme la présidente.** La parole est à M. le rapporteur.

**M. Michel Piron, rapporteur.** Comme je l'ai dit tout à l'heure, il s'agit de logements à loyer libre qui pourraient se retrouver dans un autre statut. En tout état de cause, cette situation s'éteindra d'elle-même.

**Mme Martine Billard.** Mais cela mettra du temps !

**M. Michel Piron, rapporteur.** Monsieur Le Bouillonnet, vous avez indiqué que, chaque année, 450 000 familles étaient accueillies dans des logements neufs ou libérés, que 10 millions de personnes environ étaient logées dans le parc locatif des organismes et que 66 % des ménages avaient des revenus très largement inférieurs aux plafonds de ressources. Mais, qui y a-t-il d'extraordinaire à cela ? À quoi devrait donc servir un parc social aidé par des fonds publics sinon à bénéficier d'abord à des publics prioritaires ?

**M. Alain Cacheux.** Prioritaires ou exclusifs ?

**M. Michel Piron, rapporteur.** J'ai dit « prioritaires ».

Vous évoquez un pourcentage supérieur de familles monoparentales : il est encore heureux que ces familles qui sont confrontées à des difficultés ne se retrouvent pas majoritairement dans un parc à loyer libre.

Vous avez dit également que le taux d'effort dans le parc privé dépassait 40 %. J'aimerais bien que les experts me confirment ce taux.

**M. Jean-Yves Le Bouillonnet.** Il est même supérieur !

**M. Michel Piron, rapporteur.** Je le répète, le parc public a vocation à servir des publics prioritaires, et d'abord les plus démunis.

**M. Michel Ménard.** Ne prélevez pas le 1 % !

**M. Michel Piron, rapporteur.** Pour autant, nous avons le souci de ne pas créer des ghettos, notamment de pauvres.

**M. Alain Cacheux.** On y va tout droit !

**M. Michel Piron, rapporteur.** N'oublions pas qu'il existe aussi un parc privé conventionné et ne confondons pas tous les publics dans une approche un peu rapide et parfois caricaturale.

Quant à l'IRL, je vous rappelle qu'il a été inventé à une époque où les coûts de la construction explosaient et qu'ils visaient à modérer les effets de la hausse sur les locataires.

Enfin, je vous précise que la baisse des plafonds de ressources rend 60 % des personnes éligibles. Ce détail mérite d'être rappelé !

Notre pays comprend un parc public, un parc social, un parc privé et des parcs intermédiaires et conventionnés. C'est cela qui permet à un élu de fabriquer de la mixité sociale dans sa commune.

**M. Alain Cacheux.** Dans le parc social, il y a les pauvres et les exclus ! Et vous parlez de mixité ?

**Mme la présidente.** La parole est à Mme la ministre.

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** J'ai écouté avec grand intérêt toutes les interventions qui visent à demander la suppression de l'article 21.

Monsieur le Bouillonnet, vous avez dit une chose très juste et qui a été fort peu utilisée par les uns et les autres, à savoir que le présent article tend à restaurer ce qui existait dans les

années 2000. En effet, l'actualisation des plafonds de ressources a été effectuée en fonction de l'évolution du SMIC horaire. Or celui-ci a énormément progressé, bien plus que le SMIC mensuel, ce qui a provoqué une augmentation mécanique des plafonds de ressources. C'est pour neutraliser cette différence que le projet de loi prévoit de réduire ces plafonds de 10,3 %, pour atteindre le niveau qui existait lorsque M. Jospin était Premier ministre.

**M. Michel Ménard.** Mais les loyers du parc privé n'étaient pas aussi élevés !

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** Cette mesure n'est pas de nature à compromettre la mixité sociale dans le parc locatif social puisque l'ouverture du parc social concernera encore 63 % de la population.

Si j'avais besoin de vous convaincre davantage,...

**M. Alain Cacheux.** Vous n'y arriverez jamais !

**Mme Christine Boutin, ministre du logement.** ...je rappellerais que cette mesure ne concernera naturellement que les nouveaux entrants.

**Mme la présidente.** La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

2

#### ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE SÉANCE

**Mme la présidente.** Prochaine séance, ce soir, à vingt et une heures trente :

Suite du projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

La séance est levée.

*(La séance est levée à vingt heures.)*

*Le Directeur du service du compte rendu  
de la séance de l'Assemblée nationale,*

CLAUDE AZÉMA