

A S S E M B L É E      N A T I O N A L E

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

# Compte rendu

## Commission spéciale chargée d'examiner le projet de loi « Égalité et citoyenneté »

- Suite de l'examen des articles du projet de loi « Égalité et citoyenneté » (n° 3679) (*M. Razzy Hammadi, rapporteur général, Mme Valérie Corre, M. Philippe Bies et Mme Marie-Anne Chapdelaine, rapporteurs thématiques*) .....2
- Présences en réunion ..... 49

Mercredi  
15 juin 2016  
Séance de 21 heures

Compte rendu n° 15

SESSION ORDINAIRE DE 2015-2016

**Présidence de  
Mme Annick Lepetit,  
présidente**

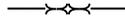


**COMMISSION SPÉCIALE CHARGÉE D'EXAMINER  
LE PROJET DE LOI « ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ »**

**Mercredi 15 juin 2016**

*La séance est ouverte à vingt et une heures vingt.*

*(Présidence de Mme Annick Lepetit, présidente de la Commission spéciale)*



*La Commission spéciale poursuit l'examen des articles du projet de loi « Égalité et citoyenneté » (n° 3679) sur le rapport de M. Razzy Hammadi, rapporteur général, et de Mme Valérie Corre, M. Philippe Bies et Mme Marie-Anne Chapdelaine, rapporteurs thématiques.*

**Article 20 (suite) : Politique intercommunale en faveur de la mixité sociale**

*La Commission discute des amendements identiques CS990 des rapporteurs et CS778 de Mme Gilda Hobert.*

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique sur le titre II.** Cet amendement vise à élargir l'éligibilité au droit au logement opposable (DALO) aux personnes en situation de handicap, de sorte que les critères du code de la construction et de l'habitation (CCH) et ceux de la loi DALO s'appliquent à une seule et même liste de personnes, la priorité étant ensuite accordée en fonction du degré d'urgence de chaque cas.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** En fait, cet amendement vise à autoriser la saisine de la commission de médiation par un demandeur de logement social en situation de handicap ou « s'il est logé dans un logement non adapté à ce handicap ». Je ne conteste aucunement le problème sur le fond : il se peut, en effet, que des personnes se trouvant dans une telle situation aient besoin d'accéder rapidement à un logement. En revanche, je suis réticente à ouvrir le débat sur l'éligibilité au DALO, non seulement parce que ce n'est pas l'objet du présent projet de loi, mais surtout pour deux autres raisons.

D'une part, les maisons départementales des personnes handicapées (MDPH) sont tenues d'aider les personnes handicapées à obtenir l'adaptation de leur logement. Objectivement, cette obligation est remplie dans des délais tantôt rapides, tantôt très longs. De même, l'Agence nationale de l'habitat (ANAH) est très sollicitée pour utiliser ses programmes de rénovation afin d'adapter des logements à des personnes en situation de handicap. Or il existe des différences de traitement en fonction des territoires, non seulement entre zones tendues et moins tendues, mais aussi selon la capacité des MDPH à réagir et des services sociaux à faire valoir les dossiers des ménages concernés. Sans minimiser la gravité de certaines situations et le fait que l'urgence de certains cas est liée aux délais de réponse, je ne suis donc pas favorable à l'extension de l'éligibilité au DALO.

Par ailleurs, nous ne disposons pas encore d'une identification précise des logements en fonction de la nature des handicaps, même si nous sommes nombreux à y travailler avec les MDPH et que les dernières dispositions législatives sur le handicap pourront nous y aider. À ce stade, il me semble donc que cet amendement sort du champ de l'objectif visé par le projet de loi.

**M. Michel Piron.** Je salue la position très courageuse que vient d'exprimer Mme la ministre sur un sujet qui, forcément, ne peut laisser indifférent, et je partage ses interrogations.

**M. Jean-Noël Carpentier.** Au contraire, je ne comprends pas cette argumentation, et il n'est question ici ni de courage ni de morale. Notre société a encore des progrès à accomplir concernant l'accueil des personnes en situation de handicap ; toutes les mesures qui vont dans ce sens sont bonnes à prendre, qu'elles concernent l'éducation, l'emploi, le sport, le travail ou encore le logement. Cet amendement ne me semble donc présenter aucun problème.

**Mme Gilda Hobert.** Il arrive que des personnes en situation de handicap ne trouvent pas de logement adapté. Or le seul critère de handicap ne suffit pas à prétendre au DALO, puisqu'il faut répondre à au moins deux critères de décence ou se trouver en situation de suroccupation. Il me semble donc opportun – c'est l'objet de l'amendement CS778 – de faire correspondre les critères de priorité du code de la construction et de l'habitation avec ceux de la loi DALO.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Ces amendements portent sur des cas urgents très particuliers auxquels les MDPH et les départements ne parviennent pas forcément à répondre. À cela s'ajoute le manque de logements réellement adaptés. Compte tenu des débats que nous avons eus sur la pertinence qu'il y a à opposer le droit au logement et la mixité sociale, je retire l'amendement CS990.

*L'amendement CS990 est retiré.*

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Les personnes en situation de handicap, monsieur Carpentier, font partie des publics prioritaires. Les amendements qui viennent de nous être présentés visent à les faire entrer dans le champ du DALO, autrement dit des situations extrêmes qui exigent une intervention urgente – et je suis consciente que la situation des personnes en situation de handicap peut être très difficile.

Le DALO est une avancée législative majeure, qui, même si sa mise en œuvre pose parfois problème, porte ses fruits, y compris en Île-de-France, où les demandeurs sont les plus nombreux – et les demandes satisfaites aussi. Il me semble qu'il ne faut pas créer de nouveaux critères, car le législateur a souhaité établir une hiérarchie entre les cas prioritaires et ceux qui relèvent du DALO – d'où l'astreinte, l'urgence et le relogement.

Encore une fois, je ne minimise pas la gravité de certaines situations, mais il existe des dispositions législatives – même si elles peuvent sembler insuffisantes – pouvant répondre aux personnes handicapées qui n'ont pas un logement adapté. De plus, je viens de signer un accord avec l'Union sociale pour l'habitat (USH) dans le cadre de la conférence nationale sur le handicap, qui comporte des objectifs chiffrés en matière d'adaptation des logements. Se pose également la question majeure des travaux d'adaptation des logements du parc privé afin de maintenir les locataires dans leur logement. Dans ces conditions, il ne me semble pas que l'extension de l'éligibilité au DALO permettra de résoudre le problème.

*La Commission rejette l'amendement CS778.*

*Puis elle examine l'amendement CS597 de Mme Audrey Linkenheld.*

**Mme Audrey Linkenheld.** Lorsque les personnes dont le relogement est reconnu prioritaire et urgent au titre du DALO n'ont pas été relogées dans les délais prescrits, l'État est

soumis à une astreinte qui est versée, *via* le Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement (FNAVDL), aux associations qui défendent les dossiers relevant du DALO.

Cet amendement, qui nous est recommandé par plusieurs associations dont le Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées (HCLPD), vise à ce que cette astreinte soit versée pour moitié au FNAVDL, et pour moitié au requérant lui-même, qui subit la situation de mal-logement à laquelle l'État n'a pas su répondre dans les délais impartis.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Cet amendement, à première vue de bon sens, se heurte au problème de la définition juridique de l'astreinte. L'astreinte n'est pas une indemnité et, de ce fait, n'est pas destinée à couvrir un préjudice au profit de la personne lésée. En revanche, elle vise à accélérer l'exécution d'une obligation. Il faudrait réfléchir à une solution permettant tout à la fois de donner suite à la proposition de Mme Linkenheld tout en respectant la définition juridique de l'astreinte ; en attendant, je propose le retrait de l'amendement.

**M. Razy Hammadi, rapporteur général.** Nous avons eu, sur cet amendement, un débat fourni entre nous et avec les organisations du secteur, qu'elles soient militantes, représentatives ou partenariales. Le problème est de deux ordres : juridique et financier. Sur le plan juridique, il existe plusieurs avis européens. Sur le plan financier, l'argument selon lequel l'astreinte finance des missions de construction ou d'accompagnement, par exemple, ne vaut dans aucun autre secteur : l'indemnisation d'un préjudice causé par un manquement – y compris de l'État – concernant un produit de consommation n'est pas destinée à financer l'amélioration des produits ou la protection du consommateur, par exemple. Les avis européens vont dans le même sens.

Il me semble donc qu'il faut suivre la position du rapporteur, mais aussi garder à l'esprit la proposition de Mme Linkenheld car, même si elle peut poser des problèmes techniques et juridiques concernant, par exemple, la réparation intégrale du préjudice, rien n'empêche d'envisager de laisser la main au juge. Nous sommes très attachés à avancer sur ce point d'ici à la séance.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Cette proposition ancienne a déjà été débattue lors de précédents projets de loi ; elle est aussi défendue par la Fondation Abbé Pierre et le Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées. Précisons bien les choses : les astreintes prononcées à l'encontre de l'État ne sont pas destinées à indemniser le requérant non logé, mais à exercer une pression sur les pouvoirs publics afin qu'ils aillent plus vite. Or cette astreinte fonctionne, puisqu'elle a poussé les autorités à reloger plus rapidement des bénéficiaires du DALO ; sans astreinte, leur non-relogement n'aurait pas eu d'incidence sur les missions de l'État.

Les bénéficiaires du DALO ont droit à un recours indemnitaire, que certains utilisent d'ailleurs. Sur le plan juridique, il me semble donc difficile d'affecter directement une partie du versement de l'astreinte au requérant, même si cela pourrait lui être utile, car l'astreinte n'est pas une indemnité et, surtout, la pression qu'elle est susceptible d'exercer sur l'État s'en trouvera diminuée.

Aujourd'hui, le montant des astreintes est versé au FNAVDL, qui poursuit plusieurs objectifs. Le premier, qui a trait à l'action vers et dans le logement, s'est notamment traduit par des missions conduites dans les régions les plus tendues en matière de non-relogement afin d'examiner la situation de chacun des bénéficiaires du DALO. C'est ainsi que des

missions ont eu lieu en Île-de-France en 2012 et 2013 pour faire le point sur la situation des bénéficiaires de 2009 et 2010 ; elles ont permis d'établir que certaines situations s'étaient aggravées, d'autres améliorées, d'autres encore étaient demeurées stables. L'adoption du DALO ne s'est pas toujours traduite par le déploiement immédiat des mesures concrètes, ce qui explique qu'il se trouve encore dans les zones les plus tendues de nombreux bénéficiaires de 2008, 2009 ou 2010 à reloger.

Nombreuses sont les associations qui ont demandé que les astreintes bénéficient aux requérants relevant du DALO. C'est le cas aujourd'hui, puisque leur produit est affecté aux diagnostics sociaux, à l'identification des mesures prises au bénéfice des ménages, aux actions d'accompagnement vers et dans le logement qui visent à renforcer l'autonomie des requérants, et à la gestion locative adaptée de logements. Depuis 2013, ce Fonds peut en partie être utilisé au bénéfice des personnes hébergées ou en logement accompagné.

L'objectif du Gouvernement est naturellement que les astreintes diminuent et que l'État reloge davantage. C'est la raison pour laquelle je me bats avec vous pour que nous construisions plus de logements sociaux adaptés aux besoins de loyer. Dans ces conditions, on ne saurait fonder une politique sur un budget dont on espère qu'il va diminuer – de même que l'on utilise le produit des amendes prononcées pour non-respect de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) tout en souhaitant qu'il diminue et que la construction de logements augmente.

Compte tenu du fait que cette proposition déjà ancienne est notamment défendue par le HCLPD, je propose donc que nous puissions en discuter davantage avant la séance.

**M. le rapporteur général.** L'une des marques de fabrique de cette majorité – qui a, de ce point de vue, recueilli le soutien d'autres sensibilités politiques comme l'UDI – a été de faciliter le recours, notamment indemnitaire. Gardons-nous de caricaturer le public relevant du DALO, dont 50 % des bénéficiaires sont des salariés ; cela étant, il comprend aussi de nombreuses personnes qui ne sont pas en mesure d'utiliser le recours indemnitaire. Or, après avoir adopté l'action de groupe dans le domaine de la consommation et dans celui des discriminations, ainsi que l'alignement du code de procédure civile sur le droit pénal en matière de discriminations – une évolution historique que les médias n'ont guère évoquée –, la majorité pourrait envisager un dispositif consistant à confier l'attribution de la partie indemnitaire de l'astreinte au juge, quitte à créer une procédure conjointe comme cela s'est déjà fait dans d'autres textes.

**Mme Audrey Linkenheld.** J'entends ces arguments juridiques et je prends note de la proposition d'y retravailler avant la séance, car je ne crois pas, madame la ministre, que cet amendement mette en cause le principe de l'astreinte ni la pression qu'elle fait peser sur l'État afin qu'il reloge les requérants. L'objectif est, non pas de diminuer l'astreinte, mais simplement d'en répartir autrement l'utilisation. La pression est donc maintenue. De plus, à la différence des prélèvements effectués en cas de non-respect de la loi SRU, l'astreinte consiste au fond – c'est incongru – en un reversement du financement lié aux demandes de bénéficiaires du DALO, *via* le FNAVDL, aux associations qui sont à l'origine du dépôt de ces dossiers, d'où un risque de dérives. Au contraire, ce ne sont pas les communes qui ont trop peu de logements sociaux qui sont à l'origine d'une demande dont le financement finirait par leur revenir. Quoi qu'il en soit, je retire cet amendement pour que nous puissions y retravailler.

*L'amendement CS597 est retiré.*

*La Commission examine l'amendement CS991 des rapporteurs.*

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Cet amendement vise à supprimer toute référence dans la fixation du montant de l'astreinte, afin de mettre notre droit en conformité avec l'arrêt de la Cour européenne des droits de l'homme du 9 avril 2015.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Avis défavorable.

*La Commission adopte l'amendement.*

*Elle adopte ensuite l'amendement rédactionnel CS930 des rapporteurs.*

*Puis elle examine, en discussion commune, l'amendement CS582 de M. François Pupponi, les amendements identiques CS154 de M. Pascal Thévenot et CS180 de M. Sylvain Berrios, l'amendement CS1023 des rapporteurs et l'amendement CS605 de M. François Pupponi.*

**Mme Audrey Linkenheld.** L'amendement CS582 vise à supprimer les alinéas 53 et 54, par lesquels il est prévu de supprimer le pouvoir qu'ont les préfets de déléguer leur contingent de logements aux maires. Vous me répondrez sans doute, madame la ministre, que dans certains endroits, ce contingent préfectoral n'est pas utilisé comme il le devrait, mais le groupe socialiste, écologiste et républicain estime que l'on ne saurait, d'un côté, prétendre que les attributions sont une compétence de plus en plus partenariale et intercommunale, et d'un autre côté, décider que le préfet, par principe, ne peut plus déléguer son contingent de logements aux maires. Sans doute peut-on envisager d'autres solutions ; vous-même allez, par exemple, résilier des conventions de délégation dans certains départements. Il faut pouvoir sanctionner les départements dans lesquels les maires n'utilisent pas correctement le contingent préfectoral sans pour autant adopter une solution radicale qui s'applique partout, y compris là où les choses se passent bien.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Je vous propose, madame Linkenheld, de retirer cet amendement au profit d'un amendement que je présenterai plus loin. Il est vrai qu'il peut sembler radical, voire excessif de supprimer purement et simplement les délégations de contingents un mois seulement après la promulgation de la présente loi. L'esprit de cette loi, comme des précédentes, consiste à faire bénéficier les territoires vertueux de certaines mesures et à sanctionner ceux qui les contournent ou les utilisent à mauvais escient. Je défendrai un amendement de compromis qui simplifie la procédure de reprise des délégations tout en privilégiant la délégation à l'intercommunalité, qui constitue l'échelon le plus pertinent pour la politique d'attribution.

**M. Michel Piron.** Le vote de la loi DALO a permis, en un an ou à peu près, de résoudre, en province, le problème du stock pour ne plus traiter que le flux. C'est le résultat de l'injonction donnée aux préfets d'utiliser leur contingent préfectoral : l'État a un rôle majeur à jouer pour assurer certains droits fondamentaux.

**M. Guillaume Chevrollier.** L'objet de l'amendement CS180 est de conserver la possibilité de délégation du contingent préfectoral aux maires. Il serait regrettable de la supprimer ; en outre, le délai prévu pour la fin des délégations actuelles est très court. J'entends que le rapporteur ouvre une voie pour trouver une solution et permettre aux maires de s'adapter. J'attends une proposition plus concrète de Mme la ministre.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Nous proposons de supprimer par la loi la délégation du contingent préfectoral : c'est un choix très réfléchi. Si nous avions pu faire autrement pour récupérer ces contingents, nous l'aurions fait.

Il faut préciser que beaucoup de communes qui pensent disposer de cette délégation n'en disposent en réalité pas. Ce que nous visons ici, ce sont les contingents délégués par des conventions signées entre le préfet et la commune. Vous connaissez tous des territoires qui utilisent une partie des contingents, mais par accord tacite, ou bien sur la base de délégations qui n'ont pas été renouvelées ; sur certains territoires, il y a une cogestion ou à tout le moins une discussion sur l'utilisation de ces contingents. Ce ne sont pas ces situations que nous souhaitons bousculer aujourd'hui.

Ce que nous visons, ce sont des situations où les territoires agissent en lieu et place du préfet. Si l'on veut demander à l'État de faire mieux et plus vite, notamment en matière de relogement DALO et en matière de relogement des publics prioritaires, alors il faut le laisser prendre la main. Il n'est pas normal, à mon sens, que l'État ne connaisse pas son propre contingent, ne le gère pas, le laisse même s'évaporer au fil du temps.

Ma position n'est pas dogmatique ; j'ai forgé ma conviction en observant, au Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), les taux de relogement de publics prioritaires sur les contingents préfectoraux, dont des contingents délégués. Je donne quelques exemples.

À Paris, où les besoins de relogement sont très forts, le contingent préfectoral est mobilisé à plus de 70 % pour reloger des publics prioritaires – DALO, habitat insalubre, femmes victimes de violences... Mais, dans les Hauts-de-Seine, c'est 10 % l'année dernière ! Châtenay-Malabry, 32 600 habitants, taux d'attribution prioritaire : 4 % en 2014, DALO : 2 %. Ville-d'Avray, 0 %. Dans le Val-d'Oise, Bezons, 27 900 habitants, taux d'attribution prioritaire : 11 %, taux d'attribution DALO : 7 %.

Parlons un peu du Var : Cavalaire-sur-Mer, 7 000 habitants, taux d'attribution DALO : 8 % ; Saint-Maximin-la-Sainte-Baume, 15 600 habitants, taux d'attribution DALO : 8 % ; Fréjus, 53 000 habitants, taux d'attribution DALO : 9 %.

À Beauvais, le taux d'attribution DALO est de 3 %.

Il faut dire les choses comme elles sont : notre dispositif ne fonctionne pas. Les conventions ne sont pas respectées. Il y a des territoires où le système marche, mais les contingents n'y sont pas délégués. Notre proposition est dure, je le reconnais – dure pour les communes, mais aussi pour les services de l'État qui devront se remettre au travail pour gérer leur contingent, en utilisant des outils informatiques qui en permettent une connaissance fine. Franchement, je regrette de devoir en arriver là. Nous sommes nombreux à dire que la politique du logement doit être à la fois nationale et territorialisée, que l'État et les élus doivent travailler ensemble ; mais, en l'occurrence, je le redis, cela ne fonctionne pas.

Au moment où l'État demande un effort à tous les territoires sur le relogement des publics qui ont peu de revenus ou qui sont en grande difficulté, il doit reprendre son contingent – et ses responsabilités. Rien n'empêchera de discuter avec les territoires où la cogestion donne de bons résultats.

Nous faisons une exception pour les EPCI qui prennent la charge du DALO : il est alors nécessaire que ces intercommunalités aient la main sur le contingent préfectoral.

Ce sujet, qui n'est pas neuf, n'a pas été abordé dans les deux dernières lois relatives au logement. Au fond, la suppression de la délégation des contingents préfectoraux est un aveu d'échec ; mais c'est aussi un moyen d'affirmer que l'État prendra toutes ses responsabilités. Cette position est soutenue par les associations de défense des mal-logés.

Avis défavorable.

**Mme Audrey Linkenheld.** Merci, madame la ministre, de votre franchise et de votre sincérité. Le débat est le même que tout à l'heure ; vous nous avez donné une multitude d'exemples, mais vous n'abordez que la question des publics prioritaires et du DALO. Nous considérons, pour notre part, qu'il n'y a pas, d'un côté, le DALO, et, de l'autre, la mixité sociale : les deux questions doivent être traitées en même temps. C'est la raison pour laquelle nous essayons, depuis le début de cette discussion, d'éviter l'entrée dans le sujet des attributions par les contingents. Il m'est bien égal de savoir combien le préfet reloge de publics prioritaires ou de publics DALO ; en revanche, il m'importe de savoir où il les reloge, et s'il prête attention à la mixité sociale.

Or s'il n'y a plus de collaboration possible, si l'instruction donnée au préfet est de ne s'intéresser qu'aux seuls publics prioritaires ou DALO, sans s'intéresser à la situation du territoire, nous retomberons sur notre désaccord de tout à l'heure.

Si le rapporteur maintient son amendement, nous retirerons le nôtre au profit du sien ; s'il le retire, nous maintiendrons le nôtre.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** La proposition du Gouvernement est très radicale. Or, aujourd'hui, nous commençons tout juste à mettre en œuvre la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) et la loi Lamy, et nous avons besoin, pour cela, de la participation des maires. Au-delà de la mesure elle-même, son impact psychologique risquerait d'être dévastateur ; ce mauvais signal pourrait être exploité par ceux qui voudraient se débarrasser d'engagements qu'ils ont pris au cours des derniers mois ou des dernières semaines.

C'est pourquoi mon amendement CS1023, auquel Mme Linkenheld vient de faire allusion, laisse la possibilité au préfet de région, après avis du CRHH, de décider de résilier ou non les conventions de délégation existantes, tout en maintenant le principe selon lequel aucune nouvelle délégation ne sera possible – priorité étant donnée à l'échelon intercommunal. Cette procédure rallonge certes un peu les délais.

**Mme la présidente Annick Lepetit.** L'amendement CS582 est-il retiré ?

**Mme Audrey Linkenheld.** L'amendement du rapporteur est un pas vers la conciliation entre les objectifs de l'État et ceux des territoires ...

**Mme la présidente Annick Lepetit.** Je ne vous ai donné la parole que pour savoir si vous retirez votre amendement, le rapporteur ayant annoncé maintenir le sien. Évitions les débats interminables.

**Mme Audrey Linkenheld.** Madame la présidente, j'ai conscience que nous n'avancions pas très vite, mais ce projet de loi aborde quelques sujets fondamentaux, pour certains conflictuels, et ils figurent tous à l'article 20.

Je ne suis pas seule signataire de cet amendement. Le sujet est toujours le même : avons-nous la garantie que l'État intégrera les réflexions intercommunales et les accords locaux ? Comment gère-t-on les contingents ? Sans réponses précises à ces questions, je maintiendrai l'amendement.

**M. Jean-Noël Carpentier.** La proposition du Gouvernement me paraît trop forte ; tous les territoires ne sont pas égaux. La proposition faite par M. Pupponi à l'amendement CS605 d'une exception pour les villes dont un quartier relève de la politique de la ville me paraît bonne.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Dans de très nombreux territoires, le contingent n'est pas délégué : c'est le cas dans le département du Nord, par exemple.

**Mme Audrey Linkenheld.** Je suis députée de la nation, madame la ministre.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Ce que je veux dire, c'est qu'il peut y avoir une discussion entre les élus et l'État sans qu'il y ait de délégation formelle. Au cours de l'examen de ce titre II, j'ai fait des gestes importants pour affirmer que les politiques visant à la mixité sociale doivent s'appuyer sur un travail local, notamment grâce à un renforcement des EPCI. Évitions les procès inutiles.

Mais je vous le dis très tranquillement : aujourd'hui, la délégation des contingents préfectoraux aux communes ne permet pas à l'État de remplir ses obligations de relogement des publics prioritaires, en particulier, mais pas seulement, en zone tendue. Je redis que cette proposition de reprise des contingents est défendue depuis fort longtemps par des associations de défense des mal-logés.

Nous demandons une mobilisation générale en faveur d'une politique de mixité sociale et de relogement intelligent : l'État doit, lui aussi, prendre ses responsabilités.

Je me souviens fort bien d'un département à qui on ne retirait pas les aides à la pierre ; on ne pouvait rien faire, nous disait-on, et d'ailleurs chaque année, la situation était censée s'améliorer... Un jour, l'État s'est fâché. Dans ce département où l'on ne pouvait pas faire de prêt locatif aidé d'intégration (PLAI), où il était paraît-il rigoureusement impossible de faire plus de 10 % de prêt locatif intermédiaire (PLI) par an, eh bien l'État a pris ses responsabilités – et il a fait 33 % en deux mois ! Il a fallu mettre fin à des dispositifs que l'on croyait vertueux. Pourtant, les délégations d'aide à la pierre fonctionnent quasiment partout ; quand les élus locaux, quelle que soit leur couleur politique, sont investis, ces dispositifs marchent.

Cet article, je le redis encore, n'empêche aucune discussion, aucune négociation, aucune collaboration entre les préfets et les intercommunalités sur le relogement des publics prioritaires. Ce que je vous propose, de manière assez dure, c'est vrai, c'est la fin des délégations formelles.

Si le CRHH doit se prononcer, qu'il se prononce : cela permettra au moins qu'une discussion ait lieu. Les résultats du relogement seront ainsi portés à la connaissance de la

région. Je lis les rapports annuels des CRHH ; ils donnent des chiffres, qui montrent bien que d'énormes efforts sont consentis à certains endroits, mais pas à d'autres. Le CRHH rassemble les élus, les acteurs du logement, la société civile, les syndicats : sa consultation permettra de faire toute la lumière sur le sujet.

J'approuve donc l'amendement du rapporteur.

**M. François Pupponi.** J'aurais aimé prendre la parole, mais si vous ne voulez pas que nous discutons ce soir, nous discuterons en séance !

**Mme la présidente Annick Lepetit.** Nous débattons de ces quelques amendements depuis près d'une heure ! Chacun doit y mettre du sien.

Madame Linkenheld, maintenez-vous votre amendement ?

**Mme Audrey Linkenheld.** Soit nous pouvons parler, et je réponds à cette question ; soit nous n'avons plus le temps, ce que vous venez d'indiquer, et alors je ne répondrai pas – d'ailleurs, j'ai déjà répondu que je le maintiens.

**M. le rapporteur général.** Je soutiens l'amendement du rapporteur thématique ; il me semble que c'est une position qui peut nous rassembler.

**Mme Audrey Linkenheld.** Je propose d'écouter M. Pupponi, premier signataire de cet amendement.

**Mme la présidente Annick Lepetit.** Je ne comprends pas pourquoi tout cela est si compliqué, mais vous pouvez toujours demander une suspension de séance si vous devez réunir votre groupe !

**Mme Audrey Linkenheld.** Eh bien, je demande une suspension de séance !

*Suspendus à vingt-deux heures dix, les travaux reprennent à vingt-deux heures quinze.*

**M. François Pupponi.** Nous avons, je crois, un désaccord de fond, madame la ministre. Vous devez entendre que l'État n'est pas vertueux tout le temps, et qu'il est parfois nécessaire de prévoir quelques garde-fous ; c'est la leçon que l'on doit tirer de cinquante ans de ghettoïsation dans notre pays. Parfois, les préfets abusent du contingent préfectoral et ghettoïsent encore davantage le ghetto. L'expérience nous enseigne qu'il faut parfois leur opposer des limites.

Je suis prêt à retirer l'amendement, mais, madame la ministre, vous devez nous entendre ! Redonner tout pouvoir aux préfets, c'est la meilleure façon de poursuivre cinq décennies d'échec. Je pensais pourtant qu'enfin, élus et préfets allaient travailler ensemble. Dans certains territoires, l'État doit certes reprendre la main ; dans d'autres, il ne doit surtout pas la reprendre. Les préfets ne sont pas toujours exemplaires, c'est un constat qui doit être partagé.

**M. Michel Piron.** Spectateur attentif de ce débat, le groupe UDI ne demande pas de suspension de séance afin de ne pas retarder les discussions.

*L'amendement CS582 est retiré, de même que l'amendement CS154.*

*La Commission rejette l'amendement CS180.*

*Puis elle adopte l'amendement CS1023.*

*En conséquence, l'amendement CS605 tombe.*

*La Commission est saisie de l'amendement CS598 de Mme Audrey Linkenheld.*

**Mme Audrey Linkenheld.** Cet amendement vise à revenir à la rédaction de la loi ALUR, qui définit la notion d'habitat de façon moins formelle.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Je vous propose de retirer cet amendement : il sera satisfait par l'amendement suivant, CS1195, qui permet de mieux définir les publics prioritaires visés par le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD).

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Il semble que cette nouvelle rédaction, qui visait à simplifier, perturbe plus qu'elle ne simplifie. Je donne un avis de sagesse, mais il est possible que l'amendement du rapporteur résolve plusieurs problèmes en même temps.

**Mme Audrey Linkenheld.** Je ne suis pas sûre d'avoir compris la réponse du rapporteur, puisqu'il s'agit ici des formes d'habitat.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Mon amendement est un peu plus complet, car il permet d'assurer la cohérence des définitions des publics prioritaires ; en outre, il reconnaît toutes les formes d'habitat, comme vous le proposez.

*L'amendement est retiré.*

*Puis la Commission adopte successivement l'amendement CS1195 et l'amendement de conséquence CS1196, tous deux des rapporteurs.*

*Elle en vient à l'amendement CS1191 des mêmes auteurs.*

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Cet amendement prévoit un délai d'un an pour que les EPCI déjà engagés dans l'élaboration des orientations de la conférence intercommunale ou dans une convention d'équilibre territorial puissent se mettre en conformité avec la présente loi.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Avis favorable.

*La Commission adopte l'amendement.*

*Puis elle adopte l'article 20 modifié.*

## **Après l'article 20**

*La Commission est saisie des amendements identiques CS599 de Mme Audrey Linkenheld et CS780 de Mme Gilda Hobert.*

**Mme Nathalie Appéré.** Cet amendement vise à préciser que les programmes locaux de l'habitat (PLH) mobilisent aussi les dispositifs d'intermédiation locative, outil utile et performant de mobilisation de l'habitat privé.

**Mme Gilda Hobert.** Plusieurs personnes auditionnées ont insisté sur l'importance de l'offre locative privée à caractère social. La mixité sociale est, à mon sens, un objectif essentiel, et il est bon que le parc privé soit aussi ouvert à tous. Inversement, d'ailleurs, le logement social ne doit pas concerner uniquement des personnes en grande difficulté.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Avis favorable.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Avis favorable. L'intermédiation locative est un outil de mobilisation du parc privé, y compris à vocation sociale, très important. Elle fait l'objet d'une attention renforcée de la part de l'État, et je peux même vous annoncer qu'il y aura bientôt des crédits supplémentaires !

*La Commission adopte les amendements.*

*Elle examine ensuite l'amendement CS370 rectifié de la présidente Annick Lepetit.*

**Mme la présidente Annick Lepetit.** Les commissions d'attribution de logement peuvent déjà fonder un refus sur le fait qu'un des membres du ménage demandeur soit propriétaire d'un logement « adapté à ses besoins et capacités » ; cet amendement propose d'aller un peu plus loin en précisant qu'il leur est possible de refuser un logement si un des membres du ménage possède un logement susceptible de produire un revenu suffisant pour accéder à un logement privé.

Cet amendement vise, vous l'avez compris, à libérer davantage de logements sociaux.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Aux termes de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, le patrimoine et le niveau de ressources du demandeur sont déjà pris en considération. Cette précision peut néanmoins être utile pour certains cas précis. Avis favorable.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Même avis.

*La Commission adopte l'amendement.*

*Elle est saisie de l'amendement CS655 de Mme Maud Olivier.*

**Mme Maud Olivier.** Cet amendement vise à permettre aux associations de disposer plus facilement de locaux en rez-de-chaussée. La loi permet, en effet, aux organismes d'habitations à loyer modéré, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, de louer des bas d'immeuble pour des activités économiques. Cet amendement propose d'élargir cette faculté aux activités associatives.

Les associations ont besoin de moyens, mais aussi de visibilité. Il est regrettable de laisser vides ces locaux situés en rez-de-chaussée.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Cet amendement est satisfait : c'est déjà possible, et même fréquent.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Même avis.

**Mme Maud Olivier.** Il faudrait le faire mieux savoir.

*L'amendement est retiré.*

*La Commission en vient à l'amendement CS368 rectifié de la présidente Annick Lepetit.*

**Mme la présidente Annick Lepetit.** Cet amendement concerne Paris, Lyon et Marseille : dans ces trois villes, la répartition des logements dont l'attribution relève de la commune est effectuée pour moitié par le maire d'arrondissement où ils sont situés, et par le maire de la commune pour l'autre moitié. Or ce dispositif d'attribution n'est pas adapté aux cas de relogements prioritaires ou d'application de dispositions législatives ou réglementaires particulières.

L'amendement proposé tend à permettre des dérogations à la règle de la répartition à parts égales pour des relogements considérés comme prioritaires et que le maire de la commune est tenu de pourvoir.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Avis favorable.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Même avis.

*La Commission adopte l'amendement.*

*Puis elle examine l'amendement CS779 de M. Jean-Noël Carpentier.*

**M. Jean-Noël Carpentier.** Le rythme des constructions ne permettra pas d'atteindre rapidement la tâche assignée aux bailleurs sociaux de consacrer au moins un quart de leurs attributions, en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, aux demandeurs les plus pauvres.

Cet amendement prévoit une meilleure mobilisation du parc privé, grâce à l'utilisation en particulier de l'intermédiation locative, sous l'égide des EPCI.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Cet amendement est satisfait puisque la loi du 31 mai 1990 dispose déjà que le PDALHPD définit des mesures concernant « la mobilisation de logements dans le parc privé, selon des modalités concertées et cohérentes, comprenant notamment le recours aux actions d'intermédiation locative ». Il reviendra ensuite au PLH de fixer des objectifs chiffrés par EPCI, comme l'a proposé l'amendement CS599 de Mme Linkenheld que nous venons de voter.

Je vous invite donc à retirer cet amendement.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Je souhaite également le retrait de l'amendement. Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées (PDALHPD) est examiné en comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), mais celui-ci ne peut pas leur imposer d'objectifs chiffrés. C'est par le biais des programmes locaux de l'habitat (PLH) que l'on peut agir.

Par ailleurs, il faut veiller à ne pas aller trop loin en conférant aux schémas régionaux de l'habitat et de l'hébergement ou aux plans métropolitains de l'habitat et de l'hébergement des objectifs que la loi ne leur a pas donnés.

Votre volonté est, par ailleurs, satisfaite par les obligations départementales et par celles des PLH.

*L'amendement est retiré.*

**Article 21 : Obligations d'attributions d'Action Logement**

*La Commission examine l'amendement CS155 de M. Pascal Thévenot.*

**M. Jean-Marie Tétart.** Nous proposons de supprimer l'obligation d'attribution à l'ensemble des publics prioritaires de 25 % des logements réservés à Action Logement. Cet organisme doit trouver ses locataires parmi les salariés des entreprises qui cotisent. Il faut revenir à l'esprit des réservations de logement pour ces derniers.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Avis défavorable. Les collecteurs d'Action Logement attribuent aujourd'hui 2,4 % de leurs logements aux ménages DALO, alors que la moitié de ces derniers sont soit salariés, soit demandeurs d'emploi.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Même avis. L'État a signé des conventions régionales afin qu'Action Logement atteigne ses objectifs d'attribution de logements à des personnes concernées par le DALO. Les publics prioritaires, monsieur Tétart, ce ne sont pas des publics désargentés. Aujourd'hui, parmi les bénéficiaires du droit au logement opposable, certains ont de très faibles revenus, voire pas du tout ; mais 30 % à 50 % des bénéficiaires sont salariés, relèvent d'Action Logement, et n'auraient en réalité jamais dû entrer dans le dispositif DALO : ils auraient dû bénéficier d'un relogement par le biais d'Action Logement, mais n'ont jamais été orientés dans cette direction.

**M. Jean-Marie Tétart.** Je tiens à faire constater la distance qui s'accroît entre les entreprises qui cotisent à Action Logement et les modalités de l'attribution des logements. Le lien est complètement distendu.

*La Commission rejette l'amendement.*

*Elle est ensuite saisie de l'amendement CS992 des rapporteurs.*

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Le présent amendement a pour objectif de préciser que l'obligation pour les collecteurs d'Action Logement de réserver 25 % des attributions aux publics prioritaires s'apprécie à l'échelle de l'intercommunalité.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Avis favorable.

*La Commission adopte l'amendement.*

*Puis elle examine, en discussion commune, les amendements CS494, CS493, CS884 et CS495 de M. François Pupponi.*

**M. François Pupponi.** Comme nous l'avons fait pour les bailleurs et les collectivités locales, nous proposons qu'Action Logement ne puisse pas attribuer aux publics prioritaires plus d'un logement sur deux dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV). Il est normal d'appliquer la même règle à ce réservataire qu'aux autres.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Compte tenu de nos précédents débats sur d'autres contingents et sur le taux 25 %, je m'en remets à la sagesse de la Commission.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Pour rester cohérente, j'émet un avis défavorable à cet amendement, mais sans répéter les mêmes arguments pour la troisième fois. Je pense que nous reprendrons ce débat en séance.

**M. François Pupponi.** Je propose de maintenir l'amendement CS884 et de retirer les trois autres.

*Les amendements CS494, CS493 et CS495 sont retirés.*

*La Commission adopte l'amendement CS884.*

*Elle en vient aux amendements identiques CS81 de M. Philippe Gosselin, CS311 de M. Michel Piron et CS587 de M. Marcel Rogemont.*

**M. Philippe Gosselin.** J'ai bien compris les remarques de Mme la ministre. Nous ne reviendrons pas sur les 25 % et le débat qui s'en est suivi. Cependant, ne soyons pas trop jacobins : il importe de coller aux réalités des territoires et donc de contribuer aux objectifs propres à chacun d'eux.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Ces amendements sont satisfaits par celui que j'ai proposé et que nous venons d'adopter, qui établit que l'obligation faite à Action Logement correspond aux territoires et au périmètre intercommunal. Je demande donc le retrait de ces amendements.

**M. Michel Piron.** Je veux bien retirer mon amendement, mais je regarderai cela de plus près.

**M. Philippe Gosselin.** Votre amendement se rapportait à l'alinéa 3 et les nôtres à l'alinéa 4 du projet de loi. Je ne suis pas sûr que nous visions exactement les mêmes choses.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Tous ces amendements se rapportent au même alinéa du code.

*Les amendements sont retirés.*

*La Commission examine, en discussion commune, les amendements CS1197 des rapporteurs et les amendements identiques CS82 de M. Philippe Gosselin et CS421 de M. Marcel Rogemont.*

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Il s'agit d'un amendement de conséquence qui répond à la volonté exprimée depuis le début d'examen du texte, à travers l'adoption de toute une série d'amendements, de mieux distinguer les ménages DALO des autres publics prioritaires, ici pour le contingent d'Action Logement.

L'adoption de mon amendement permettra de satisfaire les suivants.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Nous sommes dans la même logique que lors des discussions que nous avons eues à l'article 20. Je suis favorable à l'amendement des rapporteurs.

*La Commission **adopte** l'amendement CS1197.*

*En conséquence, les amendements CS82 et CS421 **tombent**.*

*La Commission **adopte** l'amendement rédactionnel CS931 des rapporteurs.*

*Puis elle passe à l'amendement CS993 des rapporteurs.*

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Par cohérence avec les amendements précédents sur le contingent communal, cet amendement vise à ce que la substitution du préfet, en cas de manquement d'un collecteur d'Action Logement à l'obligation de consacrer 25 % des attributions sur son contingent aux ménages prioritaires, soit obligatoire et non pas facultative.

*La Commission **adopte** l'amendement.*

*Elle **adopte** ensuite l'amendement rédactionnel CS932 des rapporteurs.*

*Elle est saisie de l'amendement CS181 de M. Sylvain Berrios.*

**M. Guillaume Chevrollier.** Le projet de loi vise clairement à renforcer les pouvoirs du préfet en matière de logement social. Ainsi cet alinéa prévoit que le préfet peut se substituer à un bailleur social défaillant pour procéder à l'attribution de logements sociaux. Le présent amendement vise au minimum à prévoir une consultation du maire qui est celui qui connaît le mieux le territoire de la commune.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Cette consultation paraît inutile dans la mesure où le maire est, de toute façon, présent ou représenté dans les commissions d'attribution.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Même avis pour les mêmes raisons que celles précédemment évoquées.

*La Commission **rejette** l'amendement*

*Elle examine, en discussion commune, les amendements CS882, CS881, CS606 et CS883 de M. François Pupponi.*

**M. François Pupponi.** Il s'agit, encore une fois, d'éviter qu'Action Logement n'accorde trop de logements aux publics prioritaires dans les QPV.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Comme je l'ai fait précédemment et afin d'assurer une certaine cohérence, je m'en remets à la sagesse de la Commission. Nous aurons l'occasion de rediscuter de tout cela en séance.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Avis défavorable.

*Les amendements CS882, CS881 et CS883 sont retirés.*

*La Commission adopte l'amendement CS606.*

*Puis elle en vient à l'amendement CS1198 des rapporteurs.*

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** C'est un amendement de conséquence sur la clarification de la définition des publics prioritaires

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Avis favorable.

*La Commission adopte l'amendement.*

*Elle adopte ensuite successivement les amendements rédactionnels CS934 et CS933 des rapporteurs.*

*L'amendement CS182 de M. Sylvain Berrios est retiré.*

*La Commission adopte l'article 21 modifié.*

**Article 22 :** *Modification des pouvoirs au sein de la commission d'attribution des logements (CAL)*

*Suivant l'avis défavorable du rapporteur thématique, la Commission rejette l'amendement CS183 de M. Sylvain Berrios.*

*Elle adopte ensuite l'amendement de coordination CS971 des rapporteurs.*

*Puis elle examine l'amendement CS692 de M. Jean-Louis Bricout.*

**Mme Jacqueline Maquet.** Cet amendement a pour but de permettre la représentation des groupes politiques minoritaires au sein des commissions d'attribution créées par l'article 22 du présent projet de loi.

La présence d'élus de toutes sensibilités vise à atteindre réellement les objectifs de transparence dans l'attribution des logements poursuivis par le présent projet de loi, en permettant aux élus d'opposition de veiller à l'application des critères fixés par la loi et d'exercer ainsi leur rôle de contrôle.

**M. le rapporteur général.** Je souhaiterais que la Commission spéciale adopte une position cohérente concernant ces amendements et tout ce qui rouvre des fronts sur la représentation telle que prévue par la loi portant nouvelle organisation territoriale de la République (NOTRe) ou par la loi de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles (MAPTAM).

*L'amendement est retiré.*

*La Commission adopte l'amendement de coordination CS1199 des rapporteurs.*

*Elle en vient à l'amendement CS156 de M. Pascal Thévenot.*

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Avis défavorable. Cet amendement, qui prévoit que le maire ait deux voix prépondérantes en cas d'égalité lors des commissions d'attribution, ne me semble pas nécessaire. Les maires sont présents et représentés dans ces commissions auxquelles participe également l'opposition. Je pense que la représentativité y est suffisante.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Avis défavorable.

*La Commission rejette l'amendement*

*Elle passe à l'amendement CS83 de M. Philippe Gosselin.*

**M. Philippe Gosselin.** Cet amendement prévoit que tous les réservataires, comme les départements et les régions, doivent pouvoir assister, avec voix consultative, aux comités d'action logement (CAL) concernant leur contingent. Il serait très intéressant de pouvoir les entendre et d'avoir leurs explications pour coller le plus possible aux réalités du terrain.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Avis favorable.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Avis favorable.

*La Commission adopte l'amendement.*

*En conséquence, l'amendement CS935 des rapporteurs tombe.*

*La Commission examine, en présentation commune, les amendements CS1011 et CS994 des rapporteurs.*

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Ces deux amendements sont complémentaires. Le premier tend à supprimer la voix prépondérante du maire en cas d'égalité si l'EPCI est compétent. Le second vise à faire du président de l'EPCI un membre de droit des CAL, avec voix prépondérante s'il a créé une conférence intercommunale du logement et adopté un plan partenarial. Ils approfondissent des dispositions contenues dans la loi sur l'accès au logement et l'urbanisme rénové (ALUR).

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Avis favorable. Cela permettra d'avoir des outils et une gouvernance de ces outils en cohérence avec la montée en puissance des territoires.

*La Commission adopte successivement les amendements CS1011 et CS994.*

*Puis elle adopte l'article 22 modifié.*

**Article 23 :** *Délivrance à l'échelle nationale du numéro unique d'enregistrement de la demande*

*La Commission examine l'amendement CS185 de M. Sylvain Berrios.*

**M. Guillaume Chevrollier.** Cet amendement tend à supprimer l'article 23 qui centralise les demandes au niveau national alors qu'au contraire les acteurs ont besoin de décentralisation et de souplesse. Une telle centralisation risque d'alourdir et de complexifier davantage le secteur du logement social.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Avis défavorable. Il me semble que l'amendement témoigne d'une incompréhension de l'objet de cet article. Il ne s'agit pas de rendre plus délicate la démarche du demandeur. Au contraire, la délivrance d'un numéro unique au niveau national a pour objectif de faciliter les démarches des demandeurs qui peuvent se situer à la frontière entre deux départements. En revanche, l'enregistrement lui-même dans le système informatique national continuera toujours à se faire par les services enregistreurs locaux ou par le demandeur lui-même sur internet.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Cet article prévoit en fait une mesure de simplification. Avoir un numéro national plutôt que départemental permet aux demandeurs en mobilité professionnelle de ne pas avoir à faire une double demande. On voit beaucoup ce genre de cas entre Rhône et Isère, Nord et Pas-de-Calais, Bouches-du-Rhône et Var. La mise en place du système national d'enregistrement (SNE) est un grand succès et elle a permis de moderniser l'ensemble de la demande. Avec cet article, il s'agit de simplifier le dispositif et de le rendre compréhensible par tous nos concitoyens. À notre époque, il n'est pas satisfaisant d'avoir à expliquer à quelqu'un, qui cherche un logement social entre le Rhône et l'Isère, qu'il devra faire deux démarches séparées et qu'il aura deux numéros différents.

**M. Sylvain Berrios.** On saisit bien ce qu'il y a de plus simple dans le fait de n'avoir à effectuer qu'une seule démarche. Cependant, vous n'avez parlé que de départements limitrophes. On peut s'interroger sur la pertinence du périmètre. Pourquoi ne serait-il pas régional comme en Île-de-France ? Pourquoi ne pas étendre aux autres régions la bonne expérience de l'Île-de-France plutôt que de créer un numéro national qui fait perdre de la lisibilité dans la demande de logements, située quant à elle au niveau du bassin de vie ?

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Si vous changez de région, que se passe-t-il ?

**M. Sylvain Berrios.** Cela ne correspond pas aux exemples que vous avez donnés.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Je peux vous en donner d'autres. Ceux que je vous ai donnés sont ceux qui apparaissent le plus fréquemment dans les doubles décomptes. Le plus simple, me semble-t-il, est d'avoir un numéro national qui nous permettra aussi d'avoir des statistiques plus fines. Avec la mise en place du SNE, on commence à avoir des chiffres un peu solides sur le profil des demandeurs de logement social : revenus, âge, ancienneté de la demande, lieu d'habitation souhaité, etc. À

notre époque, le niveau national est plus pertinent que le niveau départemental dans ce domaine-là comme dans d'autres, par exemple celui des prestations sociales.

Objectivement, on pourrait se demander pourquoi on ne l'a pas créé dès le départ. L'instauration de ce SNE est le fruit d'un long combat. Je ne sais pas pour quelles raisons ce système était si compliqué à accepter. La modernisation de la demande de logement social a entraîné deux conséquences : les demandeurs refont plus souvent leur demande d'une année sur l'autre et perdent ainsi moins de droits, si je puis m'exprimer ainsi ; les dossiers sont dûment complétés et le service est bien meilleur qu'auparavant.

Avec cet article, il s'agit simplement d'aller un peu plus loin.

*L'amendement est retiré, de même que l'amendement CS184, également de M. Sylvain Berrios.*

*La Commission examine les amendements identiques CS84 de M. Philippe Gosselin et CS523 de M. François Pupponi.*

**M. Philippe Gosselin.** Comme vous le savez, l'ennui naquit de l'uniformité. Avec cet amendement, il s'agit de donner un peu d'autonomie aux préfets qui ont pu installer de bons systèmes, et de leur permettre de tenir compte de l'existant et du local, sachant que cela ne remet pas en cause le dispositif national. Il est, en effet, prévu que l'ensemble peut être connecté avec les dispositifs de gestion partagée, à la demande. Il s'agit simplement de permettre une autonomie locale.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Je demande le retrait de ces amendements. Les systèmes départementaux ou régionaux d'enregistrement de la demande pour le compte du SNE existent déjà, notamment en Alsace. Ils n'ont pas été supprimés par la loi ALUR qui, au contraire, a mentionné l'existence des dispositifs de gestion partagée des dossiers. En outre, nous sommes là dans le registre réglementaire, et il n'y a aucune raison de faire passer ces dispositions réglementaires au niveau législatif.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Même avis. L'agrément d'un système particulier de traitement de la demande de logement social est déjà possible au niveau réglementaire. Il est prévu à l'article R-441-2-5 du code de la construction et de l'habitation. Notre intention n'est pas de supprimer cette disposition, mais nous souhaitons qu'elle reste réglementaire.

*Les amendements sont retirés.*

*La Commission adopte l'article 23 sans modification.*

**Article 24 : Adaptation des dispositifs de gestion de la demande de logement social à l'échelle intercommunale**

*La Commission est saisie de l'amendement CS671 de M. André Chassaigne.*

**M. André Chassaigne.** Cet amendement vise à la transparence, à une meilleure information des ménages sur le déroulement de leur demande de logement social.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Avis favorable, même si l'article L. 441-2-6 du code de la construction et de l'habitation précise déjà que le demandeur a le droit à des informations « sur les principales étapes du traitement de sa demande ».

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Avis favorable, à condition que l'amendement soit rectifié en remplaçant par le mot « de » les mots : « et du rang attribué à », car il s'agit d'un renseignement qui ne peut être donné à l'avance. Sur le reste, nous partageons votre volonté de favoriser une meilleure information et compréhension de ce qui se pratique, notamment sur la cotation et la pondération.

**M. André Chassaigne.** J'accepte cette rectification.

*La Commission adopte l'amendement CS671 ainsi rectifié.*

*Puis elle adopte l'amendement de coordination CS975 des rapporteurs.*

*En conséquence, l'amendement CS186 de M. Sylvain Berrios tombe.*

*La Commission passe à l'amendement CS187 de M. Sylvain Berrios.*

**M. Sylvain Berrios.** Cet amendement tend à supprimer les alinéas 8 à 11, et à appeler l'attention de la Commission spéciale sur la complexité qu'entraîne le principe de « logement social choisi », à l'instar de ce qui existe dans le secteur locatif privé. Ces dispositions risquent de complexifier les modalités de l'attribution puisque les commissions d'attribution devront prendre en compte ce nouveau critère. Dans certains quartiers, les logements sont tout bonnement refusés, et on a du mal à trouver des locataires acceptant d'y habiter. Ces mesures ne simplifient pas les procédures et n'aident pas le logement social. Si vous trouvez beaucoup de locataires désireux de s'installer dans certains quartiers prioritaires de Saint-Maur, madame la ministre, je vous invite à me les envoyer.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** J'émet un avis défavorable à cet amendement.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Avis défavorable. Les alinéas visés par la suppression tendent à permettre des expérimentations positives. Il me semble important d'offrir cette possibilité. Nous avons pu observer que cela permettait de lutter contre la vacance de logements et d'attirer certains ménages dans le parc de logement social.

*La Commission rejette l'amendement.*

*Elle examine ensuite, en discussion commune, l'amendement CS995 des rapporteurs et les amendements identiques CS85 de M. Philippe Gosselin, CS312 de M. Michel Piron, CS524 de M. François Pupponi et CS590 de Mme Nathalie Appéré.*

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Le sujet peut paraître secondaire mais il peut avoir son importance dans l'esprit des demandeurs de logement. Nous sommes un certain nombre à considérer que la notion de « location choisie » pourrait induire les demandeurs en erreur en leur laissant croire qu'ils pourront choisir le logement qui leur sera attribué alors que les commissions restent seules souveraines. En fait, cette notion signifie qu'ils pourront se porter candidats à la location d'un logement à partir du moment où ils le savent vacant. Pour éviter la confusion, je propose de remplacer « location choisie » par « location voulue ».

**M. Philippe Gosselin.** C'est de la sémantique. S'il est bien de prendre en compte l'intérêt d'un demandeur pour un logement dont il connaît la vacance, il est quand même important qu'il ait en tête que c'est la commission d'attribution qui décidera. Nous pensons que le terme « active » révèle mieux la réalité des choses que « choisie » mais aussi que « voulue » qui laisse penser qu'il y a une volonté. Or il y a seulement la possibilité de signaler un logement vacant sans avoir l'assurance de pouvoir le prendre.

*(Présidence de Mme Anne-Christine Lang, vice-présidente de la commission.)*

**M. Michel Piron.** Je n'ai rien à ajouter à ce que je viens d'entendre. Le mot « choisie » est certainement à récuser. Pour le reste, il me semblait qu'« active » était quand même préférable à « voulue ».

**Mme Nathalie Appéré.** Dans ce débat sémantique, nous proposons de remplacer « choisie » par « active », afin de lever les ambiguïtés et de faire comprendre que c'est bien la commission et non le locataire qui décidera en dernier lieu. Je préfère cette solution à celle du rapporteur qui tendrait à faire croire que lorsqu'une location n'est pas « voulue », elle est contre le gré du locataire, ce qui n'est pas très heureux non plus. L'idée est de montrer que l'on peut être actif dans un processus et se positionner sur un logement sans pour autant être détenteur de la décision finale.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Nous sommes tous d'accord pour dire que la notion de « location choisie » n'est pas appropriée. Pour le reste, les membres de la Commission spéciale voteront en leur âme et conscience sur cette question qui n'est quand même pas la plus fondamentale que nous ayons à examiner dans ce projet de loi.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** D'expérience, la location peut être choisie, voulue ou active. Nous sommes tous d'accord sur le fait que lorsque cette possibilité est utilisée, elle fonctionne. Je ne dis pas que les débats sur les mots ne sont pas importants, mais nous sommes là dans des nuances. Quel est le mot qui permettrait au locataire de mieux comprendre la situation ? Je m'en remets à votre sagesse.

*La Commission **adopte** l'amendement CS995.*

*En conséquence, les amendements CS85, CS312, CS524 et CS590 **tombent**.*

*La Commission en vient à l'amendement CS570 de Mme Nathalie Appéré.*

**Mme Nathalie Appéré.** Nous allons donc parler désormais de location voulue. Pour ma part, j'avoue avoir quelques réserves sur la manière dont le système peut fonctionner concrètement. Je propose, par cet amendement, qu'il puisse être remis un rapport à l'EPCI par les organismes d'HLM sur la manière dont ce système va se déployer avant généralisation. La décision de généralisation ne devrait pas être automatique mais devrait revenir à l'EPCI en fonction des réalités de territoire.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Je comprends la préoccupation de Mme Appéré. Cependant, il me semble que les EPCI n'ont pas besoin de la loi pour décider de réaliser un rapport sur l'évaluation du système de location choisie. Ils peuvent très bien préparer cette évaluation dans le cadre du plan partenarial de la conférence intercommunale avant de décider, parce que cela reste optionnel, de généraliser le système.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Je crains que cette proposition ne se fasse au détriment de la transparence et que, finalement, nous ne parvenions pas à atteindre les objectifs que nous partageons tous sur ce sujet. Avis défavorable.

**Mme Nathalie Appéré.** Le rapport n'est pas l'ennemi de la transparence, tout dépend de la manière dont il est partagé.

*L'amendement est retiré.*

*La Commission est saisie des amendements identiques CS595 de Mme Audrey Linkenheld et CS885 de Mme Nathalie Appéré.*

**Mme Audrey Linkenheld.** Cet amendement vise à supprimer les alinéas qui obligent les bailleurs sociaux à publier, d'ici à 2022, la liste de leurs logements vacants. Nous ne sommes pas opposés à cette transparence, mais il nous semble que ces alinéas avaient un sens à partir du moment où la location voulue devenait obligatoire à une certaine échéance. C'était l'intention dans l'avant-projet de loi mais cela ne figure plus dans le texte actuel. Il nous semble donc utile de simplifier les obligations qui pèsent sur les bailleurs sociaux auxquels on demande déjà beaucoup. On ne comprend pas très bien l'intérêt de cette obligation.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Je suis réservé. Tout ce qui peut participer à la transparence et à la publicité sur la gestion des bailleurs sociaux ne peut que favoriser la compréhension des mécanismes par les demandeurs et ceux qui observent ces procédures. Rappelons que ce principe de publicité n'entraîne pas obligatoirement la prise en compte des choix exprimés par les demandeurs dans la procédure d'attribution. Je demande le retrait de ces amendements.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Avis défavorable. Les bailleurs ont plus de cinq ans pour satisfaire aux obligations prévues par ces alinéas. Certains d'entre eux procèdent déjà à ces publications, y compris parce qu'ils cherchent des moyens de mobiliser leurs logements vacants. Après la publication de la liste de ces logements vacants, certains demandeurs se sont manifestés. Cette disposition est donc intéressante et les bailleurs ont un délai qui leur permet de s'organiser.

**Mme Audrey Linkenheld.** Nous ne sommes évidemment opposés ni à la publicité ni à la transparence. Nos amendements visaient à simplifier le travail des bailleurs mais, compte tenu des arguments avancés, nous allons les retirer.

*Les amendements sont retirés.*

*(Présidence de Mme Annick Lepetit, présidente de la Commission.)*

*La Commission est saisie de l'amendement CS996 des rapporteurs.*

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Il s'agit d'appliquer l'obligation de publication des logements sociaux vacants aux sociétés d'économie mixte.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Avis favorable à cet amendement visant à ce que les SEM et les organismes HLM soient à égalité sur le sujet.

*La Commission **adopte** l'amendement.*

*Elle examine ensuite, en discussion commune, les amendements CS1012 et CS1178 du rapporteur général.*

**M. le rapporteur général.** À l'alinéa 10, l'obligation faite aux offices HLM de porter à la connaissance du public les logements sociaux vacants, leur description et leurs conditions d'accès, est tout à fait bienvenue. Cependant, son entrée en vigueur, fixée au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2022, est trop tardive – surtout quand on voit qu'un grand nombre de dispositions de la loi pour une République numérique vont entrer en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2017.

J'ai entendu les bailleurs, pour qui une entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2018 est trop précoce, et suis donc disposé à retirer l'amendement CS1012. En revanche, je maintiens l'amendement CS1178, qui prévoit une entrée en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2020.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Je suis favorable à l'amendement CS1178. Les outils numériques aujourd'hui disponibles favorisent la transparence et l'efficacité en matière de logement social : les données SRU étaient déjà connues, mais j'ai voulu les rendre accessibles depuis le site du ministère du logement. Je ne suis pas certaine que le secteur du logement HLM ait bien intégré la culture numérique, car il partait de loin, mais il me semble que l'on peut tout de même raisonnablement retenir l'échéance de 2020.

*L'amendement CS1012 est **retiré**.*

*La Commission **adopte** l'amendement CS1178.*

*Puis elle **adopte** l'article 24 **modifié**.*

**Article 25 : Collecte des données du parc social et sanctions afférentes**

*La Commission examine l'amendement CS859 du Gouvernement.*

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Cet amendement permet de transférer les données relatives à l'occupation du parc social afin de les communiquer sous une forme anonymisée aux acteurs locaux ayant à en connaître – services de l'État, EPCI, conférences intercommunales du logement, communes. L'ajout des données concernant les occupants au répertoire du parc locatif social a pour objectif de permettre la réalisation de cartographies précises de l'occupation socio-économique du parc locatif social dans des conditions assurant la sécurité des données individuelles nécessaires à la réalisation de telles études.

Le projet de loi prévoit également qu'un décret en Conseil d'État déterminera les conditions dans lesquelles les organismes de logement social pourront transmettre les données agrégées à certains tiers, parmi lesquels le représentant de l'État, la région, le département, l'EPCI, l'Union sociale pour l'habitat, les fédérations HLM et Action Logement.

En résumé, il s'agit de compléter la donnée de manière qualitative, sans porter atteinte à la protection de la vie privée des locataires du logement social.

*Suivant l'avis favorable du rapporteur thématique, la Commission adopte l'amendement.*

*Elle discute ensuite de l'amendement CS189 de M. Sylvain Berrios.*

**M. Sylvain Berrios.** Cet amendement vise à ce que le maire soit également destinataire des renseignements statistiques relatifs au parc social de sa commune. J'attire votre attention sur le fait que, dans certains départements, les futurs organismes de logements sociaux seront territorialisés, ce qui fait que les maires ne disposeront plus de l'information nécessaire pour agir en matière de politique du logement.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Avis défavorable. Les maires participent évidemment à l'élaboration et à la mise en œuvre de la politique du logement, qu'il s'agisse du développement de l'offre ou de la politique d'attribution. L'alinéa 8 de l'article 25 vise justement à autoriser la transmission à des tiers des résultats de l'enquête sur l'occupation du parc social, à commencer par l'EPCI, qui est l'autorité organisatrice de la politique de l'habitat et du logement social.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Même avis.

**M. Sylvain Berrios.** Je ne comprends pas ce qui s'oppose à ce que le maire soit destinataire des données statistiques en même temps que le préfet et l'EPCI : pouvez-vous me dire ce qui motive cette exclusion ?

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Il ne s'agit pas d'une volonté d'exclure, mais simplement d'adresser l'information au niveau idoine de compétence : si le maire n'a pas à être destinataire de ces données, c'est qu'il n'en a pas besoin, la politique d'occupation du parc social étant définie au niveau intercommunal.

**M. Pascal Thévenot.** Le maire a bien vocation à agir en la matière : si des logements sont vacants, par exemple, il peut faire pression sur l'EPCI. Je ne vois vraiment pas ce qui empêche de lui adresser ces données, alors que cela peut être fait au moyen d'un simple courriel. On pourrait envisager que les données soient d'abord adressées au préfet, qui les adresserait à l'EPCI, qui à son tour les adresserait aux autres destinataires.

**M. Philippe Gosselin.** Je rappelle que dans le cadre du recensement général de la population, les maires sont destinataires d'un certain nombre d'informations relatives aux logements – pas seulement à caractère social – et que les données qui nous intéressent permettent de disposer d'une meilleure connaissance du territoire, ce qui permet de mieux adapter les services publics afin de répondre de manière optimale aux besoins de la population. Quand bien même les échelons intercommunal et départemental seraient visés, les maires restent les premiers interlocuteurs du quotidien, et le logement fait partie des principales préoccupations du quotidien de nos concitoyens. Sans vouloir en faire un dogme, ce serait une erreur que de ne pas associer les maires à cette transmission d'information.

**M. Michel Piron.** Moi qui ai beaucoup défendu l'échelon intercommunal comme échelon de programmation, je trouve néanmoins dommage que l'on perçoive comme une contradiction le fait d'informer les maires au même titre que les présidents d'intercommunalités. Il y a des intercommunalités qui fonctionnent très bien, où la subsidiarité n'empêche pas que les maires soient impliqués, mais il peut y en avoir d'autres

fonctionnant un peu moins bien : la mesure proposée constituerait, de ce point de vue, un gage de proximité.

**Mme Audrey Linkenheld.** Selon l'article L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation, c'est « aux fins de permettre la transmission au Parlement des informations visées au 5° de l'article L. 101-1 [que] les organismes d'habitations à loyer modéré communiquent les renseignements statistiques nécessaires au représentant de l'État dans le département du lieu de situation des logements (...) ». Si les informations sont transmises au préfet, c'est pour qu'il puisse à son tour les communiquer au Parlement. Le maire n'ayant pas d'obligation de transmission au Parlement, il ne paraît pas logique de le placer sur le même plan que le préfet.

Du reste, un peu plus loin dans l'article 25, sont prévues les conditions dans lesquelles les informations peuvent être transmises à des tiers, au nombre desquels il ne me semble pas illégitime que les élus locaux puissent figurer.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** C'est à l'échelon intercommunal qu'est définie la politique d'attribution et d'occupation du parc social. Dans le cadre de la conférence intercommunale, le président de l'intercommunalité mettra ces éléments à disposition du maire : comme vous le voyez, il n'y a aucune contradiction mais simplement la volonté d'aboutir à une rédaction logique.

**M. Sylvain Berrios.** J'ai bien entendu qu'il ne serait pas logique de placer le maire et le préfet sur le même plan, encore que, d'un certain point de vue, le maire est aussi un représentant de l'État. Je ne comprends cependant toujours pas pourquoi, au sujet d'une donnée ayant vocation à être partagée, on crée dès le départ un double niveau de partage. Plus les acteurs du logement partagent la même connaissance, plus on réduit les risques de conflit. Intégrer les maires parmi les autorités destinataires des données ne retire rien au préfet, ni au Parlement ou à l'EPCI : il s'agit simplement de donner à tous le même niveau d'information. Dès lors, il n'y a aucun intérêt à exclure les maires.

**M. Philippe Gosselin.** Je me permets d'insister sur le fait que le maire n'est pas cité parmi les autorités ayant vocation à être informées : il est bien question du représentant de l'État dans le département, de la région, etc., mais pas du maire, et il me paraît dommage qu'il ne soit pas destinataire d'informations touchant à la vie locale. Pour moi, l'information doit circuler dès le premier échelon, à savoir celui des communes, quand bien même la compétence est intercommunale.

*La Commission rejette l'amendement.*

*Puis elle examine l'amendement CS1136 du Gouvernement.*

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Cet amendement s'articule avec l'amendement CS859 que j'ai précédemment présenté : il s'agit, là encore, de permettre la réalisation de cartographies précises de l'occupation socio-économique du parc locatif social, en l'occurrence en recueillant des renseignements sur la situation fiscale des occupants.

*Suivant l'avis favorable du rapporteur thématique, la Commission adopte l'amendement.*

*Elle est ensuite saisie des amendements identiques CS86 de M. Philippe Gosselin, CS188 de M. Sylvain Berrios, CS313 de M. Michel Piron, CS525 de M. François Pupponi et CS592 de Mme Jacqueline Maquet.*

**M. Philippe Gosselin.** Le projet de loi impose aux organismes HLM de recueillir les avis d'imposition ou de non-imposition sur le revenu des locataires. Pour être efficace, la collecte de l'information doit pouvoir s'appuyer sur les services qui détiennent les données utiles, à savoir les services fiscaux. C'est l'objet de cet amendement de bon sens.

**M. Michel Piron.** Cet amendement constitue également un hommage rendu aux services fiscaux.

**M. le rapporteur thématique.** J'étais *a priori* favorable à ces amendements, mais il se trouve que tous les organismes HLM ne sont pas dotés d'un statut public ni investis de prérogatives de puissance publique. Or les services fiscaux ne transmettent jamais directement les avis d'imposition à des tiers, sauf à la CAF. Il est vrai qu'une telle disposition permettrait aux bailleurs de gagner beaucoup de temps. C'est pourquoi j'invite les auteurs de ces amendements à les retirer pour que nous puissions, d'ici à la séance publique, chercher s'il n'y a pas moyen de contourner le problème.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Si je ne discute pas de l'intérêt de disposer des données, la question se pose de savoir quelles données fiscales peuvent être transmises : je m'interroge notamment au sujet du revenu fiscal de référence.

**M. François Pupponi.** Je rappelle qu'il est possible de consulter le dossier fiscal d'un tiers – sans communiquer à une tierce personne les données qui y figurent, évidemment.

**M. Michel Piron.** Cet amendement serait tellement utile que nous devrions, à mon avis, le maintenir pour le moment, quitte à le sous-amender avant la séance publique. Sinon, je crains qu'il ne tombe aux oubliettes.

**M. Philippe Gosselin.** Ce n'est pas seulement la CAF, mais l'ensemble des organismes de sécurité sociale, qui peuvent être destinataires des renseignements fiscaux. Il n'est effectivement pas permis à ces organismes de communiquer à des tiers les renseignements recueillis, à moins que la loi n'en dispose autrement, ce qui est précisément l'objet de cet amendement. Comme M. Piron, je préférerais que nous conservions cet amendement et que nous nous efforcions de l'améliorer avant la séance publique.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Il est fréquent que des dispositions, votées parce qu'elles paraissaient de bon sens, ne soient toujours pas mises en œuvre un an plus tard. Je le sais d'expérience, car mes services ont souvent fort à faire avec des décrets d'application portant sur des dispositions pour lesquelles les intentions du législateur sont impossibles à déterminer – notamment dans le cadre de la loi ALUR et de la loi de transition énergétique. Je préfère donc, moi aussi, que nous travaillions à une rédaction plus solide d'ici à la séance publique.

**M. Philippe Gosselin.** Je suis disposé à retirer mon amendement si Mme la ministre prend, au nom du Gouvernement, l'engagement de déposer un amendement en séance.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Parce que je ne veux pas prendre d'engagement que je ne puisse tenir, je n'en prends pas d'autre

que celui consistant à travailler en concertation avec vous à la recherche d'une solution avant la séance.

**Mme Jacqueline Maquet.** J'accepte de retirer mon amendement aux conditions posées par Mme la ministre.

**M. Michel Piron.** Je retire également le mien, en espérant que nous disposerons à temps des éléments nous permettant de travailler avant la séance.

*Les amendements CS313, CS525 et CS592 sont retirés.*

*La Commission rejette les amendements CS86 et CS188.*

*Elle examine l'amendement CS1137 du Gouvernement.*

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** De nouveau à la suite de l'amendement CS859, cet amendement vise à ce que l'Agence nationale de contrôle du logement social puisse obtenir la communication de données auprès des organismes d'habitation à loyer modéré, dans le cadre de ses missions d'évaluation.

*Suivant l'avis favorable du rapporteur thématique, la Commission adopte l'amendement.*

*Puis elle adopte successivement les amendements rédactionnels CS936, CS937, CS938 et CS939 des rapporteurs.*

*Elle examine ensuite, en discussion commune, l'amendement CS1024 des rapporteurs, les amendements identiques CS87 de M. Philippe Gosselin et CS588 de M. Marcel Rogemont, et l'amendement CS1138 du Gouvernement.*

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Cet amendement permet la transmission de données relatives à l'occupation du parc social par les bailleurs à des tiers de façon agrégée ou non agrégée.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Je propose le retrait de cet amendement au bénéfice de l'amendement CS1138 du Gouvernement, qui vise à substituer, à la seconde phrase de l'alinéa 8 de l'article 25, au mot « agrégées », les mots « rendues anonymes ».

*Les amendements CS1024, CS87 et CS588 sont retirés.*

*La Commission adopte l'amendement CS1138.*

*Elle est ensuite saisie de l'amendement CS190 de M. Sylvain Berrios.*

**M. Sylvain Berrios.** J'attire à nouveau votre attention sur le fait que le maire est le seul à ne pas être destinataire des données, ce qui donne l'impression que le département a un rôle supérieur au sien.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Avis défavorable pour les mêmes raisons que celles précédemment exposées.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Même avis.

*La Commission rejette l'amendement.*

**M. Philippe Gosselin.** À l'alinéa 8, il faudrait s'efforcer de supprimer, avant la séance publique, le mot « dont » qui précède la liste des autorités auxquelles peuvent être transmises les données : il n'est jamais bon de faire figurer dans la loi une liste non exhaustive.

*La Commission examine l'amendement CS326 de la présidente Annick Lepetit.*

**Mme la présidente Annick Lepetit.** Cet amendement vise à ce que la métropole du Grand Paris puisse, au même titre que la métropole de Lyon, recevoir des données d'enquêtes des bailleurs sociaux.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Cet amendement est satisfait puisque la métropole du Grand Paris sera destinataire de ces données quand, conformément à la loi NOTRe, elle sera compétente en matière d'habitat à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017. Je demande donc à ce qu'il soit retiré.

**M. Philippe Gosselin.** Je persiste à considérer que les maires seront les grands absents du logement, alors que celui-ci est situé sur le territoire de leur commune.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Vous ne pouvez pas dire cela, monsieur Gosselin. Aujourd'hui plus que jamais, les maires sont très étroitement associés à l'élaboration des politiques de développement de l'offre nouvelle – c'est le cas depuis de nombreuses années avec les PLH –, mais aussi aux politiques d'attribution, *via* les conférences intercommunales du logement.

**Mme la présidente Annick Lepetit.** Nous avons déjà eu ce débat sur un autre amendement.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** J'étais initialement favorable à cet amendement, mais comme l'a dit M. le rapporteur, il se trouve satisfait puisque la métropole du Grand Paris sera destinataire de ces données à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2017, quand elle devra élaborer le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement (PMHH).

**M. Sylvain Berrios.** Dès lors que l'on admet que le maire est un acteur de la politique de logement social, il doit être destinataire des données recueillies en même temps que les autres autorités, et non ultérieurement et à titre subsidiaire : le fait de disposer de ces informations relevant du domaine public est consubstantiel à sa capacité d'agir.

**Mme la présidente Annick Lepetit.** Pour ma part, j'ai déposé cet amendement pour que la métropole du Grand Paris dispose de la même faculté que la métropole de Lyon.

**M. Jean-Noël Carpentier.** Si je n'ai pas l'intention de voter les amendements présentés par nos collègues de l'opposition, je dois avouer que j'ai du mal à comprendre pourquoi le maire se trouve exclu de la communication d'informations importantes, ce qui donne l'impression qu'il est stigmatisé.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Si certaines interrogations sont formulées de bonne foi, il en est d'autres qui ne donnent pas cette impression...

**M. Philippe Gosselin.** C'est donc un procès d'intention !

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Pas du tout. Pourquoi vous sentez-vous visé ?

Vous vous félicitez que la métropole du Grand Paris soit, à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017, destinataire des données relatives à l'occupation du parc social, parce qu'elle aura la compétence en matière d'habitat. Or il en est de même des intercommunalités, au sein desquelles les maires sont systématiquement représentés. Il est évident que, dans le cadre des conférences intercommunales, que nous avons rendues obligatoires pour élaborer les politiques d'attribution, les maires obtiendront tous les éléments requis au sujet de l'occupation du parc social. La situation est très claire, et je ne vois pas pourquoi vous vous acharnez à chercher des problèmes là où il n'y en a pas.

**M. Philippe Gosselin.** Vous faites preuve d'une obstination déraisonnable !

*L'amendement CS326 est retiré.*

*La Commission en vient à l'amendement CS887 de la présidente Annick Lepetit.*

**Mme la présidente Annick Lepetit.** Dans la même logique que l'amendement précédent, l'amendement CS887 vise à étendre la diffusion des données d'enquête sur l'occupation du parc social aux agences d'urbanisme et aux conseils d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement (CAUE), qui ont des relations étroites avec les collectivités locales et apportent un appui utile lors de la définition des stratégies locales.

**M. Philippe Gosselin et M. Sylvain Berrios.** Mais pas les maires !

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Avis favorable.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Je suis favorable à cet amendement, sous réserve de le rectifier en supprimant les CAUE de la liste des organismes destinataires. Les données qui nous intéressent semblent éloignées de leur domaine d'activité.

J'ajoute que les maires sont membres de la métropole du Grand Paris et de leurs EPCI : ainsi, quand des données sont transmises aux EPCI, les maires peuvent également en prendre connaissance.

**M. Philippe Gosselin.** Ce n'est pas du tout le même système !

**M. François Pupponi.** Dans un monde idéal où l'EPCI reçoit les documents et les communique à tous les maires, tout va bien. Malheureusement, dans un certain nombre de cas – qui vont avoir tendance à se multiplier avec des EPCI de plus en plus importantes –, la transmission ne se fait pas naturellement, ce qui fait que certains maires ne reçoivent pas les données de l'EPCI. Il serait donc judicieux que nous recherchions une solution pour remédier à ce problème.

*La Commission adopte l'amendement ainsi rectifié.*

Elle **adopte** ensuite successivement les amendements rédactionnels CS940 et CS941 des rapporteurs.

Puis elle **adopte** l'article 25 **modifié**.

### **Après l'article 25**

*La Commission est saisie de l'amendement CS327 de la présidente Annick Lepetit.*

**Mme la présidente Annick Lepetit.** Cet amendement vise une situation dont on parle peu, mais qui me semble préoccupante. La ville de Paris pratique une politique très volontariste en vue d'atteindre la proportion, fixée par la loi, de 25 % de logements sociaux en 2025. Elle a entrepris, à ce titre, de conventionner chaque année plusieurs milliers de logements, mais rencontre des difficultés avec les enquêtes sociales qui doivent précéder ce conventionnement : si ces enquêtes sont obligatoires, les occupants des logements concernés, eux, ne sont pas obligés d'y répondre, si bien qu'on en connaît mal les profils. De ce fait, il n'est pas rare que certains ménages se trouvent très largement au-dessus des plafonds de revenus. L'idée de cet amendement consiste donc à mieux connaître la situation des personnes vivant dans les logements non conventionnés, afin d'être en mesure de mieux adapter la création de logements sociaux ou intermédiaires, et d'améliorer ainsi la mixité sociale.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Avis défavorable : pour que la loi oblige à la transmission des avis d'imposition, il faut que les logements soient conventionnés, donc soumis à un plafond de ressources – ce que l'avis d'imposition permet de vérifier. Dès lors que les logements ne sont pas conventionnés, il n'y a pas lieu d'obliger à la transmission de l'avis d'imposition.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Même avis. Le problème est que l'on accède à un logement non conventionné sans condition de ressources : il est donc impossible à la fois d'appliquer un surloyer et d'exiger la communication de l'avis d'imposition. La vraie réponse réside dans le travail acharné que mène la Ville de Paris pour conventionner un maximum de logements au sein d'un parc où les loyers sont très faibles par rapport au marché locatif privé. De ce point de vue, le conventionnement est également de nature à mettre fin à des occupations contraires à l'éthique.

**Mme la présidente Annick Lepetit.** Je comprends qu'il soit difficile d'aller plus loin juridiquement, madame la ministre, mais on tourne un peu en rond : l'absence de données est un frein à la politique de conventionnement. Je retire mon amendement, mais nous devons continuer à travailler sur ce sujet, afin de trouver un mécanisme qui facilite cette politique.

**M. François Pupponi.** Lorsqu'une personne souhaite louer un appartement, conventionné ou non, elle doit de toute façon présenter à l'organisme bailleur un dossier comprenant son avis d'imposition.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Le problème, ce sont non pas les nouveaux entrants dans le parc social, mais ceux qui y sont locataires depuis plusieurs dizaines d'années et dont les revenus dépassent, objectivement, tous les plafonds. D'où le travail mené pour conventionner ces logements, en particulier lorsqu'ils sont situés dans des quartiers déficitaires en logement sociaux.

*L'amendement est retiré.*

*La Commission est saisie des amendements identiques CS92 de M. Philippe Gosselin, CS316 de M. Michel Piron et CS612 de M. Sylvain Berrios.*

**M. Philippe Gosselin.** Les locataires d'HLM ne doivent pas pouvoir faire n'importe quoi : sous-location, échange, etc. Mon amendement vise à unifier les procédures et à limiter au maximum les cas dérogatoires.

**M. Michel Piron.** Les abus ne sont pas majoritaires, mais ils existent. Il s'agit d'y mettre un terme.

**M. Sylvain Berrios.** Ces amendements visent le bien public : il s'agit d'empêcher des pratiques certes très minoritaires, mais très contestables, pour redonner au parc social sa vocation naturelle.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Cet amendement a été inspiré par l'Union sociale pour l'habitat et relève du bon sens. Néanmoins, il faudrait en préciser la rédaction du point de vue juridique. Sagesse.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Il s'agit d'une préoccupation réelle, notamment dans le parc social situé dans des métropoles où les locations sur Airbnb sont très courantes. Je suis favorable à ce que l'on encadre fortement ces locations, ainsi que je l'ai proposé dans le cadre du projet de loi pour une République numérique. C'est aussi un enjeu pour le parc privé, avec la question de la déclaration de la taxe de séjour et celle de l'évaporation des logements de ce parc sur le marché locatif.

Certains bailleurs sociaux, notamment à Paris mais pas seulement, ont constaté des situations absolument anormales et y ont mis fin. D'autant que les loyers perçus grâce à ces locations changent les revenus des locataires, sans parler du fait que, bien souvent, ils ne sont pas déclarés.

Toutefois, la rédaction de votre amendement n'est pas assez solide sur le plan juridique. Je vous demande donc de le retirer. Il faut que nous travaillions sur ce point avec vous et avec l'USH d'ici à la séance publique.

**M. Michel Piron.** Nous sommes bien d'accord : compte tenu du manque de logements à Paris et en Île-de-France, ces pratiques abusives de sous-location, certes très minoritaires, sont inacceptables. Il faut donc impérativement adopter un amendement sur ce point. Je ne vois pas quelle objection majeure suscite la rédaction que je propose, mais je ne suis pas opposé à ce que nous y apportions des précisions. Vous engagez-vous, madame la ministre, à déposer vous-même un amendement au nom du Gouvernement en séance publique ? À défaut, je maintiendrai le mien.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Je m'engage à ce qu'une accroche soit introduite dans le texte en séance publique. En toute honnêteté, j'aurai certainement besoin de l'ensemble de la discussion parlementaire, y compris de la lecture au Sénat, pour aller au bout de ce travail. Des questions complexes se posent s'agissant des clauses de résiliation des baux.

**M. Philippe Gosselin.** Je vous fais part de mon inquiétude : depuis hier, les ministres successifs nous disent que l'on va examiner tel et tel sujet d'ici à la séance publique ; on ouvre en permanence des chantiers, dont très peu, en réalité, ont des chances d'aboutir. Le dispositif que nous proposons tient la route et répond aux préoccupations que nous partageons

sur tous les bancs, et qui sont aussi les vôtres, madame la ministre. J'ai retiré mon amendement précédent après avoir entendu vos arguments. Dans le cas présent, ils ne me convainquent pas.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Je n'ouvre pas de chantier : nous travaillons sur cette question depuis plusieurs mois ; j'ai pris mes fonctions en février et j'ai moi-même introduit des dispositions à ce sujet dans le projet de loi pour une République numérique. Si votre amendement répondait à toutes mes inquiétudes du point de vue juridique, je lui donnerai un avis favorable. Or tel n'est pas le cas. Je vous ai dit très clairement que je m'engageais à avancer sur ce point. Vous avez tout à fait le droit de maintenir votre amendement. Pour ma part, je préfère être prudente, utiliser la suite du débat parlementaire et trouver, d'ici à la fin de l'examen du texte, une solution solide, qui ne soit pas repoussée et soit immédiatement efficace. Actuellement, les bailleurs sociaux avancent sur cette question en bricolant.

**M. Sylvain Berrios.** Nous n'exprimons pas de défiance à l'égard du Gouvernement : nous avons retiré un certain nombre d'amendements lorsque la discussion nous a convaincus. En l'espèce, vous ne démontrez pas la fragilité juridique de ces amendements.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Ils sont en contradiction avec l'article 4 de la loi du 6 juillet 1989. Il existe différentes clauses pour la résiliation des baux. Je n'ai pas l'habitude de raconter des craques. Je le répète, nous devons encore travailler sur la question. Mettons à profit les jours que nous avons devant nous pour parvenir à une rédaction solide et utile pour les bailleurs sociaux et pour les villes.

**M. Philippe Gosselin.** Seulement, la règle de l'entonnoir peut nous empêcher de présenter de nouveau certains amendements lors de la lecture suivante.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** C'est pour cette raison que je vous garantis une accroche.

*La Commission adopte les amendements.*

*Puis elle examine l'amendement CS157 de M. Pascal Thévenot.*

**M. Pascal Thévenot.** Cet amendement va dans le même sens que les précédents, mais propose une autre solution. Il s'agit d'ajouter la sous-location à la liste des clauses résolutoires qui permettent de mettre fin de plein droit au bail et de prononcer une expulsion par voie de référé. Cette liste comprend notamment le non-versement du dépôt de garantie et le défaut d'assurance.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Ainsi que l'a indiqué précédemment Mme la ministre, il convient de préciser les conditions de cette résiliation, notamment par rapport à la loi de 1989. Je vous demande de retirer votre amendement.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Cet amendement tend à modifier la liste des clauses réputées non écrites du contrat de location fixée par la loi du 6 juillet 1989. Or cette modification est contraire à d'autres dispositions de cette même loi, qui ne prévoient la résiliation de plein droit que dans des cas très limités. En outre, le caractère automatique de cette clause ne peut pas être concilié avec les dispositions du code de la construction et de l'habitation qui prévoient des dérogations à l'interdiction de sous-louer dans le parc social. Il faut donc expertiser cette mesure également. À défaut, il y

aura une forte contradiction entre différentes législations. Je vous demande à mon tour de retirer votre amendement.

*La Commission rejette l'amendement.*

*Elle en vient à l'amendement CS1016 du rapporteur général.*

**M. le rapporteur général.** Je propose un dispositif particulier, qui vise à répondre à une situation à laquelle nos territoires sont confrontés : l'absence de mixité fonctionnelle liée aux difficultés qu'ont les enseignants à se loger. Au cours de nos auditions, nous avons entendu longuement sur ce sujet M. Didier Leschi, ancien préfet délégué pour l'égalité des chances en Seine-Saint-Denis, actuel directeur général de l'Office français de l'immigration et de l'intégration (OFII).

Dans certains territoires, il arrive que les classes n'ouvrent pas lorsqu'il y a une absence, car les enseignants ne veulent pas s'y installer. Nous avons rencontré les enseignants qui ont refusé ces postes : leur premier argument est le coût du logement dans ces territoires – qui sont, la plupart du temps, des territoires tendus – et le fait de ne pas avoir accès aux logements sociaux.

Nous avons beaucoup travaillé sur cette question. Nous avons envisagé de recourir à la liste prioritaire, mais celle-ci s'allonge à tel point que les personnes qui y sont inscrites ne sont plus prioritaires. Une expérimentation a été menée dans un certain nombre de territoires, notamment en Seine-Saint-Denis : on a essayé de conventionner des logements en accord avec les offices HLM et l'éducation nationale, mais cela n'a pas fonctionné.

Dès lors, je propose qu'une fraction des logements réservés par le préfet au bénéfice des agents civils et militaires de l'État en application du troisième alinéa de l'article R. 441-5 du code de la construction et de l'habitation soit destinée aux enseignants des premier et second degrés. La décision serait à l'appréciation du préfet, en fonction de l'urgence sur le territoire concerné.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Revoilà le contingent sur lequel je souhaite que les préfets aient vraiment la main !

Je comprends votre préoccupation, monsieur le rapporteur général, mais votre amendement soulève plusieurs problèmes. Nous avons abordé cette question mardi dernier, lorsque M. Alain Dorison nous a remis, à la ministre de la fonction publique et à moi-même, son rapport sur le logement des fonctionnaires. Nous avons notamment évoqué les expérimentations qui ont lieu en Seine-Saint-Denis et ailleurs.

Tout d'abord, je ne crois pas que la loi puisse privilégier les enseignants par rapport à d'autres fonctionnaires, par exemple les infirmières ou les pompiers.

Ensuite, l'État a perdu beaucoup de droits de réservation sur le contingent préfectoral car, pendant longtemps, il n'a pas eu de gestion numérisée de ces droits. Il a donc fallu les reconstituer. Ce travail est en cours, grâce aux logiciels SYPLO et BALAE, qui sont aussi utilisés en Île-de-France, notamment pour le relogement des personnes éligibles au DALO.

Enfin, en fonction des territoires, le parc social n'est pas toujours adapté au niveau de salaire des fonctionnaires. Les demandes des fonctionnaires sont très fortes, mais aussi différentes selon qu'il s'agit de fonctionnaires jeunes ou dont la carrière est déjà avancée.

Il me semblerait plus efficace de travailler à des instructions aux préfets afin qu'ils accordent une attention particulière à l'utilisation de leur contingent, en fonction des besoins spécifiques de leur territoire.

Je signale qu'Action logement a étendu le bénéfice de la garantie Visale aux fonctionnaires de moins de trente ans, alors même que ceux-ci ne contribuent pas au « 1 % logement ». C'est un point très important pour les jeunes fonctionnaires en mobilité – par exemple les fonctionnaires de police – qui ont des salaires modestes et ont du mal à avoir accès à une caution locative.

Pour toutes ces raisons, je vous demande de retirer votre amendement. D'ailleurs, rien n'empêche aujourd'hui le préfet et les EPCI de conclure un accord, y compris dans le cadre de la conférence intercommunale du logement, pour mener des politiques de logement, notamment en faveur des fonctionnaires en mobilité. Tel est l'enjeu pour la Seine-Saint-Denis : pouvoir loger correctement les fonctionnaires qui arrivent sur le territoire et ne veulent pas vivre trop loin de leur lieu de travail.

**M. Sylvain Berrios.** Vous êtes soucieuse, madame la ministre, que le préfet puisse exercer toute son autorité sur son contingent, et vous souhaitez donc mettre au fin aux délégations. Dans le département du Val-de-Marne, le préfet a donné entière délégation aux maires pour pouvoir loger le personnel hospitalier.

La proposition du rapporteur général est intéressante, dans la mesure où elle répond à un vrai besoin. Mais elle soulève en effet le problème des autres catégories de fonctionnaires – policiers, personnel soignant, et autres – qui sont confrontées à la même situation. Je suis donc très réservé sur le ciblage spécifique de l'amendement. Peut-être faudrait-il réserver l'accès à ce contingent aux fonctionnaires qui ont un certain niveau de salaire. Il y a un travail à faire sur ce point.

**Mme Élisabeth Pochon.** Nous rêvons tous de voir revenir les classes moyennes dans les quartiers, notamment les facteurs, les enseignants, les infirmiers et les policiers. Nous avons un vrai problème d'attractivité en Seine-Saint-Denis : non seulement les enseignants ne restent pas, mais, surtout, ils ne viennent pas s'installer. Certains y renoncent tout simplement. Dans certaines classes, y compris de CP, quatre ou cinq enseignants se succèdent au cours d'une même année.

Certes, les enseignants sont des fonctionnaires parmi les fonctionnaires, mais le fait que l'on ait plus de mal à recruter dans ce métier que dans d'autres justifie sans doute le petit coup de pouce que propose le rapporteur général, afin que les enfants de la Seine-Saint-Denis, département le plus jeune de France, aient la chance d'avoir des enseignants dans leurs écoles.

**M. le rapporteur général.** Certes, il y a des conventions et des expérimentations, mais force est de constater que, à ce jour, cela ne fonctionne pas. Je retire mon amendement. Nous allons essayer de travailler sur ce point d'ici à la séance publique.

*L'amendement est retiré.*

*La Commission est saisie de l'amendement CS773 de M. Jean-Noël Carpentier.*

**M. Jean-Noël Carpentier.** Nous proposons que le Gouvernement remette au Parlement un rapport sur la possibilité de créer un dispositif national unique et lisible de cautionnement locatif solidaire à destination des jeunes, en fusionnant les dispositifs existants.

L'objectif serait de garantir une accessibilité universelle au logement pour tous les jeunes de moins de trente ans. Le logement est, on le sait, une des premières préoccupations des jeunes.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Un tel rapport n'est pas nécessaire : le Premier ministre a annoncé une extension de la garantie Visale et une fusion des dispositifs existants. Je vous demande de retirer votre amendement.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** En effet, nous n'en sommes plus à la rédaction d'un rapport. Nous sommes en train d'étendre la garantie Visale, entrée en vigueur en février, à tous les jeunes de moins de trente ans, qu'ils soient salariés, non-salariés, chômeurs, étudiants – sous certaines conditions – ou, je l'ai dit, fonctionnaires. Il y aura, à terme, un dispositif unique, ce qui passe d'abord par la mise en place d'un portail unique. Pour le moment, l'avance Loca-Pass et la caution locative étudiante (CLÉ) restent en vigueur, car les étudiants utilisent actuellement ces dispositifs pour se loger en vue de la prochaine rentrée universitaire. Rien ne vous empêchera d'examiner par la suite si ce que nous avons réalisé est à la hauteur de ce que nous avons annoncé.

*L'amendement est retiré.*

## **Chapitre II**

### **Favoriser la mobilité dans le parc social et l'accès des ménages défavorisés aux quartiers attractifs**

#### **Article 26 : Rénovation de la politique des loyers dans le parc social**

*La Commission examine les amendements identiques CS314 de M. Michel Piron et CS526 de M. François Pupponi.*

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Je demande le retrait de ces amendements ; à défaut, j'émettrai un avis défavorable. La baisse des loyers qui pourrait être nécessaire pour attribuer des logements aux populations les plus modestes hors des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) sera dans un premier temps compensée par la baisse du taux de commissionnement, ainsi que l'a annoncé la Caisse des dépôts et consignations (CDC). Un montant de 170 millions d'euros sera consacré à la compensation de ces baisses de loyers, ainsi qu'à la réhabilitation et aux démolitions dans les zones détendues. En ce qui concerne le relogement dans la rénovation urbaine, le règlement financier de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine (ANRU) prévoit d'ores et déjà de compenser ces minorations.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Je précise que, sur ces 170 millions d'euros, 100 millions seront affectés à la compensation des baisses de loyers et 70 millions aux démolitions.

*Les amendements CS314 et CS526 sont retirés.*

*La Commission adopte l'amendement rédactionnel CS942 des rapporteurs.*

*Elle en vient à l'amendement CS1017 des rapporteurs.*

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Il s'agit d'autoriser les offices HLM à louer temporairement des meublés aux actifs en mobilité.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Avis favorable.

**M. le rapporteur général.** Cet amendement répond au problème des enseignants qui font des remplacements et ne trouvent pas de point de chute.

*La Commission adopte l'amendement.*

*La Commission est saisie de l'amendement CS1215 du Gouvernement.*

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Cet amendement vise à modifier le champ des intercommunalités et des territoires pouvant être associés à la négociation des conventions d'utilité sociale (CUS) ou en être signataires.

*Suivant l'avis favorable du rapporteur thématique, la Commission adopte l'amendement.*

*Puis elle adopte l'amendement de coordination CS976 des rapporteurs.*

*Elle examine ensuite l'amendement CS191 de M. Sylvain Berrios.*

**M. Pascal Thévenot.** Cet amendement vise à associer les maires à l'élaboration des CUS.

*Suivant l'avis défavorable du rapporteur thématique, la Commission rejette l'amendement.*

*Puis elle adopte successivement les amendements rédactionnels CS943 et CS944 des rapporteurs.*

*Elle examine ensuite, en discussion commune, l'amendement CS998 des rapporteurs et les amendements identiques CS89 de M. Philippe Gosselin, CS315 de M. Michel Piron, CS527 de M. François Pupponi et CS589 de M. Marcel Rogemont.*

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Le projet de loi prévoit d'ajouter, dans les CUS, l'état de l'occupation sociale des immeubles, mais en supprimant le critère du service rendu aux locataires, qui y figurait auparavant. Cet amendement vise à rétablir ce critère dans les CUS.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Avis favorable.

*La Commission adopte l'amendement CS998.*

*En conséquence, les amendements CS89, CS315, CS527 et CS589 tombent.*

*La Commission est saisie de l'amendement CS979 des rapporteurs.*

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Cet amendement vise à améliorer la procédure d'évaluation de l'application des CUS par les préfets.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Avis favorable.

*La Commission **adopte** l'amendement.*

*Elle en vient à l'amendement CS980 des rapporteurs.*

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Cet amendement prévoit d'élargir les sanctions applicables aux organismes HLM qui n'auraient pas signé de CUS.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Avis favorable.

*La Commission **adopte** l'amendement.*

*Puis elle **adopte** successivement l'amendement de coordination CS977 et les amendements rédactionnels CS945 et CS981, tous des rapporteurs.*

*Elle examine ensuite l'amendement CS982 des rapporteurs.*

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Il s'agit de substituer les engagements relatifs à la nouvelle politique des loyers (NPL) à ceux qui figurent dans les conventions d'aide personnalisée au logement (APL) signées depuis plus de six ans.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Avis favorable.

*La Commission **adopte** l'amendement.*

*Puis elle est saisie de l'amendement CS1216 du Gouvernement.*

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** La NPL proposée dans le cadre du présent projet de loi impose une contrainte : la réorganisation des loyers doit se faire à plafond constant pour la masse totale des loyers. L'amendement vise à préciser les modalités de calcul de cette masse des loyers : il s'agit de la somme des loyers maximaux résultant des conventions APL. En outre, il tend à préciser que, d'une génération de la NPL à l'autre, c'est la masse des loyers calculée à la première génération qui doit être prise en compte, augmentée le cas échéant des loyers maximaux résultant des conventions APL des logements construits pendant la période, en procédant à une révision sur la base de l'indice de référence des loyers (IRL).

*Suivant l'avis favorable du rapporteur thématique, la Commission **adopte** l'amendement.*

*Elle en vient à l'amendement CS528 de M. François Pupponi.*

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Avis défavorable.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Le loyer maximal moyen est un loyer de référence pivot. Si un ensemble immobilier comprend deux logements, l'un à 8 euros le mètre carré, l'autre à 6 euros le mètre carré, le loyer maximal moyen de cet ensemble est 7 euros le mètre carré. Le loyer de référence résulte donc du calcul d'une moyenne, et non d'un plafond qui s'adapterait aux ressources. Le terme « adaptés » qui est proposé dans l'amendement peut prêter à confusion en laissant penser que le loyer est flottant. Avis défavorable.

*L'amendement est retiré.*

*La Commission examine l'amendement CS984 des rapporteurs.*

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Il s'agit d'une disposition transitoire s'appliquant spécifiquement aux quarante-sept bailleurs sociaux qui ont procédé à une remise en ordre de leurs loyers dans le cadre de la première génération des CUS.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Avis favorable.

*La Commission adopte l'amendement.*

*Puis elle est saisie de l'amendement CS192 de M. Sylvain Berrios.*

**M. Pascal Thévenot.** Pour permettre aux organismes HLM de mettre en application de manière satisfaisante les nouvelles dispositions des CUS, nous proposons de porter de un à deux ans le délai dont ils disposeront pour ce faire.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Avis défavorable. Avec le délai prévu, les bailleurs sociaux disposeront d'un temps suffisant pour se mettre en règle avec la loi.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Avis défavorable.

*La Commission rejette l'amendement.*

*Elle rejette également l'amendement CS889 de M. Sylvain Berrios.*

*Puis elle adopte l'amendement rédactionnel CS983 des rapporteurs.*

*Elle en vient à l'amendement CS591 de Mme Nathalie Appéré.*

**Mme Nathalie Appéré.** Cet amendement s'inscrit totalement dans la philosophie de l'article 26, qui permet de moduler les loyers, afin que ceux-ci ne soient plus un obstacle à une politique de peuplement et de mixité sociale.

Dans la réalité, les ménages les plus pauvres sont souvent exclus du parc locatif récent et de qualité parce que les loyers sont trop élevés. De plus, les bailleurs sociaux ont des pratiques très différentes en matière de loyers, non pas à la première location, mais à la relocation. Il s'agit de faire en sorte qu'un ménage puisse accéder à un logement social en tout point du territoire, quelles que soient l'année de construction des logements et les modalités de financement lors de la construction.

Cet amendement tend à permettre à des territoires de conduire, à titre expérimental, une politique territoriale des loyers, avec un objectif de loyer unique par type de logement, en tout point du territoire. Cela constituera, selon moi, une étape supplémentaire dans la politique de mixité sociale.

Je précise que le dispositif n'a vocation à s'appliquer que lors de la relocation ou après réhabilitation. Il ne concerne donc ni le parc existant ni les locataires en place.

Cet amendement fait directement suite à un appel à projets lancé il y a plusieurs mois par le ministère du logement à l'attention de territoires prêts à expérimenter des solutions en matière de politique des loyers. Il s'inscrit donc dans un travail mené en partenariat avec le ministère du logement depuis longtemps.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Je suis évidemment favorable à tout ce qui permet de faire progresser la qualité de l'offre proposée par les bailleurs sociaux aux locataires, tant aux locataires en place qu'aux nouveaux entrants. Cependant, l'amendement présente, selon moi, un point faible : il ouvre la possibilité d'une modulation des loyers dans la limite d'un écart de 5 % par rapport à l'IRL, contre 3 % auparavant. Je m'en remets à la sagesse de la commission.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Ainsi que je l'ai indiqué à plusieurs reprises, l'expérimentation ne me pose aucune difficulté sur le fond. Celle-ci correspond à la situation du territoire de Mme Appéré et pourrait intéresser d'autres territoires. L'idée est d'avoir différents types de loyers à l'échelle d'un territoire. Il nous semble intéressant, en sus de la NPL, de donner cet outil aux territoires et à leurs bailleurs sociaux.

Cependant, la rédaction de l'amendement laisse entendre qu'il ne concerne pas que les loyers lors de la relocation. Je vous suggère donc de le retirer afin que nous puissions le réécrire ensemble. Je regrette que nous n'ayons pas été en mesure de vous faire part de ce problème de rédaction plus tôt.

**Mme Nathalie Appéré.** Je note que le rapporteur et la ministre ont réaffirmé leur soutien de principe. J'ai pris le soin de préciser que cet amendement procédait d'un travail partenarial non seulement au niveau local, dans mon territoire, mais aussi avec le ministère du logement dans le cadre d'un appel à projets. Je suis consciente des contraintes qui s'imposent lors de la préparation d'un texte, mais je regrette que cette objection rédactionnelle soit soulevée aussi tardivement. S'il y avait eu une proposition de sous-amendement, nous aurions pu l'intégrer. Je comprends que le point problématique est le *b*) du 2° du B, qui prévoit une modulation des loyers de plus ou moins 5 %. Je propose de rectifier l'amendement en rétablissant la règle d'une modulation de plus ou moins 3 %. En tout cas, je maintiens l'amendement car, selon moi, le dispositif doit être validé dans son principe dès le stade de la commission.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Je suis favorable à cette rectification. Nous améliorerons la rédaction en séance publique si nécessaire.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Je vous propose de rectifier l'amendement en supprimant le *b*), tout en prenant acte que nous devons le réécrire pour la séance publique. De cette manière, vous pouvez adopter le reste du dispositif, et nous disposerons d'une accroche dans le texte. Cela ne nous exonère pas d'organiser une réunion technique afin d'examiner l'ensemble du dispositif.

**Mme Nathalie Appéré.** J'entends la proposition de la ministre et son engagement d'introduire un nouveau *b*) en séance publique, étant entendu que cela ne doit pas remettre en question les termes de l'expérimentation, qui ont été négociés avec l'ensemble des bailleurs sociaux sur un territoire donné et ont déjà recueilli leur approbation.

**Mme Audrey Linkenheld.** Je crains que la suppression du *b)* ne modifie substantiellement le texte, car l'adaptation de la révision annuelle des loyers ne reposerait plus sur deux éléments qui me paraissent liés, à savoir la pérennisation du plafonnement et la modulation de la révision annuelle. Il conviendrait de maintenir *a minima* la modulation de la révision annuelle, afin de conserver l'articulation proposée par Mme Appéré.

**M. Michel Piron.** Il me semble également que ce *b)* a quelque importance, et qu'il mériterait qu'on écrive au moins : « *b)*... ».

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Conserver les termes « la modulation des loyers » favorisera une réécriture efficace d'ici à la séance publique.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Ce compromis me convient.

*La Commission adopte l'amendement ainsi rectifié.*

*Puis elle adopte l'article 26 modifié.*

**Article 27 : Réforme des règles relatives au supplément de loyer de solidarité (SLS) et au droit au maintien dans les lieux dans le parc social**

*La Commission est saisie de l'amendement CS585 de M. François Pupponi.*

**M. François Pupponi.** Cet amendement vise à supprimer l'article 27 du projet de loi qui réintroduit le surloyer. Celui-ci constitue une mauvaise idée pour stimuler la mobilité dans le parc social, car il recèle des effets pervers que tout le monde connaît.

**Mme Audrey Linkenheld.** Nous envisagerions le retrait de cet amendement de suppression si un compromis pouvait se dégager avec les rapporteurs et le Gouvernement. Il conviendrait pour cela d'avoir une discussion globale le sujet.

*L'amendement est retiré.*

*La Commission adopte l'amendement rédactionnel CS946 des rapporteurs.*

*Puis elle étudie l'amendement CS999 des rapporteurs.*

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** L'alinéa 4 de l'article 27 supprime toute possibilité pour les programmes locaux de l'habitat de choisir des quartiers situés dans les zones tendues où le supplément de loyer de solidarité (SLS) ne s'applique pas. Cet amendement propose de supprimer cet alinéa afin de maintenir cette faculté.

L'alinéa 6 porte le plafonnement du SLS à un taux unique de 35 % des ressources du foyer contre 25 % actuellement. L'amendement CS1001 propose, dans un souci de compromis, de ramener ce taux à 30 %, qui représente l'effort communément appliqué par les commissions d'attribution de logements.

Le projet de loi prévoit d'abaisser le dépassement du plafond pour les SLS par produit – PLAI, prêt locatif à usage social (PLUS) et prêt locatif social (PLS) – de 200 à 150 %, et de ramener à dix-huit mois le droit au maintien dans les lieux pour les ménages dépassant le plafond. L'amendement CS1002, élaboré en concertation avec le Gouvernement,

propose de fixer un dépassement de plafond unique, correspondant à celui appliqué aux logements de type PLS, soit 150 % – cette référence équivaut à 195 % des logements de type PLUS. Cette suggestion relève, là encore, d'un compromis entre la nécessité de faire sortir du logement social les foyers aux ressources trop élevées et celle d'assurer une certaine mixité sociale, étant entendu que nous devons prioritairement loger les plus modestes.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Le projet de loi envisageait un renforcement marqué du surloyer, et les trois propositions avancées par le rapporteur sont de bon sens et semblent à même d'atteindre nos objectifs. Le surloyer existe et concerne 4 500 personnes dans le logement social, soit peu de locataires. Ceux-ci n'habitent d'ailleurs pas uniquement à Paris, plus de 300 personnes étant même situées en zone C. Ce système rapporte une somme importante. Néanmoins, si l'on souhaitait le renforcer, notre but ne consistait pas à établir un niveau trop élevé.

Une personne en surloyer et logée en PLAI a obtenu une évolution salariale non négligeable mais pas énorme, alors qu'une autre personne en surloyer mais logée en PLS a des niveaux de revenus très élevés – à Paris, on parle d'un célibataire percevant 5 000 euros mensuels. Cette différence de situation crée une rupture d'égalité, car l'évolution prévue aurait été plus difficile pour les individus provenant de logements où les loyers étaient les plus faibles. Voilà pourquoi le choix d'une référence unique de 150 %, celle appliquée aux logements de type PLS, me paraît très juste.

La question des exemptions a suscité beaucoup d'agitation. On tente d'asseoir ce texte sur une collaboration avec les élus locaux, qui doit valoir également pour les exemptions. Plutôt que de supprimer toutes les exemptions en zone tendue, il serait préférable de discuter dans le cadre des comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement (CRHH), qui examinent les PLH. Pour avoir étudié une centaine de PLH, j'ai constaté que les discussions avec les élus étaient précises et permettaient de remettre en cause les exemptions trop globales à l'échelle d'une commune ou d'une intercommunalité, mais aussi d'appréhender la forte territorialisation des logements sociaux et des quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) qui explique les exemptions.

Ces trois amendements répondent aux souhaits que vous avez exprimés, en mettant en œuvre un renforcement acceptable du SLS, une responsabilisation des territoires et la sortie du logement social à partir d'un certain niveau de revenus.

**Mme Audrey Linkenheld.** Les amendements du rapporteur répondent à nos préoccupations.

J'observe que le choix du plafond de dépassement du PLS a pour conséquence qu'une personne logée en PLAI et dont les ressources ont augmenté vers un niveau proche de celui du PLUS sortira de la situation de surloyer dans laquelle elle se trouve aujourd'hui. Le bailleur perdra ainsi une incitation à muter le locataire vers un logement plus adapté à ses ressources.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** On ne change en rien le seuil de déclenchement du SLS, on ne modifie que le plafond faisant perdre le droit au maintien dans les lieux.

**M. Michel Piron.** J'adhère totalement aux explications fournies par Mme la ministre.

*La Commission **adopte** l'amendement.*

*Puis elle **adopte** l'amendement CS1001 des rapporteurs.*

*L'amendement CS586 de M. François Pupponi est **retiré**.*

*La Commission **adopte** l'amendement CS1002 des rapporteurs.*

*Elle **adopte** également successivement les amendements rédactionnels CS947, CS948, CS949, CS950, CS952, CS951 et CS953 des rapporteurs.*

*La Commission est saisie de l'amendement CS287 de M. Michel Piron.*

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Avis défavorable.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Même avis.

**M. Michel Piron.** Convaincu par les arguments du rapporteur, je le retire.

*L'amendement est **retiré**.*

*La Commission **adopte** l'amendement rédactionnel CS954 des rapporteurs.*

*Puis elle **adopte** l'article 27 **modifié**.*

### **Après l'article 27**

*La Commission examine l'amendement CS330 de la présidente Annick Lepetit.*

**Mme la présidente Annick Lepetit.** Cet amendement a pour objet de soumettre au SLS les locataires des logements non conventionnés des organismes HLM des communes situées en zone tendue, Paris étant principalement concernée.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Avis défavorable : il n'y a pas de plafond dans le parc non conventionné.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Même avis.

*L'amendement est **retiré**.*

**Article 28 : Mesures de simplification en matière de logement social (titre à confirmer)**

*La Commission **adopte** l'amendement rédactionnel CS955 des rapporteurs.*

*Puis elle étudie l'amendement CS1217 du Gouvernement.*

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Cet amendement vise à éviter l'application rétroactive des dispositions relatives aux loyers qui peuvent figurer dans les conventions d'utilité sociale. Il prévoit qu'un projet de CUS doit être déposé six mois avant la fin de la convention en cours.

*Suivant l'avis favorable du rapporteur thématique, la Commission adopte l'amendement.*

*Puis elle adopte l'article 28 modifié.*

### **Après l'article 28**

*La Commission est saisie de l'amendement CS339 de la présidente Annick Lepetit.*

**Mme la présidente Annick Lepetit.** L'ANAH a créé un outil national de repérage des copropriétés fragiles avec comme objectif d'encourager la mise en œuvre d'actions préventives dans les secteurs concernés. Cet amendement propose qu'elle mette à disposition des collectivités, des agences d'urbanisme et des CAUE, la liste des adresses et des caractéristiques principales des copropriétés fragiles ayant fait l'objet d'un repérage par ses soins.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Je demande le retrait de cet amendement. Le fichier de l'ANAH sur les copropriétés fragiles contient des données personnelles qu'il est difficile de transmettre à des tiers sans l'autorisation des personnes concernées.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Même avis. Non seulement certaines données relèvent du secret fiscal, mais d'autres possèdent un caractère personnel. L'ANAH ne produit pas ces données, dont elle est seulement dépositaire, et la loi ne l'autorise pas à en disposer.

Néanmoins, cet amendement soulève une question très juste. Il serait intéressant d'avoir des données relatives au repérage, notamment des adresses. Nous retravaillerons donc ce sujet d'ici à la séance publique.

*L'amendement est retiré.*

*La Commission examine l'amendement CS858 du Gouvernement.*

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Cet amendement a pour objet de donner aux préfets une vision de l'orientation stratégique d'un organisme HLM souhaitant céder une part dépassant 50 % de son patrimoine, en leur permettant de porter une appréciation sur l'ensemble de l'opération, et non pas sur la seule procédure d'aliénation. Ils pourront ainsi prendre des décisions en toute connaissance de cause, ce qui est important dans le cadre des procédures de dissolution d'office.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Avis favorable. La loi NOTRe a instauré des obligations qui ont créé des mouvements entre bailleurs, dont cet amendement vient contrôler à juste titre la légitimité.

**M. le rapporteur général.** Je soutiens cet amendement de bon sens. Il serait intéressant de disposer, pour la séance publique, d'une illustration de ce phénomène. En Île-de-France, on constate des opérations de liquidation avec transfert de patrimoine à des entreprises publiques locales (EPL) pour éviter la mutualisation à l'échelle de la métropole. Cela nous permettra d'interroger en séance le taux de 50 % retenu.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Je vous apporterai ces éléments et pourrai vous décrire l'ensemble des procédures sur lesquelles je suis intervenue et que j'ai bloquées avec succès.

*La Commission adopte l'amendement.*

*Elle en vient à l'amendement CS333 de la présidente Annick Lepetit, qui fait l'objet du sous-amendement CS1218 du Gouvernement.*

**Mme la présidente Annick Lepetit.** Il s'agit d'étendre les possibilités de délégation du conseil municipal au maire, afin de rendre plus réactives les actions des collectivités en matière de logement.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Avis favorable.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Avis favorable, sous réserve de l'adoption du sous-amendement du Gouvernement. Il est nécessaire d'insérer un alinéa spécifique à l'article L. 2122-22 du code général des collectivités territoriales pour rendre cette proposition possible.

*La Commission adopte le sous-amendement.*

*Puis elle adopte l'amendement sous-amendé.*

*En conséquence, l'amendement CS336 de la présidente Annick Lepetit tombe, et le sous-amendement CS1219 du Gouvernement n'a plus d'objet.*

*La Commission examine l'amendement CS630 de Mme Audrey Linkenheld.*

**Mme Audrey Linkenheld.** Dans un avis récent, le Défenseur des droits a suggéré, s'appuyant sur un constat émis par des élus et des bailleurs, de redéfinir la notion de sous-occupation. Deux définitions coexistent aujourd'hui : pour l'Institut national de la statistique et des études économiques (INSEE), il y a sous-occupation dès l'instant où le nombre de pièces du logement est supérieur à celui de la composition familiale ; pour le code de la construction et de l'habitation, elle n'est constatée que si l'écart entre ces deux chiffres est de deux. Cette différence pose des difficultés aux CAL au moment des attributions de logements. Cet amendement propose de retenir la définition de l'INSEE, comme le suggère le Défenseur des droits.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Cette proposition relevant du domaine réglementaire, je demande le retrait de l'amendement. Cependant, je souhaite que le Gouvernement s'engage à modifier le décret définissant la sous-occupation, car l'on s'aperçoit sur le terrain des difficultés causées par la double définition actuelle.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Je partage votre préoccupation, mais la redéfinition de la sous-occupation nécessite, en effet, de modifier un décret et non la loi. M'engageant à modifier le décret concerné, je demande le retrait de l'amendement.

**Mme Audrey Linkenheld.** Cet aspect ne m'avait pas échappé, mais depuis le temps que ce débat traîne, le porter au Parlement m'a paru nécessaire pour obtenir l'engagement du Gouvernement de changer le décret. Cette modification permettra de régler des cas de

sous-occupation et d'amener des ménages à quitter de grands logements que l'on pourra proposer à des familles. On pourra également expliquer à des personnes seules pourquoi on ne leur propose pas de logements de type trois. Je vous remercie de votre engagement, madame la ministre, et suivrai avec attention la sortie de ce décret.

*L'amendement est retiré.*

*La Commission examine, en présentation commune, les amendements CS1025, CS1026, CS1027 et CS1028 des rapporteurs.*

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** L'amendement CS1025 vise à créer, au sein du titre II, un nouveau chapitre consacré au renforcement de la démocratie locative dans le logement social.

L'amendement CS1026 propose d'instaurer la parité entre les femmes et les hommes sur les listes de candidats aux élections des représentants des locataires dans les offices publics de l'habitat, les entreprises sociales pour l'habitat et les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion des logements sociaux.

L'amendement CS1027 suggère que les associations de locataires présentant des listes aux élections dans le parc HLM soient affiliées à l'une des organisations nationales siégeant à la Commission nationale de concertation. L'objectif avoué est d'éviter des candidatures qui ne défendraient pas l'ensemble des locataires et qui seraient orientées vers des populations particulières.

Enfin, l'amendement CS1028 a pour objet d'obliger les bailleurs sociaux à financer les associations représentées au sein de leur conseil d'administration à raison de 2 euros par logement, la moyenne actuelle ne s'établissant qu'à 1,65 euro, sachant que dans le cadre des plans de concertation locative, 20 % ne respectent pas cette obligation de financer les associations locales représentant les locataires.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Je ne suis pas opposée au renforcement de la démocratie locative.

Asseoir la parité parmi les représentants des locataires est une excellente idée, et l'on peut se demander pourquoi elle n'est pas déjà mise en œuvre. En effet, cette mesure permettra de renouveler les représentants des locataires et de les mobiliser davantage.

Je me suis engagée auprès des associations de locataires à travailler avec elles : les futures élections se tiendront en 2018, et il faudra qu'elles en connaissent les conditions exactes bien avant cette date, et pas seulement quelques mois avant le scrutin. La direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) mènera cette concertation à l'automne. La généralité des dispositions de l'amendement CS1027 pose des difficultés ; il convient de faire attention à la teneur du message envoyé aux associations.

Quant au dispositif proposé dans l'amendement CS1028, il s'avère judicieux : les associations de locataires sont actuellement financées par des crédits du ministère du logement, selon des clefs de répartition liées, notamment, à leur assise électorale. Il faudra compléter cet amendement en séance, en veillant en particulier à encadrer l'utilisation des fonds.

**Mme Audrey Linkenheld.** Nous avons déjà eu cette discussion, et il me semblait qu'en dehors des organisations affiliées à la Commission nationale de concertation, il pouvait également y avoir des associations de consommateurs, dont je ne suis pas sûre qu'elles soient couvertes par l'amendement CS1027. Or ce n'est pas le moment de fâcher les organisations affiliées à ces associations de consommateurs.

Le financement de 2 euros par logement alimente-t-il les associations nationales ou locales ? Ces dernières sont-elles toujours constituées en associations locales pouvant récolter les fonds et en faire bon usage ?

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Cette question, sans être essentielle, est importante, car les bailleurs doivent avoir en face d'eux des représentants capables d'effectuer correctement leur travail.

La limitation de l'accès à la candidature existait auparavant, et l'on assiste aujourd'hui à des dérives d'extrémisme politique ou religieux. Il est donc nécessaire d'affilier les représentants locaux à des associations nationales. Peut-être faudra-t-il intégrer explicitement les associations de consommateurs dans le champ de cet amendement en séance.

Chaque bailleur a l'obligation de financer les associations représentées au sein de son conseil d'administration. À raison de 2 euros par logement, cela fait, pour 20 000 logements, une enveloppe de 40 000 euros à répartir à la proportionnelle. Une telle pratique existe déjà mais n'est pas systématique ; or tous les bailleurs doivent l'adopter. C'est le sens de cet amendement, qui est complémentaire du précédent, car il ne faudrait pas financer des associations ayant un autre dessein que celui de défendre les locataires.

**M. Michel Piron.** Je comprends bien le terme de « démocratie » et celui de « locative », mais le concept de démocratie locative m'échappe. J'aurais préféré une expression beaucoup plus simple, comme celle de « représentativité locative ».

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Je reviens sur l'amendement CS1027. L'article 421-9 du CCH dispose que les associations doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation à caractère ethnique, raciale, confessionnelle ou philosophique. La condition d'affiliation n'existe plus depuis 1973. Quant au principe proposé, il convient de l'apprécier au regard de celui de la liberté d'association.

Des évolutions ont déjà eu lieu afin de distinguer les associations de locataires de celles défendant les consommateurs, comme l'Association Force ouvrière consommateurs (AFOC) ; les statuts sont proches mais différents. Je demande vraiment le retrait de cet amendement CS1027, quitte à le retravailler d'ici à la séance publique.

**M. Philippe Bies, rapporteur thématique.** Je le maintiens, car ces quatre amendements forment un tout. Je propose qu'on l'améliore lors de la séance publique.

*La Commission adopte successivement les amendements CS1025, CS1026, CS1027 et CS1028.*

*Elle passe à l'amendement CS1014 des rapporteurs.*

**M. le rapporteur général.** Cet amendement se rattache à l'ensemble cohérent que vient d'évoquer Philippe Bies. Permise par la loi du 17 mars 2014 relative à la consommation,

l'action de groupe en consommation est réservée aux seules associations représentatives au niveau national et bénéficiant d'un agrément.

Justifiées dans la plupart des cas, ces conditions peuvent être un frein à l'introduction d'une action de groupe à l'égard d'un bailleur social ayant manqué à ses obligations légales, en raison de l'étroitesse des liens pouvant exister entre les bailleurs et les associations de défense des locataires. Ce constat de terrain a été dressé dans le cadre du rapport d'évaluation de la loi relative à la consommation.

En permettant la création d'associations *ad hoc* pour l'introduction d'actions de groupe, cet amendement a pour objet d'assurer aux locataires une meilleure protection de leurs droits.

**Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable.** Avis favorable. Les premières actions de groupe qui ont abouti ont été lancées dans le logement social. La menace de l'action de groupe a résolu des conflits vieux de plusieurs années, qui portaient sur les charges locatives concernant des ascenseurs et des réseaux d'eau. Cela en dit beaucoup sur la place des consommateurs dans la démocratie locative.

*La Commission adopte l'amendement.*

*La séance est levée à deux heures.*



## **Membres présents ou excusés**

### **Commission spéciale chargée d'examiner le projet de loi « Égalité et citoyenneté »**

#### **Réunion du mercredi 15 juin 2016 à 21 heures**

*Présents.* – Mme Nathalie Appéré, M. Sylvain Berrios, M. Philippe Bies, M. Yves Blein, M. Jean-Louis Bricout, M. Jean-Noël Carpentier, Mme Marie-Anne Chapdelaine, M. André Chassaigne, M. Guillaume Chevrollier, Mme Valérie Corre, M. Pascal Demarthe, M. Jean-Patrick Gille, M. Philippe Gosselin, M. Razzy Hammadi, Mme Gilda Hobert, Mme Anne-Christine Lang, Mme Annick Lepetit, M. Bernard Lesterlin, Mme Audrey Linkenheld, M. Victorin Lurel, Mme Jacqueline Maquet, Mme Maud Olivier, M. Rémi Pavros, M. Michel Piron, Mme Elisabeth Pochon, M. François Pupponi, Mme Julie Sommaruga, M. Jean-Marie Tétart, M. Pascal Thévenot

*Excusée.* - Mme Lucette Lousteau