

ASSEMBLÉE NATIONALE

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

XIV^e Législature

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2015-2016

Séances du vendredi 1^{er} juillet 2016

Compte rendu intégral



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



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

SOMMAIRE GÉNÉRAL

1 ^{re} séance	5037
2 ^e séance	5075
3 ^e séance	5119

ASSEMBLÉE NATIONALE

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2015-2016

1^{re} séance

Compte rendu intégral

1^{re} séance du vendredi 1^{er} juillet 2016

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



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

SOMMAIRE

PRÉSIDENTICE DE M. FRANÇOIS DE RUGY

1. Égalité et citoyenneté (p. 5040)

DISCUSSION DES ARTICLES (*suite*) (p. 5040)

Article 27 (*suite*) (p. 5040)

Amendements n^{os} 354, 1095

M. Philippe Bies, rapporteur thématique de la commission spéciale

Mme Ericka Bareigts, secrétaire d'État chargée de l'égalité réelle

Amendements n^{os} 1096, 1128, 355, 356

Rappel au règlement (p. 5042)

M. Sylvain Berrios

Article 27 (*suite*) (p. 5042)

Amendements n^{os} 357, 358

Amendements n^{os} 1097 et 1099, 389, 382, 387, 364

Article 28 (p. 5044)

Après l'article 28 (p. 5044)

Amendements n^{os} 1092, 914

Article 28 *bis* (p. 5044)

Amendement n^o 1506

Suspension et reprise de la séance (p. 5045)

Article 28 *ter* (p. 5045)

Après l'article 28 *ter* (p. 5045)

Amendement n^o 1100 rectifié

M. Razzy Hammadi, rapporteur général de la commission spéciale

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable

Amendements n^{os} 1441, 1574 (sous-amendement)

Avant l'article 28 *quater* (p. 5045)

Amendement n^o 1129

Article 28 *quater* (p. 5045)

Article 28 *quinquies* (p. 5045)

Amendements n^{os} 831, 1210, 1507, 1102, 1576 (sous-amendement), 1596

Article 28 *sexies* (p. 5046)

Amendement n^o 1103

Amendements n^{os} 371, 1104

Article 28 *septies* (p. 5047)

Amendements n^{os} 137, 1130, 723 rectifié

Après l'article 28 *septies* (p. 5048)

Amendements n^{os} 1228, 1226, 1227, 1229

Avant l'article 29 (p. 5050)

Amendement n^o 1178

Article 29 (p. 5050)

M. Jean-Louis Bricout

Amendements n^{os} 205, 1452

Amendements n^{os} 140, 53, 1133, 663, 813

Amendements n^{os} 1134, 171, 997, 138

Amendements n^{os} 139, 687, 947, 1131, 1132, 61, 62, 1135, 376, 380, 998, 141, 948, 1141, 54, 1383 rectifié, 1001, 142, 657, 1508, 683, 949, 1105 deuxième rectification

Après l'article 29 (p. 5058)

Amendements n^{os} 1142, 1002, 1143

Article 30 (p. 5058)

Amendements n^{os} 384, 815

Amendements n^{os} 383, 950

Amendements n^{os} 816 et 879, 143, 883, 1453

M. le président

Amendements n^{os} 995, 1380, 1106

Article 31 (p. 5060)

Amendements n^{os} 144, 145, 1107, 1454, 1145, 1109, 1110

Article 31 *bis* (p. 5061)

Amendements n^{os} 146, 1517, 1111

Après l'article 31 *bis* (p. 5063)

Amendement n^o 348

Article 32 (p. 5063)

M. Daniel Goldberg

Amendements n^{os} 422, 1458, 423, 463, 1573 (sous-amendement), 1509, 689, 690, 424

Après l'article 32 (p. 5065)

Amendements n^{os} 349, 1600, 351, 967

Amendements n^{os} 1146, 951, 952, 953, 1120, 954, 955, 956, 960, 959, 966

Amendement n^o 426 et 427

Amendements n^{os} 963, 962 et 961, 964

Amendements n^{os} 428 et 429, 754 rectifié

Amendements n^{os} 957 rectifié et 958 rectifié, 969, 1147, 1427

Article 32 *bis* (p. 5070)

Amendement n^o 1005

Mme Annick Lepetit, présidente de la commission spéciale

Après l'article 32 *bis* (p. 5070)

Amendements n^{os} 642, 1575 (sous-amendement)

Amendements n^{os} 1000, 483

Article 32 *ter* (p. 5071)

Après l'article 32 *ter* (p. 5071)

Amendements n^{os} 1442, 1443

Avant l'article 33 (p. 5071)

Amendement n^o 147

Article 33 (p. 5072)

Amendement n^o 1378 et 1379

Amendements n^{os} 659, 971, 1447, 149, 1597

2. Ordre du jour de la prochaine séance (p. 5074)

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTE DE M. FRANÇOIS DE RUGY

vice-président

M. le président. La séance est ouverte.
(*La séance est ouverte à neuf heures trente.*)

1

ÉGALITÉ ET CITOYENNETÉ

Suite de la discussion d'un projet de loi

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion, après engagement de la procédure accélérée, du projet de loi relatif à l'égalité et à la citoyenneté (n° 3679, 3851).

DISCUSSION DES ARTICLES *(suite)*

M. le président. Hier soir, l'Assemblée a poursuivi la discussion des articles du projet de loi, s'arrêtant à l'amendement n° 354 à l'article 27.

Article 27 *(suite)*

M. le président. La parole est à M. Pascal Cherki, pour soutenir l'amendement n° 354.

M. Pascal Cherki. Cet amendement visait à supprimer une erreur – une de plus ! – commise par ce projet de loi, mais je vais le retirer puisque la commission a corrigé cette erreur en permettant au programme local pour l'habitat – PLH – de maintenir des exonérations de supplément de loyer de solidarité – SLS – dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

J'espère que les préfets, sous ordre du Gouvernement, ne s'opposeront pas à cette mesure, qui constitue un facteur important du maintien de la mixité – j'insiste sur ce mot – dans les quartiers populaires.

(L'amendement n° 354 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. Philippe Bies, rapporteur thématique de la commission spéciale pour le titre II, pour soutenir l'amendement n° 1095.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique de la commission spéciale. Il s'agit d'un amendement de coordination.

M. le président. La parole est à Mme la secrétaire d'État chargée de l'égalité réelle, pour donner l'avis du Gouvernement sur cet amendement.

Mme Ericka Bareigts, secrétaire d'État chargée de l'égalité réelle. Favorable.

(L'amendement n° 1095 est adopté.)

M. le président. La parole est à M. Philippe Bies, rapporteur thématique, pour soutenir l'amendement n° 1096.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Il s'agit d'un amendement de coordination, destiné à prendre en compte la mutualisation du taux de 150 % des plafonds de ressources pour l'attribution des logements financés en prêts locatifs sociaux – PLS.

(L'amendement n° 1096, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 1128.

M. Michel Piron. Il est défendu.

(L'amendement n° 1128, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Pascal Cherki, pour soutenir l'amendement n° 355.

M. Pascal Cherki. Cet amendement vise à annuler les effets néfastes de la modification du calcul du SLS dans les zones où l'on constate un déséquilibre entre l'offre et la demande. Hier, nous avons débattu de ces questions, mais je veux profiter de l'occasion pour répéter qu'il y a une chose que je ne comprends pas dans la politique que mène le Gouvernement en matière de mixité.

M. Michel Piron. J'admets qu'elle est compliquée !

M. Pascal Cherki. Par une nouvelle loi qui s'appliquera de manière rétroactive, on va s'attaquer – je dis bien s'attaquer – à des locataires d'un logement qui n'était pas un logement social, mais qui, sous l'effet du conventionnement, va le devenir. On leur demandera de partir. On les chassera donc, après un délai.

S'ils avaient occupé dès l'origine un logement social, et dans le cas où leur richesse aurait évolué, il aurait été normal qu'ils quittent la place, mais leur logement n'était pas social : il va le devenir par la volonté des collectivités, avec le concours financier de l'État – ce qui est heureux. Et on va dire à ces locataires, qui sont un élément important du maintien de la mixité dans nos quartiers et dans nos écoles publiques : « Partez ! Vous êtes trop riches pour rester ! »

Le vrai courage aurait été de s'attaquer aux propriétaires qui ne louent pas leur logement. L'État a la possibilité de réquisitionner des logements vides dans une ville comme Paris. Il

en a la liste, puisqu'il collecte la taxe sur la vacance. Madame la secrétaire d'État, à combien de réquisitions avez-vous procédé avant cette loi? Zéro.

Le vrai courage politique consiste non pas à embêter les locataires des classes moyennes et supérieures, mais à s'occuper des propriétaires qui, en ne louant pas leur logement, contribuent à tarir l'offre. Or, c'est en augmentant l'offre que l'on pourra régler les problèmes, pas en gérant la pénurie de façon rigide.

M. le président. Maintenez-vous votre amendement, monsieur Cherki?

M. Pascal Cherki. Bien sûr!

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Avis défavorable. Je ne peux pas laisser passer certaines choses. Il n'y a pas lieu de convoquer l'abbé Pierre pour défendre des ménages dont les revenus excèdent très largement la moyenne de ce que gagnent beaucoup de Parisiens.

Monsieur Cherki, le courage politique consiste à encadrer les loyers à Paris, puis, progressivement en Île-de-France, et plus tard dans des villes comme Lille – je parle sous le contrôle de Mme Linkenheld –, Grenoble ou d'autres métropoles.

On l'a rappelé hier : en Île-de-France, nous avons prononcé une injonction de réquisition pour 8 000 logements vacants, dont les trois quarts ont été remis sur le marché. Les outils existants sont donc utilisés et, à ce jour, ils se montrent plutôt efficaces.

Pour en revenir à l'article 27, je rappelle que le projet de loi permettra justement aux ménages que vous défendez de rester plus longtemps dans leur logement puisque nous créons une exonération de trois ans de SLS. Leur situation ne se modifiera que si leurs revenus dépassent le plafond prévu pendant deux années consécutives. Ces ménages bénéficieront ainsi d'un délai de trois ans, plus deux ans, auxquels s'ajoutera encore un délai de dix-huit mois supplémentaires, qui leur sera laissé pour quitter leur logement, soit un total de près de sept ans. Cela me semble suffisant.

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

Mme Ericka Bareigts, secrétaire d'État. Défavorable.

M. le président. La parole est à M. Pascal Cherki.

M. Pascal Cherki. Je ne suis toujours pas convaincu par ces arguties.

M. Marcel Rogemont. Ce sont des arguments, pas des arguties!

M. Pascal Cherki. Et je ne vois pas pourquoi la mesure s'appliquerait de manière rétroactive. Les locataires qui s'installent aujourd'hui dans des immeubles conventionnés connaissent la règle du jeu; mais, en ce moment, vous êtes en train de la changer. Oui, vous la changez, et vos arguments, monsieur le rapporteur, ne me convaincront pas.

M. Michel Piron. On a compris!

M. Pascal Cherki. Sur le terrain, ils ne convainquent pas non plus. La rétroactivité de la loi passe mal. Les locataires concernés se sentent victimes d'une double peine.

Quant aux réquisitions, monsieur le rapporteur,...

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. J'ai parlé d'injonction!

M. Pascal Cherki. ...j'espère que vous y ferez de plus en plus appel, ne serait-ce que pour loger les migrants. Mais à Paris, les réquisitions pour faire du logement social, nous les attendons encore. Or l'État connaît les logements concernés, puisqu'il collecte la taxe sur la vacance.

Et puisque vous parlez de l'abbé Pierre, monsieur le rapporteur, je vous rappelle que celui-ci demandait non pas que l'on chasse des locataires de leur logement, mais que l'on réquisitionne des logements vides ou que l'on en construise d'autres afin d'y installer les gens qui ne peuvent pas se loger.

Enfin, soyons précis : le Gouvernement a encadré non pas les loyers, mais leur hausse.

Mme Audrey Linkenheld. C'est faux!

M. Pascal Cherki. C'est un progrès à Paris, mais le jour où nous encadrerons les loyers nous ferons un pas en avant encore plus important.

M. le président. La parole est à Mme Audrey Linkenheld.

Mme Audrey Linkenheld. Je rappelle à M. Cherki que le Gouvernement a fait deux choses pour encadrer les loyers – cela intéresse non seulement Paris, mais aussi d'autres villes, comme Lille, qui sera concernée à la fin de l'année.

Par un décret d'août 2012, renouvelé depuis, il a encadré les loyers à la relocation.

Et il a aussi eu le courage politique de prendre une mesure qui n'a pas fait l'unanimité sur ces bancs – certains peuvent en témoigner – en encadrant les loyers, ce qui conduira ici ou là à en faire baisser certains, et pas seulement lors de la relocation.

Je vous invite à observer ce qui se passe dans d'autres pays, comme l'Allemagne, qui nous ont servi d'exemple. Vous verrez que cette décision est courageuse. Politiquement, elle n'est pas facile à mettre en œuvre, et c'est ce gouvernement qui l'a prise.

Pour en revenir à l'article 27, je comprends que vous soyez sensible aux interpellations des locataires, mais il est de notre devoir de rappeler une règle simple : quand on est locataire, on vit non chez soi mais chez quelqu'un d'autre. On n'est pas propriétaire. Que ce soit dans le logement conventionné, libre ou social, quand on est locataire on est soumis aux relations avec son bailleur.

Et il se trouve que le bailleur a fort heureusement des obligations – il ne peut pas faire n'importe quoi et c'est la raison pour laquelle nous avons décidé d'encadrer les loyers –, mais il a aussi des droits. En tant que locataire, on est soumis aux choix que peut effectuer le bailleur. En l'espèce, les locataires dont vous parlez vivaient dans un immeuble de logements libres. Certains sont très contents que ces logements soient conventionnés, car cela leur permet d'avoir maintenant un loyer plafonné, donc plus abordable. Et le loyer sera plus abordable aussi pour ceux qui remplaceront ces locataires, une fois que ceux-ci seront partis soit parce qu'on le leur demande, soit de leur plein gré. Tel est l'objectif du Gouvernement.

Enfin, on ne peut parler de double peine au motif qu'on changerait la règle du jeu. Quand on est locataire, on sait que celle-ci peut changer. En matière de surloyer, cette règle change pour les locataires des immeubles conventionnés comme pour ceux des HLM classiques. Il n'y a aucune raison d'opérer de distinction entre ces deux catégories.

C'est pourquoi nous suivons le rapporteur et le Gouvernement en souhaitant que l'article 27 soit maintenu dans la rédaction adoptée par la commission spéciale.

M. le président. Monsieur Piron, vous avez demandé la parole et je vais vous la donner mais, pour que nous puissions finir l'examen du texte dans de bonnes conditions, je souhaite que nous nous en tenions autant que possible à la règle selon laquelle seuls deux orateurs peuvent s'exprimer après la commission et le Gouvernement.

M. Michel Piron. Merci, monsieur le président, mais je ne pense pas que l'opposition ait beaucoup contribué à allonger les débats. Si ceux-ci durent, nous n'en sommes pas responsables.

Nous avons entendu tous les arguments à de multiples reprises. Certains ont été répétés sans cesse. Je pensais les avoir compris cette nuit. Manifestement, on présuppose le contraire.

Le problème qui se pose est celui du manque de logements, de la pénurie de l'offre. L'encadrement des loyers ne permettra pas d'en produire de nouveaux. Notre position sur ces sujets est donc très différente.

(L'amendement n° 355 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Pascal Cherki, pour soutenir l'amendement n° 356.

M. Pascal Cherki. Mme Linkelheld a dit une chose fort intéressante : quand on est locataire, on ne vit pas chez soi – cela ne nous avait pas échappé ! – et l'on n'a pas tous les droits – bien sûr, quand on est propriétaire, on en a davantage !

C'est pourquoi j'aurais aimé que le Gouvernement fasse porter ses efforts en priorité sur les communes où l'offre de logements est insuffisante, où la demande est importante et où les loyers sont très élevés.

En effet, un des éléments qui contribuent à la cherté des loyers, c'est la raréfaction du marché locatif. Je rejoins ce que vous disiez, madame Linkelheld – nous avons d'ailleurs soutenu ensemble, y compris contre celles et ceux qui n'étaient pas d'accord, les dispositions prises par le Gouvernement et la précédente ministre du logement sur l'encadrement des loyers et l'encadrement de la hausse des loyers à la relocation.

Mais l'un des scandales qui affecte le territoire parisien, et dont les locataires sont les premières victimes, car il a un effet sur la hausse des loyers, c'est celui des logements vides. Or l'État a les moyens de faire des réquisitions. S'il veut être fidèle à la pensée de l'abbé Pierre, qu'il les fasse ! C'est lui qui a le fichier des logements vides et qui collecte la taxe sur la vacance.

M. Marcel Rogemont. Ça va ! Ce n'est pas le sujet de votre amendement !

M. Pascal Cherki. Au lieu de gérer la pénurie et d'aller importuner des occupants du parc locatif actuel qui vont devenir des occupants du parc social, ce qui est une bonne chose pour une partie des locataires, qu'il s'occupe des propriétaires qui retiennent leurs logements ! Là serait la véritable justice sociale !

(L'amendement n° 356, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Rappel au règlement

M. le président. La parole est à M. Sylvain Berrios, pour un rappel au règlement.

M. Sylvain Berrios. Je regrette qu'un empêchement de dernière minute ait empêché Mme Cosse d'être présente.

Mme Ericka Bareigts, secrétaire d'État. Elle arrive !

M. Sylvain Berrios. Quoi qu'il en soit, nous devons nous intéresser aux amendements que nous sommes en train d'examiner, non aux conversations internes à la majorité. Depuis hier soir, M. Cherki nous explique qu'il est opposé à la rétroactivité pour certains locataires...

M. Marcel Rogemont. Qui ont des revenus corrects, en plus !

M. Sylvain Berrios. ...et dans certains territoires de France, en particulier à Paris, et sans doute un peu au-delà. Pardonnez-moi, mais ce n'est pas le sujet de l'amendement !

M. Marcel Rogemont. Exactement !

Article 27 (suite)

M. le président. La parole est à M. Pascal Cherki, pour soutenir l'amendement n° 357.

M. Pascal Cherki. Permettez-moi de dire à mon collègue de l'opposition que ce n'est pas à lui qu'il appartient de faire respecter le règlement. J'utilise mon temps de parole, qui est de deux minutes par amendement. Je pense qu'en temps cumulé, je me serais beaucoup moins exprimé que lui sur ce projet de loi ! J'utiliserai la liberté qui est offerte aux députés pour relayer à l'Assemblée nationale l'inquiétude légitime de celles et ceux qui ne comprennent pas pourquoi ce texte est rétroactif ; et c'est pour défendre leur dignité que je maintiendrai ces amendements jusqu'au bout.

L'amendement n° 357 vise à supprimer l'alinéa 20 de l'article 27. Il est âprement défendu.

(L'amendement n° 357, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 358 est-il défendu, monsieur Cherki ?

M. Pascal Cherki. Bien sûr. Je regrette de ne pas avoir les explications de la ministre du logement sur les questions que j'ai posées ce matin.

M. Marcel Rogemont. Le Gouvernement est représenté !

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Défavorable.

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

Mme Ericka Bareigts, secrétaire d'État. Même avis défavorable.

M. le président. La parole est à M. Sylvain Berrios.

M. Sylvain Berrios. Le règlement de l'Assemblée nationale doit être respecté autant que vos convictions, monsieur Cherki. Par ailleurs, j'ai appris la raison de l'absence de Mme Cosse, qui va nous rejoindre : elle est ô combien respectable.

(L'amendement n° 358 n'est pas adopté.)

M. le président. Les amendements n° 1097 et 1099 sont rédactionnels, monsieur le rapporteur ?

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. En effet, monsieur le président.

(Les amendements n° 1097 et 1099, acceptés par le Gouvernement, sont successivement adoptés.)

M. le président. La parole est à M. Pascal Cherki, pour soutenir l'amendement n° 389.

M. Pascal Cherki. Il est défendu, même si je connais malheureusement l'issue.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. C'est une demande de retrait, monsieur le président. À défaut, avis défavorable.

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

Mme Ericka Bareigts, secrétaire d'État. Défavorable.

M. le président. Maintenez-vous votre amendement, monsieur Cherki ?

M. Pascal Cherki. Je peux comprendre que l'on soit défavorable à un amendement. En l'espèce, j'aimerais savoir pourquoi le rapporteur me demande de le retirer.

M. le président. Souhaitez-vous répondre, monsieur le rapporteur ?

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Non, monsieur le président.

(L'amendement n° 389 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Pascal Cherki, pour soutenir l'amendement n° 382.

M. Pascal Cherki. Il s'agit de compléter l'alinéa 30 de l'article 27 par les mots : « , sauf pour les immeubles conventionnés avant la date de cette même publication. » M. Berrios peut me donner acte que je défends le contenu de mon amendement !

Pour en revenir à la rétroactivité, je pense que c'est une tache sur cette loi, qui marquera durablement les relations de confiance qui peuvent exister entre le Gouvernement et les locataires en ce qui concerne les rapports locatifs. On dit toujours qu'il ne faut toucher à la loi que d'une main tremblante, mais la non-rétroactivité est un principe qui garantit la stabilité de l'ordre juridique. On doit donc le

manier avec une extrême prudence. Or les arguments qu'a avancés le Gouvernement pour justifier la rétroactivité ne m'ont convaincu ni en droit, ni en justice, ni en fait.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Par courtoisie, je suggère à M. Cherki de retirer son amendement. À défaut, la commission y donnera un avis défavorable.

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

Mme Ericka Bareigts, secrétaire d'État. Défavorable.

M. le président. Maintenez-vous l'amendement, monsieur Cherki ?

M. Pascal Cherki. Je remercie le rapporteur de sa courtoisie. C'est une qualité que je lui ai toujours reconnue. Mais selon moi, elle doit céder le pas à la politique : je maintiens mon amendement.

(L'amendement n° 382 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Pascal Cherki, pour soutenir l'amendement n° 387.

M. Pascal Cherki. Je défendrai celui-ci un peu plus longuement que les autres, monsieur le président. Il vise à compléter l'alinéa 30 par la phrase suivante : « Les dispositions du 3° et du 5° du I du présent article sont applicables uniquement aux conventions signées à compter de la date de promulgation de la présente loi. » Traduisons en français accessible au commun des mortels. L'alinéa 5 prévoit le passage de 200 % à 150 % du SLS – je suis honnête, je reconnais que c'est 150 % du plafond PLS – et surtout le passage de trois ans à dix-huit mois, dont nous avons moins discuté, pour l'expulsion. On nous explique que c'est formidable, car avec la règle des trois ans, plus celle des deux ans et celle des dix-huit mois, on arrive à sept ans. C'est vrai. J'espère néanmoins que la durée de vie de cette loi sera supérieure à sept ans – car j'espère que nous serons encore aux responsabilités après 2017.

M. François Pupponi. À ce rythme-là, nous n'allons pas rester longtemps !

M. Pascal Cherki. Je vous pose donc la question, monsieur le rapporteur. En même temps, je n'oublie pas qui a fait la loi Boutin, mais compte tenu de la présence très clairsemée de l'opposition sur ces bancs, je me dis que certaines dispositions de cette loi auraient peu de chances d'être modifiées...

Bref, je veux dire que cette loi a vocation à s'appliquer au-delà du délai de sept ans, et que les conventionnements vont aller au-delà dans les politiques municipales. Nous n'allons pas nous arrêter de conventionner d'ici à sept ans, sinon l'abbé Pierre se retournerait une troisième fois dans sa tombe...

M. Sylvain Berrios. Laissez-le donc en paix !

M. Pascal Cherki. Une première fois parce qu'on ne l'a pas fait à l'époque, une deuxième parce qu'on s'en prend aujourd'hui aux locataires, et non aux propriétaires de logements vides, et la troisième parce qu'on arrêterait de conventionner au bout de sept ans. Que va-t-il se passer au bout de sept ans quand nous ferons des conventionnements, monsieur le rapporteur ? Aujourd'hui, c'est un délai de trois ans ; d'ici à sept ans, ce sera un délai de dix-huit mois. Je vous demande d'y réfléchir.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Défavorable.

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

Mme Ericka Bareigts, secrétaire d'État. Défavorable.

M. le président. Maintenez-vous votre amendement, monsieur Cherki ?

M. Pascal Cherki. Bien sûr !

(L'amendement n° 387 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Pascal Cherki, pour soutenir l'amendement n° 364.

M. Pascal Cherki. Peut-être la journée se terminera-t-elle bien, pour peu que nous puissions avancer dans la précision. J'ai entendu avec intérêt M. le rapporteur et Mme Linkenheld, deux collègues que j'écoute toujours quand on évoque la politique du logement et avec lesquels je suis le plus souvent d'accord – même si aujourd'hui, quelques nuances nous séparent.

Mon amendement est un amendement de bon sens qui permettra de concilier les différentes approches. Vous dites que la loi ne doit pas être rétroactive et que ce que vous faites sur le SLS est plus protecteur. En même temps, vous reconnaissez qu'il peut y avoir une inquiétude légitime chez certains locataires. Je vous propose donc de compléter l'article 27 par l'alinéa suivant : « Pour les immeubles dont le statut juridique était en loyer libre avant la signature d'une convention, les dispositions de la loi ne sont appliquées qu'à la libération du logement par le locataire. »

M. François Pupponi. Donc on les laisse à vie !

M. Marcel Rogemont. On leur donne un droit acquis ! C'est n'importe quoi !

M. Pascal Cherki. Il est normal qu'en cas de rotation, on rentre dans le système du logement social classique ; mais je demande qu'on applique les dispositions de la loi seulement à la libération du logement par les locataires dans les immeubles qui ne sont pas des immeubles sociaux depuis l'origine, mais des immeubles que l'on aura conventionnés dans le temps. Ce n'est pas la même chose de construire un immeuble de logements sociaux, de le nomencaturer PLAI, PLUS, PLS, puis d'attribuer les logements en fonction des plafonds de ressources et de renvoyer vers le secteur privé ceux dont les revenus augmenteront par la suite, et de conventionner des logements déjà occupés, dont les locataires, entrés de bonne foi dans un logement à loyer libre, seront mis à la porte dans sept ans par suite de cette loi !

M. Marcel Rogemont. C'est extraordinaire !

M. Pascal Cherki. Je propose donc qu'on l'applique au fil de l'eau, à partir du moment où les logements sont libérés. Cette mesure de bon sens permettrait de concilier des intérêts qui ne devraient pas être contradictoires.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Le bon sens n'est pas forcément là où l'on croit. Avis défavorable. Si on appliquait le raisonnement de M. Cherki, on ne pourrait jamais, par exemple, augmenter les loyers des locataires en place, ce que l'on fait pourtant régulièrement suivant l'évolution de l'indice de référence des loyers, l'IRL.

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

Mme Ericka Bareigts, secrétaire d'État. Défavorable.

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

M. Michel Piron. Après avoir essayé de suivre les méandres de certains exposés, je me dis que Kant avait décidé raison lorsqu'il disait : « Je dus abandonner la raison pour laisser place à la croyance. » *(Sourires.)*

M. le président. Maintenez-vous votre amendement, monsieur Cherki ?

M. Pascal Cherki. J'écoute avec beaucoup d'intérêt ce que dit M. Piron. Mais étant quelqu'un de rationaliste, je laisse le domaine de la croyance à ceux qui y croient. J'espère que vous assisterez à des miracles, monsieur Piron. Pour ma part, je me contente d'assurer la défense concrète des locataires en place dans les logements conventionnés. Je maintiens donc l'amendement.

(L'amendement n° 364 n'est pas adopté.)

(L'article 27, amendé, est adopté.)

Article 28

(L'article 28 est adopté.)

Après l'article 28

M. le président. La parole est à M. Pascal Cherki, pour soutenir l'amendement n° 1092.

M. Pascal Cherki. Je n'en suis que co-signataire, la signataire principale étant Mme Lepetit. Il est défendu.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. La commission souhaite le retrait de cet amendement. À défaut, elle y donnera un avis défavorable.

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

Mme Ericka Bareigts, secrétaire d'État. Même avis.

M. le président. La parole est à M. Pascal Cherki.

M. Pascal Cherki. Je ne voudrais pas trahir la pensée de Mme Lepetit. Si elle était présente, je pense qu'elle retirerai l'amendement. Je le retire donc avec tout l'empressement qu'elle y aurait mis.

(L'amendement n° 1092 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. Paul Giacobbi, pour soutenir l'amendement n° 914.

M. Paul Giacobbi. Il est défendu, monsieur le président.

(L'amendement n° 914, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Article 28 bis

M. le président. La parole est à M. Jean-Luc Laurent, pour soutenir l'amendement n° 1506.

M. Jean-Luc Laurent. L'amendement du Gouvernement adopté en commission spéciale prévoit une procédure renforcée en cas de cession de plus de la moitié de son patrimoine par un organisme d'HLM. Cette disposition très intéressante crée toutefois un effet de seuil qu'il me semble nécessaire de réduire. C'est pourquoi je propose d'abaisser le seuil de déclenchement de 50 % à 33 %, pour viser l'ensemble des cessions massives qui pourraient être opérées.

(L'amendement n° 1056, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

(L'article 28 bis est adopté.)

M. le président. La parole est à Mme la secrétaire d'État.

Mme Ericka Bareigts, secrétaire d'État. Je demande une suspension de séance, monsieur le président.

M. le président. Je vais donc suspendre la séance pour cinq minutes.

Suspension et reprise de la séance

M. le président. La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à dix heures, est reprise à dix heures cinq.)

M. le président. La séance est reprise.

Article 28 ter

(L'article 28 ter est adopté.)

Après l'article 28 ter

M. le président. La parole est à M. Razzy Hammadi, rapporteur général de la commission spéciale, pour soutenir l'amendement n° 1100 rectifié.

M. Razzy Hammadi, rapporteur général de la commission spéciale. Il est défendu.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre du logement et de l'habitat durable. Sagesse.

(L'amendement n° 1100 rectifié est adopté.)

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 1441 qui fait l'objet d'un sous-amendement n° 1574.

La parole est à Mme Audrey Linkenheld, pour soutenir l'amendement.

Mme Audrey Linkenheld. Je salue l'arrivée parmi nous de Mme la ministre du logement et de l'habitat durable.

Cet amendement porte sur la sous-occupation, dont la définition réglementaire dans le code de la construction et de l'habitation n'est pas, on le sait, n'est pas exactement la même que celle utilisée par l'INSEE, ce qui crée un certain nombre de difficultés, en particulier pour les bailleurs. Cette

différence de définition a également été soulignée, récemment, par le Défenseur des droits. Cet amendement, dont nous avons déjà discuté en commission, vise à faire concorder la définition réglementaire du code de la construction et de l'habitation et la définition de l'INSEE. Nous avons évoqué la nécessité de le retravailler pour la séance, ce qui a été fait.

M. le président. La parole est à Mme la ministre, pour soutenir le sous-amendement n° 1574.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Mesdames, messieurs les députés, je vous prie d'excuser mon retard, dû à une obligation familiale impérieuse.

Ce sous-amendement vise à reprendre les propositions de Mme Linkenheld et à les reformuler, notamment pour répondre aux problèmes de sous-occupation. Nous sommes en effet favorables à cette nouvelle définition de la sous-occupation. L'amendement a simplement pour objet de codifier les dispositions correspondantes à l'article L. 621-2 du code de la construction et de l'habitation.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Avis favorable à l'amendement présenté par Mme Linkenheld et au sous-amendement du Gouvernement.

(Le sous-amendement n° 1574 est adopté.)

(L'amendement n° 1441, sous-amendé, est adopté.)

Avant l'article 28 quater

M. le président. La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 1129.

M. Michel Piron. C'est un vrai amendement rédactionnel, monsieur le président.

(L'amendement n° 1129, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Article 28 quater

(L'article 28 quater est adopté.)

Article 28 quinquies

M. le président. Je suis saisi de trois amendements identiques de suppression de l'article, n°s 831, 1210 et 1507.

La parole est à Mme Marie-George Buffet, pour soutenir l'amendement n° 831.

Mme Marie-George Buffet. Madame la ministre, lors des travaux de la commission spéciale, vous vous étiez inquiétée des conséquences de cet article, qui, par sa généralité, pourrait limiter l'accès de certaines associations à la candidature aux élections dans les organismes HLM. L'article impose en effet que les associations de locataires présentant des listes aux élections s'affilient à l'une des organisations nationales siégeant à la Commission nationale de concertation. Telle est la préoccupation que nous voulons exprimer par cet amendement.

M. le président. La parole est à Mme Brigitte Allain, pour soutenir l'amendement n° 1210.

Mme Brigitte Allain. Cet amendement a pour objet d'étendre l'accès aux conseils d'administration des offices publics de l'habitat, des représentants des locataires qui ne sont pas membres de l'une des cinq associations adouées par la Commission nationale de concertation. En effet, l'article 28 *quinquies* limite l'accès des associations comme le DAL – Droit au logement – à ces instances.

M. le président. La parole est à M. Jean-Luc Laurent, pour soutenir l'amendement identique n° 1507.

M. Jean-Luc Laurent. On fait face à un paradoxe : alors que le projet de loi a pour objet de renforcer les conditions et les modalités d'exercice de la démocratie pour les locataires, il restreint le droit de présentation en le liant à une affiliation obligatoire à des organisations nationales. Loin de moi l'idée d'empêcher les organisations nationales de locataires représentatives de se présenter aux élections, mais de là à interdire la candidature de locataires qui ne seraient pas affiliés, il y a un pas qu'il ne faut pas franchir.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Avis défavorable. J'entends les observations et les critiques qui ont été faites. C'est pourquoi je vais présenter dans un instant l'amendement n° 1102, qui a pour objet d'élargir les possibilités de se présenter, en y incluant toutes les associations ou institutions qui siègent au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation.

M. Michel Piron. Il y en a beaucoup !

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. On aura alors l'ensemble de l'éventail de celles et ceux qui, aujourd'hui, sont en capacité de représenter les locataires.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Madame Buffet, vous l'avez rappelé, j'avais exprimé, en commission, des doutes sur cette restriction, non pas quant à l'objectif fixé, mais parce que je craignais que cela n'exclue certaines associations. Nous nous sommes vite rendu compte qu'il fallait parvenir à une rédaction plus large pour inclure l'ensemble des associations qui représentent aujourd'hui les locataires. Aussi, je souhaite le retrait de ces amendements au profit de l'amendement n° 1102 du rapporteur, que j'ai sous-amendé pour rectifier un mot.

M. le président. Madame Buffet, maintenez-vous votre amendement ?

Mme Marie-George Buffet. Je le retire, monsieur le président.

(L'amendement n° 831 est retiré.)

M. le président. Madame Allain, maintenez-vous votre amendement ?

Mme Brigitte Allain. Oui, monsieur le président.

M. le président. Monsieur Laurent, maintenez-vous également le vôtre ?

M. Jean-Luc Laurent. Je le maintiens pour les raisons que j'ai indiquées. Je ne vois pas pourquoi on obligerait les associations candidates à s'affilier à une organisation nationale de locataires. Il faut laisser de la souplesse.

(Les amendements identiques n° 1210 et 1507 ne sont pas adoptés.)

M. le président. La parole est à M. Philippe Bies, rapporteur thématique, pour soutenir l'amendement n° 1102.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Il vient d'être défendu, monsieur le président.

M. le président. La parole est à Mme la ministre, pour soutenir le sous-amendement n° 1576.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. L'amendement du rapporteur, qui fait l'objet du présent sous-amendement, vise à élargir la liste des organisations nationales auxquelles devront être affiliées les associations afin de prendre en compte, dans toute leur diversité, les familles d'associations qui ont notamment pour objet la défense des intérêts des locataires. Le sous-amendement du Gouvernement a pour seul objet de supprimer, à la fin de l'alinéa 6, les mots « et être ».

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Favorable.

(Le sous-amendement n° 1576 est adopté.)

(L'amendement n° 1102, sous-amendé, est adopté.)

M. le président. La parole est à Mme la ministre, pour soutenir l'amendement n° 1596.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Cet amendement vise à étendre aux sociétés d'économie mixte les dispositions introduites en commission spéciale, modifiées par l'amendement n° 1102 qui élargit la liste des organisations nationales auxquelles devront être affiliées les associations de locataires.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Favorable.

(L'amendement n° 1596 est adopté.)

(L'article 28 quinquies, amendé, est adopté.)

Article 28 *sexies*

M. le président. La parole est à M. Philippe Bies, rapporteur thématique, pour soutenir l'amendement n° 1103.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Cet amendement vise à préciser, même si cela semble aller de soi, que les financements sont bien destinés aux associations, et non aux représentants eux-mêmes.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Favorable.

(L'amendement n° 1103 est adopté et les amendements n° 851 et 1547 tombent.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n^{os} 371 et 1104, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Pascal Cherki, pour soutenir l'amendement n^o 371.

M. Pascal Cherki. Constatant que mon collègue Razzy Hammadi, rapporteur général, a déposé un amendement sensiblement identique au mien, j'aborde cette discussion avec beaucoup d'optimisme, et je ne doute pas un seul instant que celui-ci sera soutenu puis adopté.

Il est prévu une participation dans le financement des associations de locataires à hauteur de 10 millions d'euros, au moyen d'un prélèvement de 2 euros par logement du patrimoine concerné par le plan de concertation locative et par an. Je me félicite de cette disposition, car la somme n'est pas négligeable. C'est d'ailleurs pour cette raison qu'il serait souhaitable que l'usage et les modalités de suivi de ce financement soit définis dans le plan de concertation locative, et qu'un bilan annuel de leur utilisation soit adressé par les bénéficiaires à l'organisme concerné, de façon à vérifier que les financements sont bien consacrés aux objectifs de concertation locative tels que définis par le plan négocié préalablement et conjointement par les associations de locataires et de bailleurs.

L'objectif de cet amendement est donc d'encadrer l'utilisation de ces sommes, dont l'affectation est bienvenue.

M. le président. La parole est à M. Philippe Bies, rapporteur thématique, pour soutenir l'amendement n^o 1104 et donner l'avis de la commission sur l'amendement n^o 371.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Le rapporteur général Razzy Hammadi et moi-même partageons évidemment les préoccupations du député Cherki, mais notre amendement, qui vise à encadrer et à suivre l'usage des moyens financiers accordés aux associations de locataires, est plus précis. Je demande donc à M. Cherki de bien vouloir retirer le sien au profit du nôtre.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur ces deux amendements en discussion commune ?

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. À l'instar du rapporteur, monsieur Cherki, je soutiens la démarche qui sous-tend votre amendement. Je vous demanderai toutefois de le retirer au profit de celui du rapporteur général, dont la rédaction est très similaire mais comporte une précision qui nous semble utile.

Mme Isabelle Le Callennec. Laquelle ?

M. le président. Monsieur Cherki, votre amendement est-il maintenu ?

M. Pascal Cherki. La rédaction de l'amendement du rapporteur général n'est pas tout à fait similaire à celle de mon amendement, qui avait le mérite d'appeler un chat un chat et d'encadrer clairement le dispositif. Je ne vais toutefois pas pinailler, et puisque nous nous sommes dit les choses franchement depuis le début de la discussion des dispositions relatives au logement, je vais vous être agréable et retirer mon amendement.

(L'amendement n^o 371 est retiré.)

M. le président. La parole est à Mme Isabelle Le Callennec.

Mme Isabelle Le Callennec. Je vais vous lire les deux amendements dont il est question, car je ne vois pas très bien en quoi ils sont différents. Aux termes de l'amendement n^o 371 : « Leur usage et les modalités de suivi sont définis dans le plan de concertation locative. Un bilan annuel de leur utilisation est adressé par les bénéficiaires à l'organisme concerné. » Quant à l'amendement n^o 1104, il dispose : « L'usage de ces moyens et les modalités de suivi de cet usage sont définis dans le plan de concertation locative. Un bilan annuel de l'utilisation de ces moyens est adressé par les associations bénéficiaires à l'organisme concerné. » Nous aurions pu les voter tous les deux !

M. Razzy Hammadi, rapporteur général. Je vous invite à voter au moins le nôtre, madame la députée !

(L'amendement n^o 1104 est adopté.)

(L'article 28 sexies, amendé, est adopté.)

Article 28 septies

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n^{os} 137 et 1130, tendant à la suppression de l'article.

La parole est à M. Gérard Manuel, pour soutenir l'amendement n^o 137.

M. Gérard Manuel. Le présent amendement vise à supprimer l'article 28 *septies*, qui a été introduit en commission par un amendement du rapporteur général. Cet article crée un régime dérogatoire à l'action de groupe pour le seul secteur du logement locatif social en supprimant les conditions de représentativité et d'agrément. Des associations *ad hoc* pourront ainsi être créées uniquement pour l'introduction d'une action de groupe.

Le présent amendement vise à supprimer ce régime dérogatoire, qui sera source de complexité, et pour lequel aucune étude d'impact n'a été réalisée.

M. le président. La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n^o 1130.

M. Michel Piron. Je considère qu'il est défendu. Nous l'avons déposé pour des raisons similaires à celles que vient d'exposer notre collègue.

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

M. Razzy Hammadi, rapporteur général. Je rappellerai très brièvement le travail de la commission spéciale dans ce texte sur ce qui a été baptisé – mon regard se tourne à présent vers Philippe Bies – la « démocratie locative » : le prélèvement porté à 2 euros par logement, l'enjeu de la représentation et de son encadrement, l'élargissement de l'action de groupe. Parce que nous avons souhaité inscrire ce principe fort et fondamental dans ces avancées, l'avis de la commission sur ces amendements identiques de suppression est défavorable.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Lorsque nous avons eu ce débat en commission, j'ai indiqué que la position du Gouvernement sur ces dispositions était favorable en rappelant les résultats positifs des premières actions de groupe dans le domaine du logement social, et je ne vous cache pas qu'il est difficile de supprimer une disposition introduite sur l'initiative du rapporteur général.

Cela étant dit, les ministères concernés, notamment sur les questions de justice et de consommation, nous rappellent que des avancées ont déjà été inscrites dans le droit français et que parmi les sept actions de groupe qui ont été introduites par des associations de consommateurs au plan national trois concernaient le domaine du logement social. L'une a d'ailleurs été clôturée par un protocole transactionnel. Compte tenu de ces éléments, l'article 28 *septies* du projet de loi issu du débat en commission apparaît à la fois inutile et de nature à porter atteinte à la cohérence de la procédure d'action de groupe en droit de la consommation.

Par conséquent, l'avis du Gouvernement ne peut être que favorable à ces amendements de suppression.

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

M. Michel Piron. Pour qu'il n'y ait aucune ambiguïté, je souhaite simplement rappeler que nos amendements ne visent absolument pas à affaiblir l'action de groupe. Ils ont au contraire pour objectif de la protéger et d'éviter qu'elle ne soit détournée par des pseudo-groupes.

(Les amendements identiques n° 137 et 1130 ne sont pas adoptés.)

M. le président. La parole est à M. Razzy Hammadi, rapporteur général, pour soutenir l'amendement n° 723 rectifié.

M. Razzy Hammadi, rapporteur général. Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

(L'amendement n° 723 rectifié, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

(L'article 28 septies, amendé, est adopté.)

Après l'article 28 septies

M. le président. Je suis saisi de plusieurs amendements portant article additionnel après l'article 28 *septies*.

La parole est à Mme Brigitte Allain, pour soutenir l'amendement n° 1228.

Mme Brigitte Allain. Cet amendement vise à tenir compte des besoins des locataires qui sont déplacés temporairement et qui ne souhaitent pas revenir dans le logement réhabilité parce qu'ils connaissent une situation de suroccupation ou parce qu'il y a nécessité de décohabitation de jeunes ménages contraints de rester chez leurs parents en attendant un logement.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. La commission demande le retrait de cet amendement ; à défaut, l'avis sera défavorable. J'imagine mal un bailleur reproduire une situation de suroccupation au moment d'un relogement. Les réhabilitations sont au contraire l'occasion le plus souvent de régler les problèmes, notamment ceux qui sont liés à la décohabitation.

En outre, ces décisions relèvent des CIL, les comités interprofessionnels du logement, qui, à la suite du vote de la loi ALUR – loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové – et des dispositions que nous avons adoptées hier,

vont organiser le mode d'attribution des logements locatifs sociaux, c'est-à-dire déterminer les populations qui les occuperont.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Madame la députée, je vous demande également de retirer votre amendement ; à défaut, l'avis du Gouvernement sera défavorable.

Cet amendement vise à garantir le droit au maintien dans les lieux pour les locataires hébergés qui ne souhaitent pas réintégrer leur logement à l'issue des travaux et qui ont refusé une offre de relogement. Je suis évidemment favorable à la protection des locataires, notamment lorsque l'immeuble fait l'objet d'une interdiction temporaire d'habitation. Toutefois, le traitement d'une situation temporaire ne devrait pas donner lieu à l'attribution d'un logement de manière définitive.

Par ailleurs, et nous connaissons bien ces questions-là, en matière de réhabilitation, il y a souvent une, deux voire trois offres de relogement, et je n'ai jamais vu des bailleurs réinstaller des gens en situation de suroccupation dans un immeuble réhabilité. Le début des travaux permet précisément, dans le cadre de ces missions sociales, de mettre fin à de telles difficultés.

M. le président. Votre amendement est-il maintenu, madame Allain ?

Mme Brigitte Allain. Ma proposition est précisément de remplacer le mot « ou » par le mot « et », afin de clarifier cette disposition. Je vais retirer mon amendement, mais il était presque de nature rédactionnelle, et son adoption aurait permis de conforter l'article.

(L'amendement n° 1228 est retiré.)

M. le président. La parole est à Mme Brigitte Allain, pour soutenir l'amendement n° 1226.

Mme Brigitte Allain. Lors d'une opération d'urbanisme entraînant le déplacement des occupants, les personnes âgées, handicapées ou touchées par une affection nécessitant des soins réguliers et les ménages en situation de précarité sociale, particulièrement lorsqu'il s'agit de parents isolés, peuvent se heurter à l'impossibilité de s'adapter à un autre quartier et à y reconstruire les attaches et les liens sociaux nécessaires à leur vie quotidienne. Il est donc proposé de garantir un droit au relogement dans le même quartier pour les personnes vulnérables.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Même avis que pour l'amendement précédent, pour les mêmes raisons.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. L'avis du Gouvernement est également le même que pour l'amendement précédent. Madame Allain, il est important de ne pas inscrire dans la loi des obligations qui ne seraient pas tenables.

Mme Isabelle Le Callennec. Comme pour la pénibilité ?

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. En l'occurrence, les opérations de renouvellement urbain ne permettent pas toujours un logement dans le même quartier, en particulier lorsque les logements sont démolis sans être reconstruits. En outre, l'application d'une telle disposition requiert de définir

le terme de quartier : est-ce dans la même rue, quelques rues plus loin, ou dans une rue plus éloignée encore ? Je rappelle également que la loi de 1948 protège un certain nombre de publics vulnérables, ce qui vaut également dans le cas d'opérations de rénovation urbaine avec relogement. Les bailleurs sociaux s'engagent vis-à-vis des communes et de l'ANRU – l'Agence nationale pour la rénovation urbaine – à respecter des obligations très fortes. Ces plans de relogement font par ailleurs l'objet de chartes de relogement et d'études très importantes.

Si je partage votre souci de rappeler la difficulté pour certains habitants de changer de quartier contre leur gré, je peux toutefois vous assurer, et nous commençons à avoir un peu de recul après dix années d'existence de l'ANRU, que beaucoup de personnes restent dans le même quartier, ou sont déplacées de quelques rues mais bénéficient de logements mieux adaptés à leurs besoins. Je pense notamment aux personnes âgées. Dans beaucoup de quartiers de la région parisienne, par exemple, de très grands logements ont été construits dans les années 50 et 60, qui ne sont plus du tout adaptés aujourd'hui à des personnes vulnérables. Leurs habitants ont bénéficié d'un relogement dans le même quartier ou un peu plus loin dans des résidences avec des prestations de bien meilleure qualité, et on peut dire aujourd'hui que nous avons amélioré les conditions de vie de ces personnes.

C'est pour ces raisons que votre objectif, au demeurant louable, ne me semble pas devoir être inscrit dans la loi. Je répète qu'il est néanmoins au cœur des discussions sur les programmes d'aménagement, notamment s'agissant des questions de relogement.

M. le président. Souhaitez-vous maintenir votre amendement, madame Allain ?

Mme Brigitte Allain. Non, je le retire, monsieur le président.

(L'amendement n° 1226 est retiré.)

M. le président. La parole est à Mme Brigitte Allain, pour soutenir l'amendement n° 1227.

Mme Brigitte Allain. Cet amendement a pour objectif de faciliter le relogement dans les opérations de renouvellement urbain, et de manière plus générale dans les opérations d'urbanisme, en s'assurant que le locataire ne se verra pas imposer une charge financière supplémentaire à l'emménagement dans son nouveau logement.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Je demande à Mme la députée de bien vouloir retirer son amendement. La question qu'elle évoque est pertinente, et nous y sommes confrontés régulièrement. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle il a été prévu, dans le règlement financier du nouveau Programme national de renouvellement urbain ou NPNRU – le président de l'ANRU, qui est parmi nous, pourra le confirmer –, une aide à la minoration de loyer, afin d'éviter que les cas rencontrés dans l'application du premier programme ne se reproduisent, c'est-à-dire que des locataires n'ayant pas demandé à quitter leur logement subissent des hausses de loyer qu'ils ne pourraient assumer.

M. Michel Piron. L'amendement est satisfait !

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. L'avis du Gouvernement est identique à celui de la commission. Les premières opérations de relogement menées dans le cadre du programme national pour la rénovation urbaine ont parfois donné lieu à des évolutions de loyers très importantes. Celles-ci s'expliquent notamment par l'absence, à l'époque, de contrôle des chartes de relogement dans le cadre des comités d'engagement de l'ANRU – et je parle ici sous le contrôle de son président. Ce contrôle est au cœur de la question du relogement. Les opérateurs doivent fournir des réponses très claires dans le cadre des comités d'engagement de l'ANRU et des fonds sont même disponibles pour travailler à une minoration de loyer si nécessaire. Pour cette raison, il ne me semble pas utile de prévoir une telle disposition dans la loi.

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

M. François Pupponi. En réalité, le dispositif proposé existe déjà. Lors de la rédaction des conventions relatives à l'ANRU, y compris son premier programme, l'État, les bailleurs et les collectivités locales peuvent se mettre d'accord pour éviter la hausse des loyers.

Mme Audrey Linkenheld. Exactement !

M. François Pupponi. Je peux citer des territoires où aucune hausse n'a eu lieu car un dialogue a été établi et l'ANRU a versé des subventions afin de l'éviter. Les situations évoquées s'expliquent ainsi : on a cru naïvement que les loyers n'augmenteraient pas en valeur absolue alors que les bailleurs ont annoncé qu'ils n'augmenteraient pas au mètre carré. Si on quitte un F3 de cinquante mètres carrés construit dans les années 50 pour un F3 de quatre-vingts mètres carrés construit dans les années 2000, on paie pour ces trente mètres carrés supplémentaires. Voilà pourquoi certains loyers ont augmenté. Il faut donc inscrire dans les conventions que le loyer ne doit pas augmenter à typologie constante. Si on quitte un F3 pour un autre F3, on paie le même loyer. Si on quitte un F3 pour un F5, on paie un loyer plus élevé. Ceux qui ont été attentifs n'ont pas été pénalisés, mais d'autres ne l'ont pas été lors de la rédaction des conventions, ce qui a généré des situations très délicates.

M. le président. La parole est à Mme Brigitte Allain.

Mme Brigitte Allain. M. Pupponi vient d'expliquer que tout se déroule bien si un dialogue a lieu. Malheureusement, on est parfois contraint d'inscrire dans la loi des dispositions qui ne devraient pas y figurer car il existe hélas des endroits où le dialogue n'a pas lieu !

Mme Audrey Linkenheld. À chacun de prendre ses responsabilités !

Mme Brigitte Allain. Mme la ministre ayant rappelé qu'il existe des dispositifs permettant d'éviter ces écueils, je retire l'amendement.

(L'amendement n° 1227 est retiré.)

M. le président. La parole est à Mme Brigitte Allain, pour soutenir l'amendement n° 1229.

Mme Brigitte Allain. Il concerne les frais occasionnés par l'éviction des ménages en matière de déménagement, réinstallation, rééquipement et réabonnement aux fluides qui ne peuvent être laissés à la charge de l'occupant dès lors que le déménagement lui est imposé par le bailleur.

M. Marcel Rogemont. Ils sont toujours pris en charge !

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Les bailleurs prennent en charge ces frais très régulièrement. Prévoir dans la loi qu'ils le fassent peut présenter un intérêt, même s'il s'agit d'un usage très répandu. La commission émet un avis de sagesse.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Je vous rappelle d'abord, madame Allain, que les dispositions visées par l'amendement précédent sont inscrites dans le règlement financier de l'ANRU, ce qui n'est pas rien. Ayant siégé pendant cinq ans au conseil d'administration de l'ANRU et participé à sa négociation houleuse, je peux vous dire qu'il consiste en des règles très précises. On trouvera toujours, parmi les milliers d'opérations de relogement, des cas de défaillance du dialogue et du suivi des ménages, mais ils ont fait l'objet de premiers retours d'expérience, notamment lors des opérations menées en 2007 et 2008, sur la base desquels nous avons renforcé les dispositions concernées.

Quant à l'amendement n° 1229, ce qu'il propose est déjà prévu par l'article R. 442-3-2 du code de la construction et de l'habitation relatif aux conditions d'attribution de l'aide à la mobilité en cas de déménagement du locataire en raison d'une sous-occupation du logement ou d'une situation de handicap. Je suis assez favorable à votre proposition à condition que les conditions d'aide à la mobilité prévues par cet amendement soient encadrées par le même article.

M. le président. La parole est à M. Sylvain Berrios.

M. Sylvain Berrios. Les quatre amendements dont nous venons de discuter démontrent qu'il faut être attentif, comme l'a rappelé Mme la ministre tout à l'heure, à ne pas prévoir dans la loi des dispositions en réalité intenables et surtout qui relèvent de négociations avec l'ANRU ou de négociations locales. Oblitérer toute initiative et toute capacité à trouver des solutions très localement et très ponctuellement en les remplaçant par des dispositifs législatifs risque de générer des situations de blocage dont on ne saura pas sortir parce qu'elles seront trop encadrées par la loi. Il faut être très attentif à laisser malgré tout les acteurs locaux, certes aiguillonnés par la puissance publique, trouver les solutions les plus adaptées aux quartiers, aux locataires et le cas échéant aux conditions de réhabilitation et de relogement. Il faut veiller à ce que la loi ne soit pas trop castratrice des initiatives locales.

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

M. François Pupponi. Je complète les propos de M. le rapporteur en précisant que les bailleurs prennent en charge ces frais, mais ils sont largement aidés par l'ANRU qui attribue une subvention par déménagement pour faciliter cette prise en charge.

(L'amendement n° 1229 n'est pas adopté.)

Avant l'article 29

M. le président. La parole est à M. Jean-Louis Bricout, pour soutenir l'amendement n° 1178.

M. Jean-Louis Bricout. Cet amendement, dont M. Robiliard est le premier signataire, concerne le Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement et

visé à élargir la composition de son comité de gestion à des représentants du Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Défavorable.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Avis défavorable. L'entrée au comité de gestion du Fonds national d'accompagnement vers et dans le logement est strictement limitée aux représentants des administrations compétentes pour définir les orientations et répartir les crédits du fonds. D'ailleurs, ce comité a principalement un rôle budgétaire, ce qui ne l'empêche pas d'entretenir un dialogue avec les associations. Le Haut Comité pour le logement des personnes défavorisées n'a pas vocation à être représenté au comité de gestion dont les astreintes sont payées par l'État.

M. le président. La parole est à M. Jean-Louis Bricout.

M. Jean-Louis Bricout. Je retire l'amendement.

(L'amendement n° 1178 est retiré.)

Article 29

M. le président. La parole est à M. Jean-Louis Bricout, inscrit sur l'article.

M. Jean-Louis Bricout. Merci d'accorder deux minutes aux territoires ruraux, monsieur le président ! Nous avons beaucoup discuté de la situation du logement en zone tendue, mais il existe aussi sur notre territoire des zones qui ne sont pas tendues et qui ne relèvent pas du périmètre des quartiers prioritaires de la politique de la ville. De nombreux territoires ruraux sont dans ce cas, tels ceux de ma circonscription qui est essentiellement composée de petites villes qui sont des bourgs centres ceints d'une ruralité profonde. Il n'y existe pas de tensions en matière de logement, mais il s'y pose souvent des problèmes de vacance. On y constate des problèmes de mixité sociale prenant la forme d'une concentration de misère et de précarité dans le cœur des bourgs centres où le prix de l'immobilier est très bas et les logements peu spacieux, mal adaptés, surtout aux familles recherchant un certain confort.

Cette situation de l'habitat fait le nid de bailleurs privés souvent indécents, plus soucieux d'encaisser les subventions de la CAF que de limiter les charges fixes qu'ils imposent à leurs locataires, notamment les charges énergétiques. Ce texte offre peu de solutions nouvelles dans la lutte contre cette réalité problématique, qui plonge des familles entières dans une forme d'insécurité économique et marque un déséquilibre social entre les villes centres et la ruralité profonde choisie pour ses espaces et sa tranquillité, car il existe aussi une ruralité choisie. C'est pourquoi je souhaite, madame la ministre, que nous travaillions sur ces déséquilibres sociaux et sur la concentration de la misère dans les bourgs centres sans attendre la deuxième lecture. Un vrai travail doit être mené. Il existe certes des dispositifs tels que l'appel à manifestation d'intérêt destiné aux municipalités et la mise en place d'offices publics de l'habitat, mais le problème est bien réel.

M. le président. Nous en venons à l'examen des amendements.

La parole est à M. Julien Dive, pour soutenir l'amendement n° 205.

M. Julien Dive. Il est défendu.

(L'amendement n° 205, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à Mme Audrey Linkenheld, pour soutenir l'amendement n° 1452.

Mme Audrey Linkenheld. L'objectif de cet amendement est d'encourager et d'homogénéiser les démarches de concertation avec les habitants dans le cadre de l'élaboration de plans locaux d'habitat. Il s'agit non pas de rendre obligatoire la concertation, qui est déjà possible, mais de préciser les conditions de son déroulement, car elle favorise l'appropriation par les habitants des politiques et des stratégies en matière d'habitat, promues en particulier par les intercommunalités, en amont de leur déclinaison opérationnelle dans les documents de planification. Discuter avant permet d'éviter des recours après.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Comme vient de le dire Mme Linkenheld, tout ce qui est partagé est sans doute mieux accepté et tout ce qui renforce la démocratie participative doit être encouragé. L'avis de la commission est donc favorable.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. L'avis du Gouvernement est favorable. La concertation est en effet utile. L'avis du Gouvernement est contraire à ce qu'il était lors du débat en commission car l'amendement prévoit cette fois une procédure consultative et encourage sa mise en œuvre afin de mieux faire partager les objectifs des plans locaux d'habitat – PLH – dans les territoires. D'ailleurs, je tiens à dire ici que de nombreuses intercommunalités mènent déjà ce travail et présentent le PLH aux habitants lors de réunions de concertation.

Mme Isabelle Le Callennec. Bien sûr !

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Encourager ces démarches et inscrire la programmation de logements pour les six années à venir dans le débat public est une bonne chose.

(L'amendement n° 1452 est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements, n° 140, 53 et 1133, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Sylvain Berrios, pour soutenir l'amendement n° 140.

Cet amendement vise à intégrer l'accèsion sociale à la propriété dans les quotas de logements sociaux. Nous avons longuement parlé cette nuit des surloyers et des résidents de logements sociaux dépassant les plafonds de ressources conditionnant le prêt locatif social. Leur proposer le parcours tranquille de l'accèsion sociale à la propriété ferait la satisfaction de tous, car il en résulterait également une rotation des occupants de logements sociaux financés par prêt locatif social et prêt locatif aidé d'intégration. De ce dispositif pourrait naître un parcours résidentiel un peu plus dynamique, y compris dans les zones tendues. Tel est l'objectif de cet amendement.

La parole est à M. Sylvain Berrios, pour soutenir l'amendement n° 53.

M. Sylvain Berrios. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 1133.

M. Michel Piron. Ma proposition n'est pas exactement la même que celle de M. Berrios. Notre amendement vise uniquement les collectivités ayant déjà atteint, avant les modifications introduites par la loi ALUR, le taux de logements sociaux de 20 % prévu par l'article 55 de la loi SRU auquel nous sommes très attachés et que nous avons toujours défendu, y compris lors de la législature précédente. En portant ce taux de 20 % à 25 %, nous avons placé certaines collectivités et même certains bailleurs sociaux dans des situations parfois délicates, comme le montre l'exemple très concret de bailleurs sociaux mettant des logements en vente auprès de leurs locataires dans le cadre d'une accèsion sociale à la propriété. Ce faisant, ils minorent le pourcentage de logements sociaux et l'éloignent de l'objectif de 25 %. Ainsi, une commune ayant 25 % ou 26 % de logements sociaux ne peut se permettre de voir des locataires accéder à la propriété, sous conditions de ressources bien entendu, sauf à passer sous la barre de 25 % et à être pénalisée en conséquence.

Nous proposons que, dans les communes ayant atteint le taux de 20 % de logements sociaux, les logements financés par un dispositif d'accèsion sociale à la propriété, notamment par un PSLA, puissent être pris en compte, en vue d'atteindre le taux de 25 %.

M. Marcel Rogemont. Et si ces logements sont revendus ?

M. Michel Piron. Pour cette tranche de 5 % – voire de 10 % si l'on atteint un taux de 30 % –, une telle disposition ne pourrait que contribuer à cette fameuse mixité sociale, celle qui rompt avec des revenus uniformément bas. Elle permettrait aussi aux bailleurs sociaux de reconstituer une partie de leurs fonds propres, puisqu'ils pourraient vendre à leurs locataires, sous conditions de ressources, un certain nombre de logements.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Avis défavorable. Je rappelle que l'objectif de la loi SRU est de favoriser la production de logements sociaux, qui soient locatifs et pérennes – cette dernière caractéristique faisant l'objet de débats à chaque fois que nous abordons ces questions. Je rappelle aussi que cette majorité et ce gouvernement ont fait déjà beaucoup pour favoriser l'accèsion – je pense notamment au renforcement du prêt à taux zéro. Je suis d'accord, monsieur Piron, il faut favoriser à la fois la mixité sociale et le parcours résidentiel. Mais, encore une fois, il faut adapter ces politiques à nos territoires.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Avis défavorable à ces trois amendements. Au risque de me répéter, je rappelle que la loi SRU vise des logements dans le marché locatif. La question des logements en accèsion c'est une autre histoire. S'il faut se féliciter que des personnes issues du logement social connaissent une mobilité résidentielle et bénéficient de programmes d'accèsion à la propriété, il convient de bien distinguer l'accèsion du locatif. Les logements en accèsion sociale ne sont pas concernés par le

contingent préfectoral. Par ailleurs, ils peuvent être revendus, parfois avec des plus-values importantes en l'absence de clauses anti-spéculatives; je le dis en connaissance de cause, ce peut être le cas de logements financés par un PSLA ou construits dans le cadre de l'habitat participatif.

L'objectif de la loi SRU est tout autre : il s'agit de mettre en place une offre de logements abordables, répondant aux besoins, sur tous les territoires. Vous avez raison de vouloir promouvoir le PSLA. C'est une réussite, et les bailleurs sociaux, notamment les coopératives HLM, nous apportent une aide précieuse dans le montage des dossiers. Le PSLA nous permet surtout d'apporter une certaine sécurisation aux ménages à revenus faibles. Mais le PSLA et les programmes en accession ne contribuent pas à la constitution d'un contingent locatif, avec les prêts de la Caisse des dépôts, et ils ne permettront pas de reloger les publics prioritaires!

J'espère que le jour viendra où toutes les communes soumises aux obligations de la loi SRU auront rempli leurs objectifs.

M. Michel Piron. C'est déjà le cas en plusieurs endroits!

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Absolument!

M. Marcel Rogemont. La preuve que la loi n'est pas si mauvaise que cela!

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. J'ajouterai, monsieur Piron, que les communes qui ont atteint le taux de 20 % ne sont pas bloquées, en réalité, par ces questions. Le problème se pose – M. Bricout en a parlé tout à l'heure – pour les communes concernées par la loi SRU, situées dans des zones détendues, où il n'y a pas de rencontre entre l'offre et la demande de logement social. Certaines dispositions que nous vous présenterons visent à apporter des ajustements à la loi SRU pour prendre en compte ces territoires en zone détendue, connaissant un taux de pression proche de zéro, où les programmes d'accession apporteraient une réponse plus intéressante, y compris pour favoriser la mixité sociale.

Car il ne faut pas faire reposer uniquement sur la loi SRU l'obligation de la mixité sociale. Celle-ci se fait aussi grâce à l'accession privée ou sociale, dans le marché locatif privé, au titre d'une politique de logement. L'objectif de la loi SRU, et ce fut un progrès immense, était de constituer une offre de logements abordables dans les territoires fortement peuplés. Ce sont deux débats différents, me semble-t-il.

M. le président. La parole est à Mme Isabelle Le Callennec.

Mme Isabelle Le Callennec. Intégrer dans les quotas de logements sociaux prévus par la loi SRU les logements en accession sociale à la propriété est une revendication il est vrai très ancienne du groupe Les Républicains. Comme vous venez de le rappeler, madame la ministre, la divergence de vues entre nous est réelle.

Mais vous l'avez dit aussi, les situations sont très diverses. Vous avez évoqué ces territoires où le marché du logement locatif social n'existe pas. M. Rogemont, qui préside un organisme d'habitat social, sait que dans notre département, l'Ille-et-Vilaine, il est parfois difficile, sans promesse de rentabilité, d'attirer des bailleurs sociaux.

Si le besoin de logements sociaux y est inexistant, la demande d'accession à la propriété, notamment grâce au PSLA, est réelle. Je trouve dommage que ce texte ne soit pas l'occasion de répondre à cette revendication ancienne et d'ouvrir cette possibilité.

Savez-vous que 1,8 million de personnes sont en attente d'un logement, alors que 2 millions de logements sont vacants dans notre pays?

M. Jean-Luc Laurent. Il ne faut pas tout mélanger! Cela n'a pas de sens!

Mme Isabelle Le Callennec. La grande majorité d'entre eux sont des logements privés, certes.

M. Marcel Rogemont. Vous êtes pour la réquisition?

Mme Isabelle Le Callennec. Non! (*Sourires.*) Mais il y a de la vacance aussi dans le logement social.

M. Jean-Luc Laurent. C'est faux! Vous mélangez tout!

Mme Isabelle Le Callennec. Cela doit nous interroger. Il est choquant de voir qu'il est très difficile d'accéder au logement social à Paris, dans la région parisienne et dans les zones tendues, alors que dans d'autres territoires, ce n'est pas le cas. Pourtant, vous vous refusez à ouvrir cette possibilité. Manifestement, nous ne parviendrons jamais à vous convaincre, mais cela restera pour nous un objectif.

M. le président. La parole est à M. Sylvain Berrios.

M. Sylvain Berrios. Je regrette cet affrontement quasi idéologique sur la question de l'accession sociale à la propriété. Nous devrions, comme Mme la ministre l'a indiqué, intégrer des clauses anti-spéculatives aux contrats de vente, peut-être même donner au bailleur initial un droit de suite, ou encore imaginer des dispositifs permettant, par des attributions, de reprendre la main. Tout cela pourrait être étudié. Or nous faisons face à un front du refus, ce que je regrette.

L'accession sociale à la propriété est pourtant une possibilité intéressante dans l'offre sociale. Pour les jeunes ménages, qui commencent un parcours professionnel et s'installent dans une zone tendue, elle peut être une solution qui permet à la fois la mixité et le transfert d'un parcours locatif vers un parcours de propriétaire, loin d'être inintéressant. Je ne pense pas que cela doive faire l'objet d'un affrontement à ce point tranché.

Je suis prêt à étudier toutes les mesures correctrices que nous pourrions apporter, afin de trouver un accord en deuxième lecture sur l'intégration des logements en accession sociale à la propriété dans le quota des logements sociaux. L'accession sociale à la propriété fait partie de l'offre sociale, et ce besoin est exprimé par de nombreux ménages.

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

M. Michel Piron. Madame la ministre, je me contenterai de faire d'autres observations. Je suis d'accord avec vous lorsque vous dites que la mixité sociale ne dépend pas uniquement de la construction de logements; elle relève largement d'un certain urbanisme, et de la mixité fonctionnelle notamment.

Je rappelle aussi que j'ai soutenu mordicus l'article 55 de la loi SRU sous la législature précédente et que le passage du taux de 20 % au taux de 25 % dans les zones tendues ne me gêne pas. Il n'y a pas, sur ce sujet, d'affrontement.

Je veux simplement souligner que l'intégration des logements en accession sociale à la propriété au quota de logements sociaux contribuerait à apporter de la stabilité. Cela m'a été dit bien des fois par les bailleurs sociaux: la gestion des ensembles est facilitée lorsque les locataires deviennent propriétaires, et ce mixte, loin d'être déstabilisant,

permet de maintenir un certain tissu. D'ailleurs, je défendrai un amendement qui vise à permettre aux bailleurs sociaux de continuer à gérer de façon pérenne des ensembles mixtes, ce qui est fortement souhaitable dans le cas de copropriétés dégradées.

Enfin, je souhaite rappeler que la mise en vente de quelques logements, dans le cadre d'une opération PSLA, par exemple, permet aux organismes sociaux de dégager des fonds propres, grâce auxquels ils peuvent construire d'autres logements locatifs sociaux. Loin d'être antinomique de la production locative, la mise en vente de logements provenant d'un parc ancien permet d'accroître l'offre locative.

M. le président. La parole est à M. Marcel Rogemont.

M. Marcel Rogemont. Vous tenez à ce que les logements ayant bénéficié d'un PSLA entrent dans le quota de logements sociaux. Mais pour combien de temps ? Une fois que la personne met un terme à la période locative et devient propriétaire de son logement, elle peut le vendre dans les six mois. Comment alors compter cet appartement parmi les logements sociaux ?

Le dispositif du PSLA permet de libérer de la place, de faire en sorte qu'une personne quitte un logement HLM pour devenir propriétaire. L'acquisition d'un logement ne peut être prise en compte dans le taux de 25 % ! Cela n'est pas cohérent.

Mme Isabelle Le Callennec. Il s'agit pourtant d'un logement social !

M. Marcel Rogemont. Ce n'est pas parce qu'un logement a été concerné par un dispositif à caractère social favorisant l'accès à la propriété qu'il doit être décompté comme logement social à titre permanent !

Mme Isabelle Le Callennec. Si !

M. Marcel Rogemont. L'objectif du taux de 25 % imposé par la loi SRU, c'est de constituer une offre de logements sociaux permanents en direction des ménages à revenus modestes.

(Les amendements n° 140, 53 et 1133, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)

M. le président. La parole est à M. Julien Dive, pour soutenir l'amendement n° 663.

M. Julien Dive. Pour développer l'offre de logement et favoriser son financement par des acteurs privés, certaines communes ou EPCI construisent des logements non conventionnés aux loyers inférieurs ou égaux au plafond PLUS fixé par les conventions. Ces logements participent à la réalisation de l'objectif de mixité sociale et d'égalité des chances, au même titre que les logements conventionnés.

Afin de favoriser la construction de logements destinés aux publics répondant aux critères du PLUS, notamment dans les zones tendues, cet amendement vise à comptabiliser les logements non conventionnés dont les loyers sont inférieurs aux plafonds PLUS des conventions dans les quotas fixés par la loi SRU.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Avis défavorable. Ces logements ne sont pas conventionnés. Ils ne peuvent donc être soumis à un plafond de ressources.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Même avis que la commission.

(L'amendement n° 663 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Sylvain Berrios, pour soutenir l'amendement n° 813.

M. Sylvain Berrios. Il est défendu.

(L'amendement n° 813, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n° 1134 et 171, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 1134.

M. Michel Piron. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Yves Blein, pour soutenir l'amendement n° 171.

M. Yves Blein. Cet amendement, dont le premier signataire est Jean Grellier, vise à prendre en compte la situation des communes nouvelles et des communes associées, issues du régime de fusion-association.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. La loi NOTRe a déjà prévu les modalités d'exonération des communes nouvellement soumises à l'article 55. Je vous invite donc à retirer ces amendements, sinon j'émettrai un avis défavorable.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Une exonération de prélèvement SRU est déjà prévue pendant trois ans pour les communes nouvellement soumises à cette loi sous l'effet d'une fusion. Par ailleurs, les dispositions que nous avons prises pour limiter les effets de seuil de la loi SRU au gré de la nouvelle carte des intercommunalités me semblent répondre en partie à la question posée. C'est notamment à la suite de ces interrogations que nous avons étudié très attentivement les effets de ces deux réformes. Avis défavorable.

M. le président. La parole est à M. Yves Blein.

M. Yves Blein. Je retire l'amendement n° 171.

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

M. Michel Piron. Je retire bien volontiers l'amendement n° 1134, même si le délai de trois ans ne me satisfait pas complètement, car il me paraît bien court au regard de la longueur des procédures d'urbanisme.

(Les amendements n° 1134 et 171 sont retirés.)

M. le président. La parole est à M. Sylvain Berrios, pour soutenir l'amendement n° 997.

M. Sylvain Berrios. Il est défendu.

(L'amendement n° 997, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Sylvain Berrios, pour soutenir l'amendement n° 138.

M. Sylvain Berrios. Cet amendement vise à supprimer l'alinéa 15 de l'article 29 afin de maintenir plusieurs critères qui justifient qu'une commune demeure soumise au taux de 20 % de logements sociaux, en particulier celui de la décroissance démographique.

M. Marcel Rogemont. Il ne manquerait plus que cela !

M. Sylvain Berrios. Je vois qu'en dépit de plusieurs nuits dans l'hémicycle, vous restez combatif et pugnace, monsieur Rogemont, même si vous avez une fâcheuse tendance à retirer vos amendements plus vite qu'on vous le demande.

J'en reviens au sujet. Parmi ces critères figurent le taux de vacance constaté dans le parc locatif social et la décroissance démographique, qui est un vrai sujet, plus encore en zone détendue qu'en zone tendue, d'ailleurs. La décroissance démographique doit pouvoir être prise en compte pour ne pas se transformer en double sanction. Des villes ont connu des taux de décroissance supérieurs à 15 % ces vingt dernières années.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Avis défavorable, car ce projet de loi prévoit un critère plus simple et plus adapté à la réalité des territoires : le taux de pression de la demande. Cette disposition devrait vous satisfaire.

Mme Audrey Linkenheld. C'est bien mieux qu'avant, en effet !

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Vous proposez de revenir sur les critères actuels, mais nous avons justement décidé de les modifier car ils ne nous satisfaisaient pas, en particulier celui de la décroissance démographique. La décroissance peut en effet être conjoncturelle, mais elle peut aussi concerner des villes où le prix du marché immobilier est très élevé. Ce fut le cas l'année dernière d'Antibes, Saint-Cloud ou Vaucresson, même si ces villes comptaient encore de nombreux habitants dans leur bassin. Ce sont en tout cas des territoires où le taux de pression de la demande en logement social est extrêmement fort. Il serait paradoxal de conserver ce critère seul et d'exonérer de la loi SRU des villes où justement les demandes en logement social sont très nombreuses.

Une autre question se pose pour les territoires très détendus où la décroissance démographique est forte et la demande en logement social faible. C'est pourquoi, après de très longues discussions en amont de ce texte, nous avons décidé d'intégrer notre critère de taux de pression et de prendre le temps d'étudier toutes les situations, afin notamment d'éviter aux toutes petites communes intégrées dans une intercommunalité plus grande des effets de seuil très importants. Avis défavorable.

M. le président. La parole est à Mme Isabelle Le Callennec.

Mme Isabelle Le Callennec. Je comprends vos arguments, madame la ministre, et je vous remercie d'avoir cité plusieurs exemples car il arrive que l'on élabore des lois en pensant à une situation particulière sans réaliser que d'autres peuvent en pâtir.

S'agissant du nouveau critère du taux de pression, comment sera-t-il mesuré et par qui ? Des dérogations seront-elles possibles ? Le préfet pourra-t-il juger ?

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. C'est dans la loi !

(L'amendement n° 138 n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n°s 139 et 687, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Sylvain Berrios, pour soutenir l'amendement n° 139.

M. Sylvain Berrios. Cet amendement tend à exempter des obligations issues de l'article 55 de la loi SRU les communes qui présentent un risque, sismique, industriel ou naturel – en particulier les inondations. La densification exposerait en effet ces communes déjà fragilisées à un risque supplémentaire, surtout lorsqu'elles se trouvent dans des zones extrêmement tendues.

Permettez-moi, pour une fois, de parler de ma ville de Saint-Maur-des-Fossés.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Qui est inondable !.

M. Sylvain Berrios. Dans l'hypothèse d'une crue de type 1910, la moitié des habitants se retrouverait sans logement, ni eau potable, et ne pourrait même plus sortir de la boucle de la Marne.

Mme Audrey Linkenheld. Il faut arrêter de construire des logements privés à Saint-Maur, c'est dangereux !

M. Sylvain Berrios. Continuer à favoriser une démographie galopante, c'est exposer à ces risques des populations, et je ne vous parle pas de centaines d'habitants, mais de quelques dizaines de milliers de personnes ! L'amendement renvoie au décret le soin de fixer les conditions dans lesquelles ces risques seront pris en compte.

M. le président. Défendez-vous aussi l'amendement n° 687, monsieur Berrios ?

M. Sylvain Berrios. Je défends tous mes amendements !

M. Marcel Rogemont. N'y a-t-il donc plus personne qui construise dans votre ville, monsieur Berrios ?

M. Sylvain Berrios. Vous pouvez venir y habiter, nous y sommes très bien !

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Défavorable.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Avis défavorable. Ce n'est pas la loi SRU qui est en cause ; ce sont les règles d'urbanisme qui s'appliquent au logement social comme au logement privé, y compris à Saint-Maur.

Quant à votre proposition de limiter l'application de la loi SRU du fait de la densité urbaine ou de l'absence de foncier, elle m'amène à vous inviter à mettre fin à ce débat qui consiste à toujours essayer de trouver des limitations à l'application de la loi SRU ?

M. Marcel Rogemont. Exactement !

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Depuis 2000, cette loi a permis de construire dans les communes concernées 450 000 logements sociaux – je parle uniquement des communes soumises à cette loi. Des communes ont accepté avec succès de s'engager dans cette voie, quelle que soit leur représentation politique. Elles auront ainsi atteint le taux légal en 2025. Il ne reste plus que 200 communes en carence, mais j'espère que ce nombre aura diminué au prochain bilan de l'obligation triennale.

Arrive un moment où l'on se retrouve face à un choix. Soit chercher à retarder par tous moyens le moment fatidique où il faudra appliquer la loi – ce qui arrive assez régulièrement depuis 2000 –, soit décider d'appliquer celle-ci et mener une politique du logement efficace, comme des milliers de communes ont choisi de le faire.

Les règles d'urbanisme, les risques d'inondation, les risques sismiques, les risques environnementaux, concernent toutes les communes, quels que soient leurs projets d'aménagement des logements, des bâtiments, quelle que soit leur activité économique. La question ne se pose pas pour le seul logement social.

Je me demande à présent ce que vous inventerez encore après 2025, une fois achevée cette période d'application de la loi SRU.

M. le président. La parole est à M. Sylvain Berrios.

M. Sylvain Berrios. Madame la ministre, vous connaissez nos différences et nos oppositions. Je ne cherche pas à contourner la loi SRU. (« *Non, bien entendu !* » sur les bancs du groupe socialiste, écologiste et républicain.)

S'il y a alternance, je chercherai à y mettre un terme, comme je l'ai dit à l'occasion de la discussion générale et en soutenant la motion de rejet. Au-delà, vous avez raison, madame la ministre, différents documents d'urbanisme président à l'occupation de l'espace, notamment pour prévenir les risques d'inondation, dont le schéma directeur de la région Île-de-France, le SDRIF, qui s'impose à toutes les communes.

Une ville comme Saint-Maur-des-Fossés, entièrement entourée par la Marne, est totalement inondable. Ce risque menace toutes les habitations, et la volonté de l'État, issue de la loi SRU, d'augmenter la démographie d'une ville pose question dans ce contexte.

Mme Audrey Linkenheld. Construisons des logements sociaux sur des péniches !

M. Sylvain Berrios. Les règles d'urbanisme imposent des obligations pour prévenir les risques d'inondation, les risques sismiques, les risques industriels. Elles encadrent également le développement des espaces verts, protègent la biodiversité, préviennent la pollution de l'eau et de l'air. À considérer l'ensemble, monsieur Rogemont, dans ma ville, il faudrait non pas construire, mais déconstruire. C'est cela la réalité.

À Saint-Maur-des-Fossés, qui est une ville carencée,...

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Ah bon ? Première nouvelle ! (*Sourires*)

M. Sylvain Berrios. ...nous avons signé un contrat de mixité sociale. Les résultats sont concluants et nous n'avons jamais avancé aussi vite. Pour autant, notre rythme est soumis à l'ensemble des règles d'urbanisme issues des dispositifs législatifs et réglementaires. Ne faites pas comme si les particularités locales étaient inexistantes.

Enfin, dans notre ville, la densité est deux fois supérieure à la moyenne du département du Val-de-Marne, déjà en zone tendue.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. J'aurai une seule question, monsieur le député-maire. S'il est si compliqué de construire à Saint-Maur-des-Fossés, pourquoi avez-vous délivré, depuis 2006, 1 733 permis de construire pour des logements collectifs et privés ? (*Applaudissements sur les bancs du groupe socialiste, écologiste et républicain.*)

M. Marcel Rogemont. Ils ont le droit de construire des logements privés mais pas sociaux !

M. le président. À titre exceptionnel, je vous redonne très brièvement la parole, monsieur Berrios.

M. Sylvain Berrios. Je voudrais en effet répondre à Mme la ministre qui vient de m'interpeller. Après tout, vous avez beaucoup laissé M. Cherki parler de Paris, ce qui peut se comprendre puisqu'il appartient à votre majorité ! Nous pouvons bien parler un peu de Saint-Maur, qui vaut au moins une messe à Paris !

M. Marcel Rogemont. Saint-Maur est plus petit que Paris !

M. le président. Laissez parler M. Berrios !

M. Sylvain Berrios. Je suis député-maire de Saint-Maur, et tant que je le serai, vous entendrez parler de Saint-Maur !

Madame la ministre, les chiffres que vous venez de citer ne sont pas exacts puisqu'ils remontent à 2006.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Ils sont actualisés chaque année !

M. Sylvain Berrios. Vous parlez de l'ensemble des logements depuis 2006. Reconnaissez que, depuis la signature du contrat de mixité sociale, nos relations se sont améliorées avec l'État dans ce domaine.

Mme Audrey Linkenheld. Grâce aux pénalités qui ont augmenté !

M. Sylvain Berrios. Ne me renvoyez pas au passé, même si je l'assume pleinement. Dans une ville comme Saint-Maur-des-Fossés, où l'on sort 130 logements par an depuis trente ans, cela a une réalité historique. On peut toujours considérer qu'il en faut dix fois plus mais en vérité, personne n'est capable de le faire. C'est tout simple.

Mme Audrey Linkenheld. Un quintuplement des prélèvements, ça fait mal !

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

M. Michel Piron. J'aurai juste un souhait. Nous entendons dans ces débats un certain nombre de maires députés. Peut-être serait-il préférable de revenir à l'écoute d'un certain

nombre de députés-maires. Je crains parfois qu'il n'y ait plus de maires-députés que de députés-maires, et il me semble que nous aurions intérêt à revenir à la seconde version.

M. Marcel Rogemont. Il n'y en a plus pour longtemps!
(Les amendements n° 139 et 687, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)

M. le président. La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 947.

M. François Pupponi. Il est défendu.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Je vous invite à le retirer.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Même avis.

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

M. François Pupponi. Je le retire.
(L'amendement n° 947 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 1131.

M. Michel Piron. C'est un amendement de précision.
(L'amendement n° 1131, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 1132.

M. Michel Piron. Il est défendu.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Je vous invite à retirer cet amendement qui est satisfait.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Même avis.

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

M. Michel Piron. Je le retire.
(L'amendement n° 1132 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. Sylvain Berrios, pour soutenir l'amendement n° 61.

M. Sylvain Berrios. Il est défendu.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Avis défavorable. La loi SRU fixe en effet un objectif final en stocks et non en flux.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Même avis.
(L'amendement n° 61 n'est pas adopté.)

M. le président. Vous avez de nouveau la parole, monsieur Berrios, pour soutenir l'amendement n° 62.

M. Sylvain Berrios. Défendu.

(L'amendement n° 62, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 1135.

M. Michel Piron. Défendu.

(L'amendement n° 1135, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Sylvain Berrios, pour soutenir l'amendement n° 376.

M. Sylvain Berrios. Il a été défendu hier soir. *(Sourires.)*
(L'amendement n° 376, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. Nous en venons à l'amendement n° 380, monsieur Berrios.

M. Sylvain Berrios. Défendu.

(L'amendement n° 380, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. J'appelle l'amendement n° 998. Monsieur Berrios ?

M. Sylvain Berrios. Défendu.

(L'amendement n° 998, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. Nous passons à votre amendement n° 141, monsieur Berrios.

M. Sylvain Berrios. Défendu.

(L'amendement n° 141, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 948.

M. François Pupponi. Il est défendu.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Je demande le retrait.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Même avis.

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

M. François Pupponi. Je le retire.
(L'amendement n° 948 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 1141.

M. Michel Piron. Il est défendu.

(L'amendement n° 1141, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 54 est-il défendu, monsieur Berrios ?

M. Sylvain Berrios. Oui, monsieur le président.

(L'amendement n° 54, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à Mme la ministre, pour soutenir l'amendement n° 1383 rectifié.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. C'est un amendement rédactionnel.

(L'amendement n° 1383 rectifié, accepté par la commission, est adopté.)

M. le président. La parole est à M. Sylvain Berrios, pour soutenir l'amendement n° 1001.

M. Sylvain Berrios. Il est défendu.

(L'amendement n° 1001, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Sylvain Berrios, pour soutenir l'amendement n° 142.

M. Sylvain Berrios. Le projet de loi initial supprimait la possibilité de mutualisation au niveau de l'EPCI des objectifs de rattrapage par période triennale. Il était illogique de renforcer d'un côté le rôle du périmètre de l'EPCI et, de l'autre, de supprimer la mutualisation. Je rappelle à cet égard les objectifs initiaux de la métropole du Grand Paris – dont je salue le président, M. Patrick Ollier, qui est à mes côtés – et la constitution des territoires dont un des objets est précisément l'urbanisme.

Lors de l'examen du projet de loi en commission, ces dispositions ont été réécrites : la mutualisation est maintenue mais elle est limitée à une seule période triennale et pour certains EPCI, avec un quota à respecter. Il en résulte, semble-t-il, que la mutualisation serait possible sur un territoire comme la ville de Paris, mais les autres territoires du Grand Paris pourraient ne pas bénéficier des mêmes règles, ce qui conduit à s'interroger sur la volonté qui préside à cette exception.

La nouvelle rédaction, loin de simplifier, va encore compliquer l'exercice des missions des communes. Le présent amendement vise donc à maintenir purement et simplement la possibilité de mutualisation, qui démontre la solidarité des communes sur un même territoire.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Défavorable. Nous avons eu ce débat en commission et une position de compromis a été adoptée, visant à conserver la mutualisation mais à mieux l'encadrer pour éviter les contournements que l'on a pu observer dans certaines intercommunalités.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Également défavorable. J'ai accepté en commission de modifier les dispositions proposées, de manière à continuer de permettre la mutualisation et à mieux l'encadrer. Nous sommes parvenus à un point d'accord et je ne souhaite pas aller au-delà.

(L'amendement n° 142 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à Mme Marie-George Buffet, pour soutenir l'amendement n° 657.

Mme Marie-George Buffet. Il est défendu.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Défavorable.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Défavorable. Je rappelle que nous avons déjà encadré la part de logements financés en prêts locatifs sociaux et en prêts locatifs aidés d'intégration dans les précédentes lois et que ces mesures produisent leurs effets. Nous proposons de conserver les taux qui ont été fixés car le rythme semble être le bon et l'on évite ainsi les effets d'aubaine qui pouvaient survenir avant que les dispositions n'interviennent en 2014.

(L'amendement n° 657 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Jean-Luc Laurent, pour soutenir l'amendement n° 1508.

M. Jean-Luc Laurent. Il s'agit de supprimer une disposition qui semble devoir être dépassée. En effet, la condition de diversité des types de logements sociaux financés avec un plafond de logements financés par un prêt locatif social et un plancher de logements financés par un prêt locatif aidé d'intégration ne saurait être réservée aux seules communes non couvertes par un plan locatif de l'habitat. Avec le développement massif de l'intercommunalité, cette disposition va rapidement perdre de sa portée. Nous aurions intérêt à intégrer l'évolution dès à présent.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Cet amendement est satisfait puisque les alinéas 42 à 44 visent précisément à appliquer cette typologie à toutes les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, qu'elles soient couvertes ou non par un plan locatif de l'habitat. J'en demande donc le retrait.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Même avis.

M. le président. Maintenez-vous votre amendement, monsieur Laurent ?

M. Jean-Luc Laurent. Je le retire, monsieur le président.

(L'amendement n° 1508 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. Sylvain Berrios, pour soutenir l'amendement n° 683.

M. Sylvain Berrios. L'amendement vise à ne plus comptabiliser les logements destinés aux étudiants dans le quota de logements financés en prêts locatifs sociaux tout en continuant de les comptabiliser dans le quota des logements sociaux. Dans les zones tendues en effet, et principalement

en Île-de-France, où la demande en logements étudiants est extrêmement forte, la classification de ces logements en PLS peut constituer un problème.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Défavorable. Je suggère – et cela vaut pour d'autres amendements qui vont suivre – que nous en restions à une application stricte des plafonds créés par la loi du 18 janvier 2013.

M. Marcel Rogemont. Voilà qui est clair !

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. L'avis est défavorable. J'ajoute à l'intention de monsieur Berrios qu'en Île-de-France, l'agrément des logements étudiants peut se faire soit en PLS, soit en PLUS – prêts locatifs à usage social –, suite à une négociation entre la région et l'État en 2003, négociation qui a ensuite été renouvelée à plusieurs reprises. Je crois que M. Jean-Luc Laurent se le rappelle bien,...

M. Jean-Luc Laurent. Fort bien, madame la ministre.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. ...puisqu'il en a eu l'initiative.

Il peut donc y avoir des logements étudiants comptabilisés en PLUS et les différences de loyer sont très minimes. Ce dispositif répond, je crois, à une de vos préoccupations : compte tenu de la cherté du logement, le choix a été fait de permettre l'agrément de logements étudiants en PLUS dans la région Île-de-France.

M. le président. La parole est à M. Sylvain Berrios.

M. Sylvain Berrios. Madame la ministre, je vous remercie pour cette réponse qui, une fois n'est pas coutume, me satisfait. Une question continue cependant de se poser : malgré l'accord, l'autorisation de conventionnement des logements étudiants en PLUS n'est pas facilement accessible. Je peux en témoigner pour la ville dont je suis le maire, ville dénommée, vous ne l'ignorez pas, Saint-Maur-des-Fossés.

Mme Audrey Linkenheld. Vous n'allez pas recommencer !

M. le président. Cela signifie-t-il que vous retirez votre amendement, monsieur Berrios ?

M. Sylvain Berrios. Si Mme la ministre m'indique que nous pourrions désormais conventionner les résidences étudiantes de la ville de Saint-Maur en PLUS et que le préfet recevra les instructions nécessaires, alors je pense que l'amendement pourrait être retiré... (*Sourires.*)

M. Marcel Rogemont. Et une convention pour M. le maire, une !

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Je ne suis pas sûre que vous étiez déjà maire à cette époque, monsieur Berrios, mais j'ai défendu le classement de logements en PLUS à Saint-Maur parce que c'était la clé pour obtenir une subvention de la région – n'est-ce pas, monsieur Laurent ?

M. Jean-Luc Laurent. Tout à fait.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Je pense donc qu'il existe des gens qui peuvent vous défendre dans ce domaine.

M. Marcel Rogemont. Malgré vous !

M. le président. Le retrait de l'amendement est-il acquis, monsieur Berrios ?

M. Sylvain Berrios. Pas « malgré nous », monsieur Rogemont. C'est quand même la ville qui les fait, ces logements !

Cela étant, je considère qu'il est maintenant possible de retirer cet amendement. C'est dire la sagesse qui est la mienne ! (*Sourires.*)

(L'amendement n° 683 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 949.

M. François Pupponi. Il est retiré.

(L'amendement n° 949 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. Philippe Bies, rapporteur thématique, pour soutenir l'amendement n° 1105 deuxième rectification.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Il vise à permettre de continuer à appliquer les objectifs fixés antérieurement à la présente loi tant que les nouveaux décrets SRU ne seront pas publiés.

(L'amendement n° 1105 deuxième rectification, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

(L'article 29, amendé, est adopté.)

Après l'article 29

M. le président. Je suis saisi de plusieurs amendements portant article additionnel après l'article 29.

La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 1142.

M. Michel Piron. Il est défendu.

(L'amendement n° 1142, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Sylvain Berrios, pour soutenir l'amendement n° 1002.

M. Sylvain Berrios. Il est naturellement défendu.

(L'amendement n° 1002, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. Nous en venons à l'amendement n° 1143, monsieur Piron...

M. Michel Piron. Il est défendu avec la même énergie.

(L'amendement n° 1143, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Article 30

M. le président. La parole est à M. Sylvain Berrios, pour soutenir l'amendement n° 384.

M. Sylvain Berrios. Défendu.

(L'amendement n° 384, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. Nous passons à l'amendement n° 815, monsieur Berrios.

M. Sylvain Berrios. Il est défendu.

(L'amendement n° 815, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n° 383 et 950.

La parole est à M. Sylvain Berrios, pour soutenir l'amendement n° 383.

M. Sylvain Berrios. Défendu.

M. le président. La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 950.

M. François Pupponi. Défendu.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Défavorable.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Défavorable.

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

M. François Pupponi. Je retire mon amendement.

(L'amendement n° 950 est retiré.)

(L'amendement n° 383 n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n° 816 et 879, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée par M. Sylvain Berrios.

M. Sylvain Berrios. Ils sont défendus.

(Les amendements n° 816 et 879, repoussés par la commission et le Gouvernement, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)

M. le président. Nous en arrivons à l'amendement n° 143. C'est toujours à vous, monsieur Berrios...

M. Sylvain Berrios. Défendu.

(L'amendement n° 143, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. Amendement n° 883. Monsieur Berrios ?

M. Sylvain Berrios. Défendu.

(L'amendement n° 883, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à Mme Audrey Linkenheld, pour soutenir l'amendement n° 1453.

Mme Audrey Linkenheld. Défendu.

(L'amendement n° 1453, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. Mes chers collègues, je vous invite à lever la main de façon explicite. Nous connaissons ainsi clairement le vote de chacun et le sort des amendements.

Mme Annick Lepetit, présidente de la commission spéciale. Vous avez raison, monsieur le président !

M. le président. La parole est à M. Sylvain Berrios, pour soutenir l'amendement n° 995.

M. Sylvain Berrios. Je sais bien que M. Piron regrette que les maires puissent s'exprimer dans cet hémicycle...

M. Michel Piron. Non, mais j'aime bien les députés !

M. Sylvain Berrios. Cet amendement vise à prendre en compte les réalités des communes qui ne parviennent pas, malgré leurs efforts, à réaliser suffisamment de logements sociaux en aménageant leurs obligations en termes de logements sociaux.

M. Jean-Luc Laurent. C'est un manque de volonté !

M. Sylvain Berrios. Cet indice foncier sera défini par décret en Conseil d'État en fonction de cinq indicateurs qui permettront une analyse objective des situations : le foncier disponible, dont celui de l'État, le taux de renouvellement du bâti, les opportunités de préemption d'immeubles en totalité, la valeur moyenne du foncier et la densité de logements.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Avis défavorable. Comme le rappelait précédemment Mme la ministre, le fait d'être une commune déjà urbanisée n'est pas une excuse pour ne pas construire.

M. Jean-Luc Laurent. Heureusement !

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Vous connaissez le terme « Faire la ville sur la ville », cher collègue. Les communes peuvent fort bien racheter du logement existant pour le conventionner et en faire du logement social.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Avis défavorable.

M. le président. La parole est à M. Sylvain Berrios.

M. Sylvain Berrios. Faire la ville sur la ville, je veux bien que nous en discutons, mais ce n'est pas l'objet de l'amendement et d'ailleurs ce n'est pas antinomique avec ce qui vient d'être dit puisque l'amendement vise à ce que l'indice foncier prenne en compte les opportunités de préemption d'immeubles complets. Cela va précisément dans le sens que vous souhaitez, monsieur le rapporteur. Cet amendement devrait recevoir un avis favorable de votre part puisqu'il est parfaitement conforme aux propos que vous venez de prononcer.

(L'amendement n° 995 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à Mme la ministre, pour soutenir l'amendement n° 1380.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Cet amendement de cohérence vise à prendre en compte les modifications introduites par la commission spéciale pour encadrer la transmission par le maire au préfet des DIA – déclarations d'intention d'aliéner – dans les communes carencées.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Avis favorable.
(L'amendement n° 1380 est adopté.)

M. le président. La parole est à M. Philippe Bies, rapporteur thématique, pour soutenir l'amendement n° 1106.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Il s'agit d'un amendement de coordination.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Avis favorable.
(L'amendement n° 1106 est adopté.)

(L'article 30, amendé, est adopté.)

Article 31

M. le président. La parole est à M. Sylvain Berrios, pour soutenir l'amendement n° 144.

M. Sylvain Berrios. C'est un amendement important. Les communes déficitaires en nombre de logements qui perçoivent la DSU sont exemptées du prélèvement sur les ressources fiscales dès lors que les logements sociaux excèdent 15 % du nombre des résidences principales.

L'article 31 prévoit de porter ce taux à 20 %, tout en le maintenant à 15 % pour les communes « dont le parc de logements existant ne justifie pas un effort de production supplémentaire pour répondre à la demande ».

Ce double dispositif risque de complexifier davantage les règles actuelles. Il convient par conséquent de maintenir un taux unique de 15 %.

J'ajoute, et cela vaudra pour un certain nombre d'amendements qui suivent, que cela démontre, certaines communes carencées étant éligibles à la DSU, que la mixité sociale ne se mesure pas au seul critère du taux de logements : la mixité sociale consiste à réunir sur un même territoire des publics de tous horizons et de toutes catégories sociales et professionnelles. Les villes éligibles à la DSU mais qui se trouvent en situation de carence démontrent que ce sont par essence, cela étant consubstantiel à la DSU, des villes dans lesquelles la mixité sociale existe.

J'appelle votre attention sur l'intérêt tout particulier des amendements que nous allons défendre à l'article 31.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Avis défavorable. D'ailleurs, tous les amendements que vous mentionnez ne sont pas identiques.

Je rappelle simplement que l'étude d'impact montre que cent vingt-quatre communes ont été exonérées de prélèvement au titre du bilan 2014, dont quarante-neuf avec un taux compris entre 15 et 20 % et une obligation d'atteindre 25 %. Le texte du projet de loi permet de remédier à cette inégalité.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Avis défavorable.

M. le président. La parole est à M. Sylvain Berrios, pour répondre à la commission.

M. Sylvain Berrios. Monsieur le rapporteur, je reviens sur des arguments qui ont déjà été utilisés en commission spéciale et lors de nos débats dans l'hémicycle : nous sommes en train de légiférer pour quarante-quatre communes, par exception, et non pour l'ensemble de la Nation.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Oui !
(L'amendement n° 144 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Sylvain Berrios, pour soutenir l'amendement n° 145.

M. Sylvain Berrios. L'alinéa 6, qui augmente le prélèvement en le portant de 20 à 25 % du potentiel fiscal par habitant, a été inséré en commission spéciale par un amendement du groupe socialiste, écologiste et républicain, si tant est que le groupe était unanime – mais peut-être M. Cherki était-il absent. (*Rires et exclamations sur les bancs du groupe socialiste, écologiste et républicain.*) Notre collègue nous manque lorsqu'il est absent, en tout cas il manque à la présidente de la commission...

Il s'agit là encore d'une charge financière qui devra être supportée par les communes alors que celles-ci doivent déjà gérer la réduction massive de leur DGF et diverses baisses de dotation. Pour ces raisons, le présent amendement vise à supprimer cet article.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Avis défavorable. Le mécanisme de prélèvement est réellement incitatif. Je me permets de reprendre, après M. Berrios, l'exemple de la commune de Saint-Maur-des-Fossés : en 2014, le prélèvement brut total s'élève à 4,263 millions d'euros tandis que le prélèvement net n'est que de 2,191 millions, la différence étant consacrée par la commune à des actions visant à développer le logement social.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Comme je l'avais expliqué en commission spéciale, les modifications auront un impact, du fait du passage de 20 à 25 %, pour une cinquantaine de communes supplémentaires. Cela permettra de doubler le nombre de communes soumises au plafonnement du prélèvement. Certes, cette disposition va augmenter les amendes et le prélèvement pour certaines communes, mais aujourd'hui beaucoup d'entre elles consacrent ces fonds à des actions destinées à développer le logement. Avis défavorable.

M. le président. La parole est à M. Sylvain Berrios.

M. Sylvain Berrios. Monsieur le rapporteur, vous avez bien voulu parler de la ville de Saint-Maur et je vous en remercie, même si cela ne fait pas plaisir à M. Piron.

Comme, je le suppose, tous les maires qui y sont soumis, et qui auraient tort de procéder autrement, nous essayons à Saint-Maur de consacrer l'intégralité de l'amende de caren-

cement au logement. C'est la raison pour laquelle tout se passe bien, en matière de comptabilité sociale, entre ma commune et l'État.

J'appelle votre attention, puisque vous avez eu la gentillesse de faire référence à la ville de Saint-Maur-des-Fossés, que pour la commune l'intégralité des baisses de dotation s'élève à plus de 12 millions d'euros sur une seule année. Si l'État continue à prélever ainsi, c'est autant d'argent qui ne pourra pas être guidé vers le logement social.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Il faut donc voter François Hollande en 2017!

M. Sylvain Berrios. Cela, je ne suis même pas sûr que c'est ce que vous ferez vous-même!

M. Marcel Rogemont. Vous avez de grandes espérances!
(*L'amendement n° 145 n'est pas adopté.*)

M. le président. La parole est à M. Philippe Bies, rapporteur thématique, pour soutenir l'amendement n° 1107.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Cet amendement vise à ajouter les dépenses dues aux travaux de désamiantage et de démolition au champ des dépenses déductibles du prélèvement SRU, dépenses liées à la réalisation de logements locatifs sociaux.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Avis favorable.
(*L'amendement n° 1107 est adopté.*)

M. le président. La parole est à Mme Audrey Linkenheld, pour soutenir l'amendement n° 1454.

Mme Audrey Linkenheld. Il est défendu.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Avis favorable.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Avis favorable.
(*L'amendement n° 1454 est adopté.*)

M. le président. La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 1145.

M. Michel Piron. Il est défendu.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. La commission demande le retrait de cet amendement satisfait par un amendement adopté en commission spéciale.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Même avis.

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

M. Michel Piron. Compte tenu des progrès consentis à mon égard, je le retire.

(*L'amendement n° 1145 est retiré.*)

M. le président. La parole est à M. Philippe Bies, rapporteur thématique, pour soutenir l'amendement n° 1109.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. C'est un amendement de coordination qui concerne les EPCI délégataires des aides à la pierre et bénéficiaires des prélèvements SRU.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Avis favorable.
(*L'amendement n° 1109 est adopté.*)

M. le président. La parole est à M. Philippe Bies, rapporteur thématique, pour soutenir l'amendement n° 1110.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Cet amendement tend à ajouter l'Office foncier de Corse à la liste des bénéficiaires du prélèvement SRU.

M. François Pupponi. Enfin une bonne mesure!

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Avis favorable, d'autant plus que nous serons réunis encore une fois ce lundi, monsieur Pupponi, pour travailler sur la question de la spéculation foncière et aider la Corse à résoudre ses problèmes de logement.

(*L'amendement n° 1110 est adopté.*)

(*L'article 31, amendé, est adopté.*)

Article 31 bis

M. le président. La parole est à M. Sylvain Berrios, pour soutenir l'amendement n° 146.

M. Sylvain Berrios. Nous revenons, avec l'article 31 bis, sur une situation que nous avons rencontrée tout à l'heure. Cet article a, lui aussi, été adopté en commission par un amendement du groupe socialiste, écologiste et républicain. Il s'agit de rendre inéligibles à la DSU les communes carencées au sens de l'article 55 de la loi SRU, quel que soit leur taux de logements sociaux.

Nous avons déjà eu ce débat en commission spéciale, mais peut-être pourrions-nous revenir sur le sujet car cette disposition représente pour les habitants des communes carencées éligibles à la DSU, qui accueillent des publics fragiles faute de quoi elles ne seraient pas éligibles à la DSU, une forme de double, voire de triple sanction.

En effet, ils subissent tout d'abord un carencement, qui n'est rien d'autre qu'un prélèvement sur le budget de fonctionnement de la commune de sommes fléchées vers le logement social, ce qui peut aider les publics les plus fragiles. Mais dès lors que ces communes sont privées de cette dotation, ce sont les personnes que vous sanctionnez directement! Vous faites courir à ces communes carencées le risque de défaut d'accompagnement social des publics fragiles.

Je le répète, c'est la preuve que le logement n'est pas le seul jalon pour mesurer la mixité sociale. Il existe des communes carencées dans lesquelles il y a des QPV – quartiers prioritaires de la politique de la ville – et certaines d'entre elles sont éligibles à la DSU. Encore une fois, nous légiférons par exception pour quelques communes.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Avis défavorable. Nous avons eu le débat en commission spéciale ; dans DSU il y a « solidarité ». Les communes carencées sont celles qui font preuve d'une particulière mauvaise volonté – je ne parle pas des communes pénalisées, mais des quelques dizaines de communes carencées.

Nous allons examiner un certain nombre d'autres amendements qui abordent cette question. Je suis conscient des difficultés que cette mesure peut entraîner dans certaines communes, Mme la ministre elle-même l'avait évoqué en commission. Peut-être devons-nous, d'ici l'examen du texte au Sénat, essayer de trouver une solution qui réponde de manière plus précise à notre préoccupation de ne pas financer les communes qui font preuve d'une très mauvaise volonté en matière de développement du logement locatif social.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Nous reprenons un débat lancé en commission et qui n'a pas encore abouti, pour de bonnes raisons il est vrai. Celles et ceux qui ont défendu la suppression de la DSU aux communes carencées, comme celles et ceux qui ont demandé son maintien, ont des arguments intéressants.

J'ai dit en commission que les mesures que vous alliez prendre auraient un impact financier réel : c'est pourquoi, d'ailleurs, ce débat a lieu.

On peut s'interroger sur le maintien de la DSU pour certaines communes carencées.

Je suis défavorable à votre amendement et je m'exprimerai ensuite sur celui que va défendre Mme Rabault. Il me semble que le débat n'est pas clos : nous devons poursuivre la discussion, y compris techniquement, jusqu'à la prochaine lecture.

M. le président. La parole est à M. Sylvain Berrios.

M. Sylvain Berrios. Dans le titre II, un certain nombre de dispositions tendent à contraindre une poignée de communes qui sont de mauvaise foi et qui, pour des raisons qui sont les leurs, ne veulent absolument pas entrer dans la dynamique permettant seule de loger les 10 % de la population qui ont absolument besoin de l'intervention de la puissance publique.

En l'occurrence, vous prenez des mesures parce que le préfet – celui qui vous représente – n'est pas en situation de faire respecter la loi dans son territoire et que, devant la mauvaise foi de ces communes, il se trouve démuné.

Mais la disposition que nous examinons ne punit pas le décideur politique ni la municipalité. Vous allez un cran au-dessus : elle punit les populations et en particulier les plus fragiles. Effectivement, madame la ministre : le débat est loin d'avoir abouti. Vous êtes en train de punir des populations fragiles.

(L'amendement n° 146 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à Mme Valérie Rabault, pour soutenir l'amendement n° 1517.

Mme Valérie Rabault. Il vise à apporter quelques précisions à l'amendement adopté par la commission spéciale concernant ces communes carencées qui peuvent être exonérées de l'amende si elles perçoivent la DSU.

L'amendement adopté par la commission spéciale prévoit de supprimer l'éligibilité à la DSU et l'exception au paiement de l'amende. Je souhaite appeler votre attention sur l'impact financier de cette mesure. Certes, siégeant dans cette partie de l'hémicycle, je partage l'idée que des engagements doivent être tenus et que la perception de la DSU signifie l'existence de besoins : il doit y avoir une construction suffisante de logements sociaux. Pour autant, l'amendement de la commission spéciale, tel qu'il est rédigé, va agir comme un couperet au 1^{er} janvier 2017. De plus, je me permets de rappeler qu'il y a des effets secondaires, car ces communes qui bénéficient de la DSU perçoivent aussi les 40 euros supplémentaires prévus pour la mise en œuvre des nouveaux rythmes scolaires. Je crains donc des enchaînements en cascade à partir du 1^{er} janvier 2017...

M. Sylvain Berrios. Exactement !

Mme Valérie Rabault. ...alors même que certaines de ces communes se mettraient à accélérer le processus de mise en conformité avec la loi SRU – laquelle ne date pas d'hier, c'est certain.

Deuxième point, mon amendement vise à fixer des critères extrêmement stricts : il exige de vrais engagements et non un inventaire à la Prévert des projets envisagés par les bailleurs sociaux. Il prévoit d'agir sur les flux, alors que l'amendement de la commission agit sur les stocks en considérant qu'une commune carencée doit perdre la DSU et payer l'amende.

M. Marcel Rogemont. Oui !

Mme Valérie Rabault. Je sais que cela fait des années que ces communes devraient appliquer la loi, mon cher collègue, et qu'elles n'ont aucune excuse. Mais mon amendement, au lieu de ne prendre en compte que le stock, vise à agir sur le flux.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Je demande le retrait de cet amendement ou bien j'émettrai un avis défavorable.

J'entends les arguments de Mme Rabault, mais le plan d'engagements qu'elle propose ajouterait encore un contrat aux contrats triennaux et contrats de mixité sociale.

Je pense qu'il faut retravailler la question. Comme l'a dit Mme la ministre, nous n'avons pas encore abouti à la solution idéale.

J'évoquerai une piste : nous pourrions très bien imaginer qu'au lieu de s'appliquer aux 26 communes carencées qui perçoivent la DSU, et dont l'amendement donne la liste, la suppression de cette dotation frappe toute commune qui demeurerait carencée à l'issue de deux contrats triennaux.

C'est une piste et il en existe d'autres. Pour l'instant, je demande le retrait ou émetts un avis défavorable.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Je l'avais dit en commission spéciale, la mesure qui a été adoptée a un impact très important, d'autant que la DSU perçue par ces communes, en 2014, était 2,5 fois supérieure aux prélèvements versés au titre de la loi SRU. La mesure a donc un impact réel et c'est d'ailleurs pour cela, je crois, que le groupe socialiste l'a proposée.

Mme Audrey Linkenheld. Mais bien sûr !

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. L'un des problèmes posés par votre amendement, madame Rabault, est qu'il fait référence au contrat de mixité sociale, qui n'a pas de base législative.

En outre, ces communes ne sont pas toutes au même état de négociation de leur contrat de mixité sociale. En effet, Le Cannet et Grasse sont en négociation ; Montauban est dans l'attente d'un recours formé sur l'arrêté de carence pour décider s'il y aura ou non un contrat de mixité sociale ; Gruissan et Plérin devaient signer un tel contrat en avril ; Ozoir-la-Ferrière est en cours de discussion ; Yerres est favorable à une signature...

Votre dispositif n'est donc pas le plus adéquat. Je peux vous proposer de retirer votre amendement pour que nous reprenions le travail avec vous en tant que rapporteure générale du budget et avec d'autres membres de la commission des finances. C'est un débat qui va en rejoindre d'autres concernant la fiscalité locale.

M. le président. La parole est à Mme Valérie Rabault.

Mme Valérie Rabault. Compte tenu des éléments donnés par Mme la ministre et M. le rapporteur, je vais retirer mon amendement. J'en profite pour indiquer que je serais favorable à ce que les questions de DSU soient traitées en loi de finances. Je suis désolée de faire ainsi la promotion des lois de finances, mais elles permettent d'avoir une évaluation globale, d'autant que nous sommes en train de travailler sur la réforme de la dotation globale de fonctionnement – DGF – et de l'ensemble des dotations de péréquation. Il est important d'avoir une vision globale, pour éviter les effets secondaires comme la suppression des 40 euros supplémentaires alloués au titre de la mise en œuvre des nouveaux rythmes scolaires.

À la commission des finances, nous aimons bien faire des additions pour avoir ces évaluations globales.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Et parfois des soustractions... (*Sourires.*)

(*L'amendement n° 1517 est retiré.*)

M. le président. La parole est à M. Philippe Bies, rapporteur thématique, pour soutenir l'amendement n° 1111.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Il est rédactionnel. (*L'amendement n° 1111, accepté par le Gouvernement, est adopté.*)

(*L'article 31 bis, amendé, est adopté.*)

Après l'article 31 bis

M. le président. La parole est à M. Mathieu Hanotin, pour soutenir l'amendement n° 348.

M. Mathieu Hanotin. Dans la même logique, et sur le périmètre que constitue la Métropole du Grand Paris, il vise à rendre inéligibles à la dotation de soutien à l'investissement territorial – DSIT – les communes carencées ou du moins celles qui ne se mettraient pas en situation de se conformer à la loi.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Il ne nous paraît pas pertinent de créer un dispositif spécifique aux communes d'Île-de-France. Je demande le retrait ou j'émettrai un avis défavorable.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Même avis.

M. le président. La parole est à M. Mathieu Hanotin.

M. Mathieu Hanotin. L'amendement est retiré.

(*L'amendement n° 348 est retiré.*)

Article 32

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

M. Daniel Goldberg. Je veux d'abord me féliciter de l'écoute du Gouvernement puisque cet article 32 tend à donner aux communes la possibilité de définir une véritable stratégie foncière et à l'État les moyens de constituer des observatoires fonciers.

Vous me permettez par ailleurs – car on l'a peu fait dans ce débat, ce que je trouve dommage – de rendre hommage à Edgard Pisani qui fut, il y a de nombreuses années, l'un des inspirateurs de ces stratégies foncières et qui a mis en pratique l'article L. 101 de notre code de l'urbanisme, aux termes duquel « le territoire français est le patrimoine commun de la nation ».

À propos du problème foncier, Edgard Pisani a dit qu'il avait « lentement découvert qu'il était le problème politique le plus significatif qui soit, parce que nos définitions et nos pratiques foncières fondent tout à la fois notre civilisation et notre système de pouvoir, façonnent nos comportements ».

Sur l'utilisation des terres agricoles pour nourrir la population comme sur celle des terres constructibles pour la loger, il a fait avancer les choses, avant que, sous l'impulsion d'Audrey Linkenheld, ne soient créés dans la loi ALUR les offices fonciers solidaires – et en attendant la création prochaine du bail réel solidaire.

C'est pourquoi je m'interroge sur les amendements de suppression de cet article déposés par plusieurs collègues, même si je ne suis pas sûr qu'ils soient présents.

M. le président. Je vous confirme que les amendements de suppression de cet article ne seront pas défendus, leurs auteurs n'étant pas présents.

La parole est à M. Daniel Goldberg, pour soutenir l'amendement n° 422.

M. Daniel Goldberg. Il est défendu.

(*L'amendement n° 422, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.*)

M. le président. La parole est à M. Daniel Goldberg, pour soutenir l'amendement n° 1458.

M. Daniel Goldberg. Il est défendu.

(*L'amendement n° 1458 est adopté.*)

M. le président. La parole est à M. Daniel Goldberg, pour soutenir l'amendement n° 423.

M. Daniel Goldberg. Il vise à obliger les communes, dans l'élaboration de leur programme local de l'habitat, à définir une stratégie foncière et, en plus du texte initial du Gouvernement, à prévoir une analyse du marché foncier, c'est-à-dire de l'offre foncière et de son utilisation, pour que cette stratégie foncière ait un véritable contenu. C'était l'une des propositions contenues dans le rapport que j'ai rédigé au nom de la commission des affaires économiques et dans celui que Dominique Figeat a remis au Premier ministre.

M. le président. Je suis saisi d'un amendement n° 463 qui fait l'objet d'un sous-amendement n° 1573.

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

M. Daniel Goldberg. Il précise que la stratégie foncière doit permettre la réalisation du programme local de l'habitat et inclure bien évidemment le calendrier de réalisation des logements qui va avec – cela n'a en effet aucun sens de définir des objectifs de construction sans la stratégie foncière adéquate.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Avis favorable sous réserve de l'adoption du sous-amendement gouvernemental.

M. le président. La parole est à Mme la ministre, pour soutenir le sous-amendement n° 1573.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Avis favorable sous réserve que M. Goldberg accepte ce sous-amendement rédactionnel qui reprend l'ensemble de ses propositions.

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

M. Daniel Goldberg. J'y suis tout à fait favorable.

(Le sous-amendement n° 1573 est adopté.)

(L'amendement n° 463, sous-amendé, est adopté.)

M. le président. La parole est à M. Jean-Luc Laurent, pour soutenir l'amendement n° 1509.

M. Jean-Luc Laurent. Je propose de rendre obligatoire l'observation foncière – elle est facultative dans le projet – car elle est indispensable pour élaborer une stratégie foncière. Cela me semble d'autant plus utile que nous assistons à une montée en puissance des EPF, les établissements publics fonciers – locaux ou d'État – ce qui est une excellente chose. Mme la ministre connaît finement les questions foncières et sait combien, ces dernières années, nous avons travaillé avec l'État pour aller plus loin en la matière.

Je propose donc tout simplement de remplacer à l'alinéa 8 les mots « peuvent appuyer » par « appuient ».

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Je souhaite le retrait de cet amendement, à défaut, j'émettrai un avis défavorable à son adoption, les EPF travaillant plutôt dans le cadre de conventions, donc, de façon contractuelle. Il me semble difficile de les contraindre à appuyer une collectivité sans l'accord des deux parties.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Même avis. Nous souhaitons que l'observation foncière continue de relever du cadre conventionnel et que les relations entre EPF et collectivités ne changent donc pas.

M. le président. Maintenez-vous votre amendement, monsieur Laurent ?

M. Jean-Luc Laurent. Oui : il faut être volontariste !

(L'amendement n° 1509 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à Mme Brigitte Allain, pour soutenir l'amendement n° 689.

Mme Brigitte Allain. J'ai cosigné cet amendement de Mme Auroi.

A ce jour, aucune disposition législative ne traite de l'extension des EPF locaux. Dans sa rédaction actuelle, l'article 32 du présent projet de loi prévoit que leur extension se ferait dans les mêmes conditions que leur création.

Pendant, cette nouvelle rédaction serait contradictoire avec les dispositions des articles L. 324-2-1 et L. 324-5 du code de l'urbanisme relatives au rôle de l'assemblée générale et du conseil d'administration. Elles sont par ailleurs contraires au principe de libre administration des collectivités territoriales.

Aussi, dans un souci de sécurité juridique, cet amendement propose de préciser que les extensions des EPF locaux se font à l'initiative des collectivités concernées et sont confirmées par un arrêté préfectoral dans un délai de trois mois, ce qui est plus conforme aux dispositions précitées.

Je précise que j'ai posé une question au Gouvernement sur une question voisine : les pratiques un peu forcées concernant en particulier les extensions des collectivités territoriales.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Avis défavorable. Je ne veux être désagréable pour personne mais la loi a prévu un certain nombre de dispositions concernant les EPF locaux. Leurs extensions doivent bien évidemment faire l'objet d'un contrôle du préfet afin d'éviter notamment que ces derniers ne se superposent aux EPF d'État.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Même avis. Je tiens à rappeler plusieurs points.

Tout d'abord, la loi ALUR – je m'exprime devant plusieurs de ses rapporteurs – précise un certain nombre de choses sur l'intervention des EPF locaux ou d'État.

Ensuite, une réflexion a été engagée depuis l'évolution de la carte des régions. J'ai d'ailleurs missionné les préfets de régions concernées pour qu'ils s'interrogent sur l'extension – ou non – des EPF d'État ou locaux afin que tous les territoires en soient dotés et que l'on évite les concurrences territoriales sachant, bien entendu, que la création de certains EPF locaux ou d'État a une histoire.

Je rappelle également que, malgré un travail de très bonne qualité, les EPF locaux ne disposent pas de tous les moyens d'action d'un EPF d'État. Pour les territoires où la spéculation est très forte et où, très souvent, il n'y a pas de stratégie foncière, nous devons aujourd'hui nous interroger sur l'outil le plus adéquat permettant de répondre aux besoins de

construction des maires – pas seulement en matière de logements mais, aussi, sur le plan économique puisque les EPF interviennent notamment sur l'ensemble des friches industrielles. C'est pourquoi le code de l'urbanisme prévoit des dispositions afin de permettre des extensions.

Nous avons donc missionné les préfets de région. Un retour devrait nous parvenir à l'automne afin que nous puissions prendre les décisions d'extension avec les collectivités locales.

Enfin, je tiens à dire qu'un travail a été accompli, notamment dans le cadre de précédentes lois, afin d'arrêter la concurrence des EPF d'État – en particulier en Île-de-France où, grâce à l'initiative de Jean-Luc Laurent, nous les avons enfin fusionnés. Une bonne stratégie foncière implique des opérateurs forts, dont les stratégies comprennent un grand nombre de communes et une taxe spéciale d'équipement couvrant un vaste territoire.

(L'amendement n° 689 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à Mme Brigitte Allain, pour soutenir l'amendement n° 690.

Mme Brigitte Allain. Je profite de cette intervention pour poursuivre le dialogue avec Mme la ministre et de M. le rapporteur.

La loi NOTRe introduit des fusions d'EPCI qui pourront avoir des conséquences sur le fonctionnement des EPF locaux, notamment en termes de gestion du patrimoine porté par ces établissements.

L'article 32 du présent projet de loi propose d'insérer à l'article L. 324-2 du code de l'urbanisme un alinéa précisant qu'« en cas de fusion des établissements publics de coopération intercommunale membres de l'établissement public foncier en un seul établissement public de coopération intercommunale, l'établissement public foncier est maintenu sous réserve que l'établissement public de coopération intercommunale ainsi créé soit doté de la compétence en matière de programme local de l'habitat ».

Cette nouvelle rédaction traite effectivement de la question de la fusion de deux EPCI ayant la compétence PLH mais elle soulève cependant un problème d'interprétation dans toutes les autres situations. C'est pourquoi nous proposons une rédaction permettant de mieux couvrir les différents cas de figure, tout en étant plus explicite.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Avis défavorable. Le droit de veto accordé par cet amendement aux communes fusionnant risquerait d'affaiblir plus que de raison les EPF locaux.

(L'amendement n° 690, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Daniel Goldberg, pour soutenir l'amendement n° 424.

M. Daniel Goldberg. Il est défendu.

(L'amendement n° 424, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.)

(L'article 32, amendé, est adopté.)

Après l'article 32

M. le président. La parole est à M. Mathieu Hanotin, pour soutenir l'amendement n° 349 portant article additionnel après l'article 32.

M. Mathieu Hanotin. Nous avons eu l'occasion, en commission, de parler de la lutte contre le logement indigne.

Plus précisément, les incendies domestiques font beaucoup trop de victimes chaque année. Un terrible drame s'est récemment produit en Seine-Saint-Denis – Mme la ministre s'est rendue sur place – puisque cinq personnes sont décédées dans des conditions absolument atroces.

Nous avons adopté une loi rendant obligatoire la pose de détecteurs de fumée dans les logements. Or, le non-respect de cette obligation n'est puni d'aucune sanction. Cet amendement, qui se fonde sur la législation concernant les piscines – une sanction est prévue en cas d'absence de dispositifs de sécurité – crée une sanction pour ceux qui n'auraient pas installé un tel dispositif, laquelle s'appliquerait aussi aux locataires qui n'auraient pas entretenu ces installations de sécurité contre les incendies.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. M. Hanotin l'a rappelé : nous avons discuté de cette question en commission, laquelle a rejeté cet amendement. Je le prie de bien vouloir retirer son amendement. À défaut, j'émettrai un avis défavorable à son adoption.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Avis défavorable également, comme je l'ai déjà dit en commission.

Je rappelle que de telles obligations existent depuis une loi de 2010 et qu'elles sont effectives depuis 2015.

Par ailleurs, une campagne nationale de prévention extrêmement importante a été organisée l'année dernière contre les incendies domestiques, un kit de communication ayant été largement diffusé et mis à disposition. J'ajoute que le site du ministère reprend très régulièrement ces informations et réalise d'importantes campagnes.

Au-delà des obligations, nous devons poursuivre les actions d'information et de prévention contre les incendies domestiques et trouver les moyens de les relayer.

Il est évident que nous devons continuer à insister sur l'obligation d'équiper tous les logements de détecteurs de fumée. Il faut être très clair : la loi de 2010 a sauvé des vies – même si elle n'en sauve pas assez. Maintenant, nous devons surtout développer des campagnes de communication, lancer des rappels dans l'ensemble du secteur du logement et faire en sorte que les collectivités relaient ces campagnes au plus près du public.

Mme Audrey Linkenheld. Très bien !

M. le président. Maintenez-vous votre amendement, monsieur Hanotin ?

M. Mathieu Hanotin. Un petit mot, monsieur le président.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Allez... C'est bon...

M. Mathieu Hanotin. Je serai très rapide.

Je retire cet amendement mais, madame la ministre, il faut aussi penser à toutes ces personnes qui ne respectent ni ne veulent respecter la loi. La semaine dernière, j'ai encore été confronté à des gens qui, manifestement, ne s'équiperont jamais. Ces personnes-là doivent être sanctionnées.

(L'amendement n° 349 est retiré.)

M. le président. La parole est à Mme la ministre, pour soutenir l'amendement n° 1600.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Il a été inspiré par M. le député Goldberg.

Mme Audrey Linkenheld. Encore ! *(Sourires)*

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Eh oui !

Il s'agit de créer un chapitre supplémentaire dédié aux opérations de requalification des quartiers anciens dégradés.

En 2014, avec la loi ALUR, vous avez créé les opérations de requalification des copropriétés dégradées, les ORCOD, qui sont aujourd'hui en vigueur notamment à Clichy-sous-Bois, des discussions étant en cours à Grigny – Essonne – et Argenteuil. Nous avançons beaucoup.

Dans le passé, des programmes nationaux de requalification des quartiers dégradés – PNRQAD – avaient été également mise en place.

Cet amendement vise à prendre le meilleur des ORCOD et des PNRQAD et à inscrire dans la loi la création d'un outil supplémentaire pour l'État et les collectivités afin de développer les opérations de requalification des quartiers dégradés.

Cela répond à une demande d'aide très forte de la part d'un grand nombre de territoires face à la très forte dégradation de leur centre-bourg et à une importante dévitalisation. Ces outils législatifs permettront à l'État et aux collectivités territoriales de disposer des moyens permettant de mobiliser l'ensemble des acteurs à un moment donné sur un territoire.

J'en profite pour vous dire que l'ORCOD qui est en place à Clichy-sous-Bois, depuis deux ans, nous a permis de travailler beaucoup plus vite qu'en quinze ans. La semaine dernière, nous avons dû faire évacuer un bâtiment menaçant de s'effondrer : je peux vous dire combien j'ai été heureuse de ce dispositif national qu'est l'ORCOD, lequel nous donne des moyens d'action dont nous ne disposions pas jusque-là, y compris pour faire face à des périls imminents.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Nous avons débattu de cette question en commission. Avis bien entendu très favorable puisque nous complétons ainsi utilement la gamme des outils à disposition de l'État et des collectivités dans ce domaine.

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

M. Daniel Goldberg. Je remercie le rapporteur, ainsi que Mme la ministre et les membres de son cabinet, d'avoir fait preuve d'écoute et de nous faire cette proposition.

Favoriser les conventions entre personnes publiques pour utiliser au mieux le foncier dans les quartiers anciens dégradés me semble vraiment être une bonne solution, au moment où le programme national de requalification des quartiers

anciens dégradés – PNRQAD – arrive à son terme, et compte tenu du fait que nous avons déjà constaté l'efficacité d'un tel dispositif dans les copropriétés dégradées.

(L'amendement n° 1600 est adopté.)

M. le président. La parole est à M. Mathieu Hanotin, pour soutenir l'amendement n° 351.

M. Mathieu Hanotin. Cet amendement part d'un constat assez simple. Nous avons mené, et Mme la ministre vient de le rappeler, de nombreuses actions en faveur de la requalification urbaine, notamment avec le PNRQAD, depuis 2009. Ma ville de Saint-Denis a bénéficié de ce programme, pour un montant extrêmement important – 50 millions d'euros – qui a ciblé les quartiers anciens dégradés du centre-ville.

Or nous constatons aujourd'hui, en faisant le bilan du nouveau programme de renouvellement urbain – NPRU – que la situation n'a pas bougé. Ce n'est pas qu'il ne s'est rien passé : de nombreux immeubles ont été réhabilités grâce au PNRQAD, mais le logement indécent, le logement indigne, a progressé plus vite. C'est le signe que les actions publiques classiques, de type PNRQAD, ne suffisent pas.

Cet amendement, que j'ai préparé avec mon collègue Jacques Cresta et les membres du groupe d'études sur les quartiers anciens dégradés, vise donc à associer davantage l'argent et les investisseurs privés à la résorption du logement indigne et du logement insalubre. Il tend à créer un avantage fiscal, qui serait plus compétitif et comparable aux dispositifs qui existent pour le logement neuf, comme le dispositif Pinel. Il serait centré sur les périmètres des NPRU pour cibler les quartiers anciens dégradés.

M. Michel Piron. Quel libéralisme débridé !

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Je vous invite à retirer votre amendement. À défaut, la commission émettra un avis défavorable, et ce pour deux raisons principales. Premièrement, il existe déjà des dispositifs, et il faudrait s'assurer que celui que vous proposez ne viendra pas s'y superposer ou s'y enchevêtrer. Deuxièmement, cette mesure me semble relever davantage du projet de loi de finances, lequel sera probablement adopté avant le présent projet de loi.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Avis défavorable.

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

M. Mathieu Hanotin. Je le retire pour le présenter à nouveau à l'occasion de l'examen du projet de loi de finances.

(L'amendement n° 351 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 967.

M. François Pupponi. Si vous le permettez, monsieur le président, j'aimerais présenter en bloc mes différents amendements, qui portent sur quatre sujets.

Les premiers concernent les exonérations et abattements dont bénéficient les bailleurs sociaux dans un certain nombre de territoires. Dès lors que l'État ne compense plus ces

abattements ou ces exonérations, ce sont les communes, et souvent les plus défavorisées, qui doivent payer les mesures que nous décidons. Il est donc proposé de compenser complètement les dépenses engagées par ces communes, ou de permettre au maire de refuser ces abattements, dans la mesure où c'est lui qui perd des recettes. Nous proposons également qu'un rapport soit remis sur cette question, car le Gouvernement, que nous avons alerté il y a plusieurs mois, ne nous répond pas. Ces amendements, vous le voyez, sont pour l'essentiel des amendements d'appel.

La deuxième série d'amendements vise à favoriser la construction du logement intermédiaire dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville – PQV – afin de diversifier l'offre. Dans ce but, il serait bon d'appliquer une TVA à 5,5 % – et non à 10 % – sur ces constructions, comme c'est le cas pour tous les autres types de logements.

La troisième série d'amendements demande l'application de la bande des 500 mètres, ainsi que le Président de la République l'a proposé lors d'une visite, à Aubervilliers, me semble-t-il.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. C'était à Romainville !

M. François Pupponi. La dernière série d'amendements, enfin, tend à limiter les recours abusifs.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Je vous invite, monsieur Pupponi, à retirer vos amendements, et je vous ferai une réponse globale. Comme souvent, les points que vous évoquez sont pertinents, puisque vous avez une expertise qui n'est pas contestable. Néanmoins, ils relèvent pour la plupart de la loi de finances, et j'ai bien compris qu'il s'agit là d'un appel au Gouvernement, pour que nous puissions, à l'occasion de l'examen du projet de loi de finances, revenir sur ces questions.

Sur les questions touchant spécifiquement à l'urbanisme, il me semble que les amendements de notre collègue Daniel Goldberg pourraient recevoir un écho plus favorable que les vôtres.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Je vais m'exprimer sur ceux de vos amendements qui portent sur des questions financières. S'agissant des autres questions soulevées, notamment celle des recours, j'y reviendrai plus tard, car je souhaite donner un avis favorable à certains de vos amendements.

S'agissant de la taxe foncière sur les propriétés bâties – TFPB –, Christian Eckert, avec qui je me suis entretenu hier de ces questions et des amendements que vous avez déposés, m'a proposé que nous organisions une réunion de travail avec plusieurs députés qui s'intéressent à cette question dans le courant du mois de juillet. Il reconnaît que les communes ont des difficultés à obtenir des informations et qu'il ne faudrait pas que les craintes qui se sont exprimées à l'occasion de la réforme de la TFPB ne se vérifient. Je vous proposerai donc de retirer ces amendements, en attendant cette réunion et la seconde lecture du texte.

Ma position est la même s'agissant du logement intermédiaire en QPV. Notez que l'on peut déjà faire aujourd'hui du logement intermédiaire en QPV sans TVA réduite. Je vais avoir une discussion sur ce sujet avec les opérateurs de logement intermédiaire, mais il me semble qu'avec le fonds

qui a été créé et les aides existantes, l'idée selon laquelle l'absence de TVA réduite empêcherait de construire en QPV est contestable. J'attends, en tout cas, que l'on m'en fasse la démonstration économique.

Un programme très important de logement intermédiaire financé par l'État a été mis en œuvre, qui doit, me semble-t-il, permettre de compenser cet écart de TVA. Je vous propose que nous en rediscutions ensemble, ainsi qu'avec Christian Eckert, qui tient à être associé à cette discussion, avec la Société nationale immobilière, SNI.

Mme Audrey Linkenheld. Il a bien raison !

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Le troisième sujet que vous évoquez est l'extension de la TVA réduite dans un périmètre de 500 mètres aux limites des quartiers de la politique de la ville. Le Président de la République m'a en effet demandé, lors d'une visite à Romainville, de réfléchir à cette extension. La question est en cours d'examen et je pense que nous pourrions en débattre à l'occasion de la prochaine loi de finances, avec Christian Eckert. Il nous faudra déterminer s'il est opportun d'étendre les zones ou d'établir une continuité entre les zones à TVA réduite.

Il convient de trouver le bon curseur, et ce n'est pas pour rien qu'il a été décidé, à un moment donné, de réduire cette zone. Étendre ce périmètre à 500 mètres reviendrait en effet à appliquer la TVA réduite dans des communes qui sont plutôt connues pour leur spéculation immobilière. On peut donc s'interroger sur l'opportunité d'une telle mesure.

En tout cas, ces trois chantiers sont lancés, et je pense que nous pourrions profiter des semaines à venir pour travailler ensemble sur ces questions. En attendant, je vous propose de retirer vos amendements.

M. le président. Monsieur Pupponi, l'amendement n° 967 est-il maintenu ?

M. François Pupponi. Je le retire.

(L'amendement n° 967 est retiré.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n° 1146 et 951, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 1146.

M. Michel Piron. Je défends cet amendement, afin de stimuler la réflexion que nous promet le Gouvernement.

M. le président. La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 951.

M. François Pupponi. Cet amendement a été défendu, comme tous ceux qui suivront. Je le retire.

(L'amendement n° 951 est retiré.)

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 1146 ?

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Demande de retrait ou, à défaut, avis défavorable.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Même avis.

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

M. Michel Piron. Je parlais de stimulation. Je n'ai pas envie de l'abandonner...

(L'amendement n° 1146 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 952.

M. François Pupponi. Je le retire.

(L'amendement n° 952 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 953.

M. François Pupponi. Je le retire également.

(L'amendement n° 953 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n° 1120.

M. Michel Piron. Cet amendement porte sur l'offre de logements intermédiaires en zone tendue. M. Pupponi a parfaitement expliqué, en commission le problème majeur que pose la clause de mixité sociale dans les zones qui comptent plus de 50 ou 60 % de logements sociaux.

Les quartiers prioritaires de la ville ne faisant pas l'objet d'une convention NPNRU se voient toujours appliquer la clause de mixité, avec les contraintes que nous connaissons. Nous parlons ici, je le répète, de zones où le pourcentage de logements sociaux dépasse 50 %. Il est donc proposé d'étendre la non-application des conditions de mixité à l'ensemble des quartiers prioritaires de la ville, afin de mettre en cohérence l'objectif de diversification affiché dans ces quartiers avec les régimes fiscaux applicables en matière de logements intermédiaires, et d'améliorer de cette manière l'efficacité du dispositif de logements intermédiaires.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Avis défavorable.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Vous soulevez une question importante. L'avis du Gouvernement, en l'état, est défavorable, mais la discussion n'est pas close et nous pourrions y réfléchir dans les semaines à venir.

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

M. Michel Piron. La discussion n'étant pas close, je ne peux que le maintenir, dans l'attente des conclusions annoncées.

(L'amendement n° 1120 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 954.

M. François Pupponi. Il est retiré.

(L'amendement n° 954 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 955.

M. François Pupponi. Il est retiré.

(L'amendement n° 955 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 956.

M. François Pupponi. Je le retire également.

(L'amendement n° 956 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 960.

M. François Pupponi. Il est défendu.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Je vous invite à retirer votre amendement, monsieur Pupponi. À défaut, l'avis de la commission sera défavorable.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Vous avez déposé un certain nombre d'amendements relatifs aux délais de jugement. Je donnerai un avis défavorable à la plupart d'entre eux, sauf à l'amendement n° 964. Je donnerai également un avis favorable aux amendements relatifs à l'encadrement du sursis à statuer, ainsi qu'à l'encadrement des délais de caducité.

Cela ne veut pas dire que les questions que vous soulevez au sujet des recours ne sont pas importantes, mais il me semble que les propositions que vous faites ne nous permettront pas réellement d'accélérer l'examen de ces recours.

M. le président. La parole est à M. Sylvain Berrios.

M. Sylvain Berrios. La question des recours est très importante. N'en déplaise à M. Piron, à Saint-Maur-des-Fossés, nous avons trois cents logements qui ne voient pas le jour...

M. Jean-Luc Laurent. Des logements sociaux ?

M. Sylvain Berrios. Des logements sociaux, en effet, qui ne voient pas le jour à cause de recours interminables. Et je ne parle pas de délais d'un ou deux ans, mais de programmes, dont certains sont repoussés de plusieurs années. Vous avez dit, madame la ministre, que la réflexion sur le sujet n'était pas terminée, et vous avez repoussé les propositions de M. Pupponi.

Il est urgent, madame la ministre, de travailler sur la question des recours, afin de réduire ces délais, souvent considérables, mais aussi de lutter contre ce que l'on pourrait appeler pudiquement les recours d'opportunité financière. Nous pourrions par exemple envisager – et je suis prêt à travailler avec vous sur cette proposition – que la consultation préalable à un dépôt de permis vaille accord, ce qui faciliterait la résolution d'un éventuel contentieux.

En tous les cas, ce travail est très important et très urgent. M. Pupponi a parlé de 30 000 logements bloqués. Pour ma part, je pense que leur nombre est bien supérieur. Or, plus on construira en zone tendue, plus les recours seront nombreux.

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

M. François Pupponi. Je le retire.

(L'amendement n° 960 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 959.

M. François Pupponi. Il est défendu.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Je vous invite à retirer votre amendement. L'ordonnance de 2013 a permis d'améliorer de manière sensible la situation. Je donnerai un chiffre qui fera plaisir à notre rapporteur général : au tribunal administratif de Montreuil, près de 90 % des jugements en premier ressort sont définitifs.

Nous voyons donc bien que l'ordonnance produit des effets. Il faut améliorer le dispositif. Plusieurs amendements de M. Pupponi et M. Goldberg vont dans ce sens et obtiendront un avis favorable de la commission.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Avis défavorable.

M. le président. Monsieur Pupponi, retirez-vous l'amendement n° 959 ?

M. François Pupponi. Oui, je le retire.

(L'amendement n° 959 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 966.

M. François Pupponi. Défendu.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Avis défavorable.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Avis défavorable.

M. le président. Monsieur Pupponi, retirez-vous l'amendement n° 966 ?

M. François Pupponi. Oui, monsieur le président.

(L'amendement n° 966 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. Daniel Goldberg, pour soutenir les amendements n° 426 et 427 qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

M. Daniel Goldberg. En effet, monsieur le président, les amendements n° 426 et n° 427 s'inscrivent dans la même logique. Monsieur Berrios, comme l'a dit M. le rapporteur thématique à l'instant, la réglementation a été modifiée de façon importante par l'ordonnance de juillet 2013 et le décret de décembre 2013 pour lutter contre les recours dits abusifs sur les permis de construire.

Mais ce sont parfois les collectivités territoriales, de bonne ou mauvaise foi, qui bloquent certaines opérations de construction, notamment au moment de l'élaboration d'un nouveau plan local d'urbanisme. Ces amendements visent à lever le sursis à statuer lorsqu'une collectivité territoriale

s'engage dans une réforme du PLU. C'est le PLU en cours qui s'appliquerait et sa révision ne pourrait pas justifier le blocage d'un programme de construction.

En revanche, après que la collectivité territoriale a délibéré et défini les grandes lignes directrices de son programme d'aménagement et de développement durable, le sursis à statuer pourrait à nouveau être appliqué. Pour les opérateurs, cela aurait également l'avantage de clarifier les raisons de l'acceptation ou non des projets de construction. Je défendrai tout à l'heure d'autres amendements qui portent sur les autres sujets que vous avez évoqués.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Je vous demande de retirer l'amendement n° 426, puisque l'article L. 123-6 auquel il fait référence a été abrogé par une ordonnance de 2015, qui a procédé à une nouvelle codification du code de l'urbanisme. En revanche, avis favorable à l'amendement n° 427, qui poursuit le même objectif mais avec les bonnes références.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Avis défavorable à l'amendement n° 426, que je vous demande de retirer au profit de l'amendement n° 427, lequel permettra en effet de lutter contre les demandes abusives de sursis à statuer. Votre amendement permet de mieux encadrer les pratiques en la matière, sans interdire le recours à cette procédure lorsqu'elle est nécessaire.

M. le président. La parole est à M. Sylvain Berrios.

M. Sylvain Berrios. Le problème provient moins du sursis à statuer, qui est parfois nécessaire, que de l'impossibilité d'appliquer par anticipation un PLU défini par une collectivité, mais qui n'est pas encore définitivement validé par l'État. Le PADD a été adopté par le conseil municipal, les intentions sont connues, les personnes publiques associées ont toutes rendu leurs avis, mais l'impossibilité de l'appliquer par anticipation fait que pendant une période importante, pouvant durer jusqu'à un an, on se retrouve dans une situation intermédiaire, avec un recours au sursis à statuer néfaste à la dynamique de construction et, en même temps, une forme de spéculation sur le PLU futur. C'est une période risquée de vide juridique.

Or, dans des périodes de modifications importantes du droit de l'urbanisme comme celle que connaît la Métropole du Grand Paris – je remercie d'ailleurs son président d'être présent –, où l'ensemble des villes vont adopter, si ce n'est déjà fait, des PLU, puis des PLUI, ce moment de flottement peut être très long et très préjudiciable. Il convient de combler ce vide juridique.

M. le président. Monsieur Goldberg, maintenez-vous l'amendement n° 426 ?

M. Daniel Goldberg. Je le retire.

(L'amendement n° 426 est retiré.)

(L'amendement n° 427 est adopté.)

M. le président. La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir les amendements n° 963, 962 et 961 qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

M. François Pupponi. Je retire les trois amendements.

(Les amendements n^{os} 963, 962 et 961 sont retirés.)

M. le président. La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n^o 964.

M. François Pupponi. Défendu.

(L'amendement n^o 964, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. La parole est à M. Daniel Goldberg, pour soutenir les amendements n^{os} 428 et 429.

M. Daniel Goldberg. Ces deux amendements portent sur la lutte contre les recours dits abusifs. L'amendement n^o 429 introduit un mécanisme de caducité de l'instance et s'inscrit dans une logique de cristallisation des moyens en permettant au juge de fixer un délai au terme duquel aucun moyen supplémentaire ne pourra être invoqué.

L'amendement n^o 428, quant à lui, porte sur les délais de transmission des pièces, qui sont un moyen de faire durer les procédures. Lorsque le requérant tarde à transmettre les pièces, le juge pourra décider de la clôture du dossier.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Avis favorable à l'amendement n^o 428, qui permet de lutter contre les stratégies dilatoires, de même qu'à l'amendement n^o 429, qui tend à raccourcir les délais d'instruction des contentieux.

(Les amendements n^{os} 428 et 429, acceptés par le Gouvernement, sont successivement adoptés.)

M. le président. L'amendement n^o 754 rectifié est défendu.

(L'amendement n^o 754 rectifié, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir les amendements n^{os} 957 rectifié et 958 rectifié.

M. François Pupponi. Je retire ces deux amendements. Je les déposerai à nouveau dans le cadre du projet de loi de finances.

(Les amendements n^{os} 957 rectifié et 958 rectifié sont retirés.)

M. le président. La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n^o 969.

M. François Pupponi. Défendu.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Je vous demande de le retirer.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Avis défavorable.

M. François Pupponi. Je le retire.

(L'amendement n^o 969 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. Michel Piron, pour soutenir l'amendement n^o 1147.

M. Michel Piron. Défendu.

(L'amendement n^o 1147, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Daniel Goldberg, pour soutenir l'amendement n^o 1427.

M. Daniel Goldberg. Je le retire.

(L'amendement n^o 1427 est retiré.)

Article 32 bis

M. le président. La parole est à Mme la présidente de la commission spéciale, pour soutenir l'amendement n^o 1005.

Mme Annick Lepetit, présidente de la commission spéciale. Il est rédactionnel.

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

M. Patrick Ollier. Cet amendement concerne des sujets qui vont être évoqués dans quelques instants et j'y suis tout à fait favorable.

(L'amendement n^o 1005, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.)

(L'article 32 bis, amendé, est adopté.)

Après l'article 32 bis

M. le président. Je suis saisi de plusieurs amendements portant article additionnel à l'article 32 bis.

La parole est à M. Patrick Ollier, pour soutenir l'amendement n^o 642, qui fait l'objet d'un sous-amendement n^o 1575.

M. Patrick Ollier. Il vise à préciser davantage le processus de désignation des délégués des communes pour les conseils d'administration des offices publics de l'habitat – OPH. En effet, certaines communes pourraient être récalcitrantes à désigner des délégués, ce qui empêcherait d'atteindre le quorum et bloquerait le pouvoir de décisions de l'institution. Cet amendement permettra certainement de simplifier la vie des conseils d'administration des OPH.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Avis favorable à cet amendement, qui avait été d'ailleurs été présenté en commission par M. Rogemont, ainsi qu'au sous-amendement du Gouvernement, qui va être présenté.

M. le président. La parole est à Mme la ministre, pour soutenir le sous-amendement n^o 1575 et donner l'avis du Gouvernement sur l'amendement n^o 642.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Avis favorable à l'amendement n^o 642, sous réserve de l'acceptation de mon sous-amendement. Vous avez raison, il peut y avoir des risques de blocage. C'est d'ailleurs ce qui nous a conduits à réformer l'Opievoy, qui a connu, au-delà même de la Métropole du Grand Paris, des blocages réels, car une collectivité refusait de désigner ses administrateurs. Le cas est donc malheureusement connu. Mais il me semble que mon sous-amendement permet de mieux atteindre votre objectif.

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

M. Patrick Ollier. En effet, le sous-amendement du Gouvernement améliore la rédaction de mon amendement. J'y suis donc favorable.

(Le sous-amendement n° 1575 est adopté.)

(L'amendement n° 642, sous-amendé, est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n°s 1000 et 483, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à Mme Annick Lepetit, présidente de la commission spéciale, pour soutenir l'amendement n° 1000.

Mme Annick Lepetit, présidente de la commission spéciale. Défendu.

M. le président. La parole est à M. Patrick Ollier, pour soutenir l'amendement n° 483.

M. Patrick Ollier. Il est défendu avec beaucoup de vigueur !

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Je suis favorable à l'amendement n° 1000 et demande à M. Ollier de retirer son amendement, qui est moins complet et moins précis que celui de la présidente de la commission spéciale.

Mme Isabelle Le Callennec. Il a surtout l'inconvénient d'être présenté par un membre du groupe Les Républicains !

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Je vous rappelle la ligne du Gouvernement, présentée en commission spéciale, qui est de ne pas modifier les délais déjà prévus par des lois précédentes. Il n'empêche que les problèmes de délais soulevés par M. Ollier à propos du plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement – PMHH – sont réels. Dans ces conditions, le Gouvernement s'en remet à la sagesse de l'Assemblée s'agissant de l'amendement n° 1000, qui nous semble plus complet que l'amendement n° 483.

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

M. Patrick Ollier. L'amendement de Mme Lepetit est similaire au mien ; cela ne pose donc aucun problème. En tant que président de la Métropole du Grand Paris, je m'inquiète de devoir réaliser le PMHH dans des délais aussi courts. Je le dis en séance publique afin que mes propos apparaissent dans le compte rendu, madame la ministre, ma volonté de le définir le plus vite possible ne fait aucun doute. Dix mois de concertations sont prévus pour les cent trente et une communes, ce qui n'est pas une petite affaire ! Si l'échéance est fixée à la fin de 2017, il ne reste que deux mois. Je suis tout à fait d'accord pour publier le PMHH en janvier, février ou mars 2018, cela ne pose aucun problème. Nous aurions tout aussi bien pu fixer l'échéance à juillet 2018. En tout cas, je m'engage à ce qu'il soit adopté bien avant le 31 décembre 2018, afin d'agir avec souplesse plutôt que sous la contrainte.

Mme Lepetit a astucieusement ajouté une ligne qui rend son amendement plus acceptable que le mien, c'est une bonne tactique ! Ce qui m'intéresse, c'est l'intérêt général. Je retire donc mon amendement au profit de celui de Mme Lepetit.

Mme Annick Lepetit, présidente de la commission spéciale. Merci !

(L'amendement n° 483 est retiré.)

(L'amendement n° 1000 est adopté.)

Article 32 ter

(L'article 32 ter est adopté.)

Après l'article 32 ter

M. le président. La parole est à Mme Audrey Linkenheld, pour soutenir l'amendement n° 1442.

Mme Audrey Linkenheld. Il est retiré.

(L'amendement n° 1442 est retiré.)

M. le président. La parole est à Mme Audrey Linkenheld, pour soutenir l'amendement n° 1443.

Mme Audrey Linkenheld. Défendu.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Je vous demande de retirer cet amendement, puisqu'il est satisfait votre amendement n° 1452, qui a été adopté.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Même avis.

M. le président. Madame Linkenheld, retirez-vous votre amendement ?

Mme Audrey Linkenheld. Il est retiré.

(L'amendement n° 1443 est retiré.)

Avant l'article 33

M. le président. La parole est à Mme Isabelle Le Callennec, pour soutenir l'amendement n° 147.

Mme Isabelle Le Callennec. Le présent amendement a pour objet de décaler pour l'ensemble des PLU, intercommunaux ou non, l'objectif de « grenellisation », partagé sur le fond par les élus. En effet, le délai de 2017 n'est objectivement pas tenable et risque de fragiliser de nombreux documents de planification avec les conséquences que l'on connaît concernant les autorisations de construire.

Les évolutions territoriales récentes et très nombreuses – j'en veux pour preuve les difficultés de mise en œuvre de la fameuse loi NOTRe — nouvelle organisation de la République – et de la loi MAPTAM – modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles –, de même que les évolutions réglementaires avec l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016 d'un nouveau règlement de PLU, appellent à respecter le principe de réalité en accordant un peu de souplesse en ce domaine..

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Avis défavorable.

Le report du délai de « grenellisation » des PLU a déjà été effectué à deux reprises. La souplesse a donc été accordée. Il faut maintenant de la volonté.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Avis défavorable.

J'ai déjà répondu à deux questions orales qui m'ont été posées sur le sujet, l'une à l'Assemblée nationale, l'autre au Sénat, que deux reports ont été accordés, le premier dans le cadre de la loi ALUR, le second dans le cadre de la loi relative à la simplification de la vie des entreprises, y compris au bénéfice des PLU intercommunaux qui seront approuvés avant le 31 décembre 2019.

Mme Isabelle Le Callennec. Les règles changent sans cesse !

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Il y a un moment où il faut avancer : tout le monde est dans cette démarche. Les collectivités ont eu six ans pour « grenelliser » les documents d'urbanisme. Certes, il y a des difficultés, mais le Gouvernement a déployé des moyens pour sécuriser les procédures. La loi doit trouver enfin à s'appliquer totalement.

(L'amendement n° 147 n'est pas adopté.)

Article 33

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n°s 1378 et 1379, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

La parole est à Mme la ministre, pour les soutenir.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Ces deux amendements complètent la rédaction de l'article 33 habilitant le Gouvernement à légiférer par ordonnance en matière de résidences universitaires.

Je tiens à préciser une nouvelle fois que cette habilitation relative aux résidences universitaires porte uniquement sur la gestion et en aucun cas ne concerne les critères pour obtenir l'APL étudiant. Ce procès, qui a été mené par certains, n'a pas lieu d'être. Je l'ai déjà dit 100 fois : ce n'est pas l'objet de cette habilitation, laquelle nous permet d'unifier le régime de gestion des résidences universitaires, notamment leur statut juridique, à la suite de l'adoption de la loi ALUR.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Avis favorable à l'amendement n° 1378, qui autorise les bailleurs sociaux à gérer des résidences universitaires, ainsi qu'à l'amendement n° 1379, relatif à l'harmonisation du statut des résidences universitaires.

(Les amendements n°s 1378 et 1379 sont successivement adoptés.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements identiques, n°s 659, 971 et 1447.

La parole est à Mme Marie-George Buffet, pour soutenir l'amendement n° 659.

Mme Marie-George Buffet. Il s'agit d'un amendement d'appel. Nous avons déjà évoqué la question de la difficulté à agir contre l'habitat indigne. Renforcer, harmoniser et simplifier les polices spéciales de lutte contre l'habitat

indigne sont donc des objectifs que nous partageons. Toutefois, le recours aux ordonnances sur ce sujet très particulier n'apparaît pas comme la solution la plus pertinente.

Cet amendement vise à ce que le contenu de ces ordonnances soit rédigé avec la participation des élus qui ont travaillé sur cette question.

M. le président. La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 971.

M. François Pupponi. Il est défendu.

M. le président. La parole est à Mme Audrey Linkenheld, pour soutenir l'amendement n° 1447.

Mme Audrey Linkenheld. Nous sommes toujours très chagrinés par le recours aux ordonnances. Nous avons par ailleurs entendu à plusieurs reprises la ministre prendre l'engagement de nous associer à ce sujet.

Nous considérons toutefois que nous avons suffisamment traité la question de l'habitat indigne il y a deux ans dans le cadre de la loi ALUR. Il est donc préférable de la mettre en œuvre. C'est pourquoi l'administration doit travailler à publier les décrets d'application relatifs à l'habitat indigne, qui ne sont toujours pas sortis : je pense notamment aux décrets relatifs à la déclaration de mise en location, à l'autorisation de mise en location et au permis de diviser.

La priorité est donc de travailler à la sortie de ces décrets plutôt qu'à de nouvelles ordonnances.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Nous avons longuement débattu de cette question en commission spéciale, où Mme la ministre a pris des engagements qu'elle réitérera ici – je le pense du moins.

La commission partage toutefois l'idée selon laquelle il convient d'éviter, quand c'est possible, de légiférer par ordonnance.

M. Michel Piron. Ce n'est pas toujours possible.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. C'est un principe de base du Parlement, qu'il n'est pas toujours possible, c'est vrai, d'appliquer. Toutefois, comme l'a rappelé Mme Linkenheld, la loi ALUR a déjà permis de réaliser de grands progrès en matière d'habitat indigne. Il faut qu'elle puisse désormais s'appliquer, ce qui suppose que les décrets prévus soient publiés. Il sera alors toujours temps, après l'évaluation des dispositions, de légiférer de nouveau, si nécessaire.

Il est, certes, dommage de demander la suppression de ces alinéas, car cet article habilitant le Gouvernement à légiférer sur l'habitat indigne comporte des mesures intéressantes, notamment celles qui sont relatives à l'agence régionale de santé ou aux incitations financières pour le transfert au niveau intercommunal de cette compétence. La raison voudrait toutefois que nous supprimions de cet article toute référence à cette question afin de permettre la publication rapide des décrets et une évaluation de leur application dans les années qui viennent.

Avis favorable à ces amendements identiques.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Le Gouvernement émet un avis défavorable sur ces amendements.

Certes, je comprends les questions que vous posez. Je rappelle toutefois que les ordonnances sont un moyen de légiférer, qui nous est utile sur un grand nombre de sujets. D'aucuns ont même récemment déclaré qu'il faut, durant 100 jours, recourir aux ordonnances pour gouverner.

M. Michel Piron. Non.

M. Marcel Rogemont. Le quinquennat en 100 jours.

M. Michel Piron. Seule une minorité le souhaite.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Vous préférez supprimer l'ensemble de l'habilitation relative à la lutte contre l'habitat indigne, alors que je pensais que vous visiez les difficultés relatives à l'organisation des moyens dévolus à cette lutte à l'échelle de l'ÉPCI. Cette habilitation comprend notamment une disposition sur l'engagement des agences régionales de santé qui me semble très utile dans la lutte contre l'habitat indigne.

Quels que soient vos choix, nous avons encore beaucoup à faire dans les cadres législatif et réglementaire ainsi que dans le domaine de l'action pour renforcer l'efficacité de la lutte contre l'habitat indigne.

Je tiens à préciser que les trois sujets évoqués par Mme Linkenheld font l'objet de trois décrets actuellement examinés par le Conseil d'État depuis quelque temps déjà. Je ne peux pour le moment qu'attendre leur retour, après les concertations auxquels ces textes donnent lieu. Avis défavorable.

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

M. Daniel Goldberg. La loi ALUR, promulguée au mois de mars 2014, ne fait de ma part l'objet d'aucun fétichisme, s'agissant de la question de l'habitat indigne. C'est à la suite d'un rapport, consensuel sur cet aspect de la loi entre la majorité et l'opposition, que nous avons légiféré à deux reprises sur cette question au Sénat et à l'Assemblée nationale dans le cadre de la navette parlementaire.

Madame la ministre, j'interviens également en tant que rapporteur de l'application de la loi, ce qui n'est pas sans poser une difficulté. Comment en effet puis-je travailler sur l'application de la loi sur la question essentielle de l'habitat indigne, tout en donnant, dans le même temps, la responsabilité au Gouvernement, sur une période de dix-huit mois après la promulgation de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté, de récrire l'ensemble des polices de l'habitat ?

Je suivrai évidemment l'avis du rapporteur sur l'amendement présenté par Mme Linkenheld, tout en soulignant qu'il faudrait avancer avec l'État dans certains débats. Je sais, madame la ministre, que vous êtes attentive à la question de la responsabilité de l'État, *via* ses services consacrés au logement et les ARS, non seulement en matière d'habitat indigne, mais également dans le devenir des services communaux d'hygiène et de santé ou de leur habilitation et de leur financement, afin de trouver les moyens de conduire, sur tous ces sujets, des politiques intercommunales dans le cadre des établissements intercommunaux qui se constituent actuellement.

Sans évoquer un autre texte actuellement en examen au Parlement, qui porte, celui-ci, sur le travail, je dirai que le Parlement doit pouvoir jouer pleinement son rôle. Je voterai donc ces amendements.

M. le président. La parole est à Mme Isabelle Le Callennec.

Mme Isabelle Le Callennec. Je voterai ces amendements afin de dénoncer un vrai problème. La loi ALUR a demandé un an pour être adoptée.

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. C'est le cas de toutes les lois.

Mme Isabelle Le Callennec. Or, non seulement le ministre a changé, mais aussitôt après, le Premier ministre a annoncé la suppression de plusieurs dispositions inscrites dans ce texte.

Les décrets ne sont pas encore publiés que le Gouvernement nous demande de l'habiliter à légiférer par ordonnance. Vous avez argué que les projets de décrets ne sont pas encore revenus du Conseil d'État : pour quelle raison ?

La façon, en France, d'élaborer les lois pose problème. Lorsque le législateur renvoie l'application des mesures qu'il a adoptées à des décrets, n'est-ce pas parce qu'il n'a aucune idée concrète de leur mise en œuvre ? Nous butons toujours sur la même difficulté : des mois après le vote d'un texte, ses décrets d'application ne sont toujours pas publiés, parce que le législateur a adopté des mesures difficiles à appliquer.

C'est parce que le travail de publication des décrets n'a pas été effectué que le Gouvernement s'autorise à demander l'habilitation à légiférer par ordonnance. Il n'est plus possible de travailler de la sorte à l'Assemblée nationale.

(Les amendements identiques n^{os} 659, 971 et 1447 sont adoptés et les amendements n^{os} 76, 148, 972, 77, 402 et 973 tombent.)

M. le président. La parole est à M. Sylvain Berrios, pour soutenir l'amendement n^o 149.

M. Sylvain Berrios. Il est défendu.

(L'amendement n^o 149, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à Mme la ministre, pour soutenir l'amendement n^o 1597.

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Vous le savez, le conseil national de la transaction et de la gestion immobilières – CNTGI – a été créé dans le cadre de la loi ALUR. L'amendement vise à simplifier les dispositifs d'encadrement et de contrôle des activités de transaction notamment en fusionnant la commission de contrôle des activités de transaction et de gestion immobilières et le conseil national de la transaction et de la gestion immobilières.

Le CNTGI fonctionne depuis l'été 2014. Il a produit un travail important, permettant d'assurer un dialogue constant entre les professionnels de l'immobilier et les représentants de locataires notamment, y compris dans la réflexion que nous leur avons demandé de conduire sur des textes réglementaires, qui en ont été ainsi enrichis.

Le CNTGI a aussi doté la profession d'un code de déontologie et d'une obligation de formation continue. Les décrets sont publiés. Enfin, ce conseil donne des avis au ministre chargé du logement. Il travaille aujourd'hui sur la question de la dématérialisation et de l'impact de l'avènement du numérique sur la profession immobilière.

Cependant, le CNTGI et la commission de contrôle sont aujourd'hui confrontés à un problème, car la loi n'a pas prévu de financement pour ces instances. Ainsi, le CNTGI ne

dispose pas de moyens et repose sur un secrétariat minimal assuré par l'administration. Par ailleurs, la commission de contrôle a besoin d'instruire des dossiers, dans la mesure où elle peut sanctionner les professionnels s'ils ne respectent pas le code de déontologie. Nous sommes donc dans une impasse, alors que la commission de contrôle est indispensable à la régulation du secteur.

L'amendement n° 1597 vise donc à fusionner le CNTGI et la commission de contrôle. Ces dispositions ont évidemment été discutées avec les membres des deux instances. La nouvelle autorité sera dotée d'une personnalité morale, et elle disposera des moyens budgétaires nécessaires qui seront financés par les professionnels, notamment par celles et ceux qui ont la carte professionnelle. Le Gouvernement s'engage à ce que les professionnels et les consommateurs soient représentés au sein de la nouvelle instance, comme ils l'étaient déjà au sein du CNTGI. Il ne s'agira pas d'un ordre professionnel, mais d'une autorité cohérente.

Le Gouvernement rédigera cette ordonnance en concertation avec les membres du CNTGI et les parlementaires, comme il l'a déjà fait par le passé sur d'autres sujets. Dans ce domaine, nous ne pouvons évidemment être efficaces que si nous travaillons volontairement en concertation avec les acteurs du secteur.

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

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Cet amendement va dans le sens de la simplification et répond à un certain nombre de préoccupations exposées dans plusieurs amendements du député Goldberg, qui pourra nous en parler lui-même. Bien qu'il n'ait pas été examiné par la commission, je lui donne donc un avis favorable.

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

M. Daniel Goldberg. Si vous me le permettez, monsieur le président, je dirai quelques mots sur mes amendements n° 431, 432 et 433, puisqu'ils sont liés à l'amendement du Gouvernement.

M. le président. Dans ce cas, nous prolongerons la séance de quelques minutes.

M. Daniel Goldberg. Je reste donc sur l'amendement n° 1597. Dans une série de douze ordonnances que je qualifierai de médicinales, compte tenu de leur nombre, le Gouvernement propose de modifier l'équilibre trouvé dans la loi ALUR sur les questions de déontologie et de contrôle des professionnels de l'immobilier. En fusionnant deux structures qui étaient appelées à fonctionner de manière séparée, comme Mme la ministre vient de l'expliquer, l'amendement n° 1597 propose une modification importante de l'équilibre issu de la loi promulguée en mars 2014.

J'ai entendu vos engagements, madame la ministre, notamment sur le fait que la nouvelle autorité serait dotée d'une personnalité morale. Néanmoins, je souhaiterais vraiment

que vous engagiez aujourd'hui, en séance publique, à nous communiquer le contenu précis de l'ordonnance au moment où nous réexaminerons ce projet de loi dans l'hémicycle, sans doute en nouvelle lecture, après une CMP infructueuse.

Mes amendements suivants, que je ne défendrai pas, monsieur le président, portaient sur la composition de la commission de contrôle, mais aussi sur des points évoqués de manière un peu évasive dans l'exposé des motifs du projet de loi. Je souhaite donc que Mme la ministre s'engage non seulement à ouvrir une concertation de bon aloi, notamment avec le député chargé de rédiger un rapport d'application sur une loi portant sur le même thème, comme je l'ai dit tout à l'heure, mais également à faire connaître le contenu de l'ordonnance lorsque nous nous reverrons à l'automne.

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

Mme Emmanuelle Cosse, ministre. Je peux évidemment prendre cet engagement, monsieur le député. Je peux même aller plus loin : j'espère que le contenu de l'ordonnance pourra être intégré au projet de loi. Je pense que le temps qui nous est imparti nous en laissera la possibilité. Cela permettra de lever toute ambiguïté et de rassurer tant le milieu professionnel que les parlementaires. Vous connaissez la susceptibilité des uns et des autres. *(Sourires.)*

M. Daniel Goldberg. C'est vrai !

M. Philippe Bies, rapporteur thématique. Très bien !

(L'amendement n° 1597 est adopté et les amendements n° 431, 1201 et 432 tombent.)

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

2

ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE SÉANCE

M. le président. Prochaine séance, cet après-midi, à quinze heures :

Suite de la discussion, après engagement de la procédure accélérée, du projet de loi relatif à l'égalité et à la citoyenneté.

La séance est levée.

(La séance est levée à treize heures cinq.)

La Directrice du service du compte rendu de la séance de l'Assemblée nationale

CATHERINE JOLY