

A S S E M B L É E N A T I O N A L E

X V ^e L É G I S L A T U R E

Compte rendu

Commission des affaires économiques

– Suite de l'examen du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) (n° 846) (M. Richard Lioger [titres I^{er} et IV] et Mme Christelle Dubos [titres II et III], rapporteurs)..... 2

Vendredi 18 mai 2018
Séance de 15 heures

Compte rendu n° 83

SESSION ORDINAIRE DE 2017-2018

Présidence
de M. Roland Lescure,
Président,
puis
de Mme Sophie
Beaudouin-Hubiere,
Vice-présidente



La commission a poursuivi l'examen du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN) (n° 846), sur le rapport de M. Richard Lioger (titres I^{er} et IV) et de Mme Christelle Dubos (titres II et III).

M. le président Roland Lescure. Nous poursuivons l'examen du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).

Après l'article 43

La commission est saisie de l'amendement CE2251 de M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Afin d'héberger les familles bénéficiaires d'une prestation d'aide sociale, les conseils généraux ou les centres communaux d'action sociale (CCAS) sont souvent amenés, en particulier en Île-de-France, à louer des hôtels dans d'autres départements, notamment en grande couronne. Notre amendement vise à les obliger à informer les maires des communes concernées de leur décision, ce qu'ils ne font pas aujourd'hui.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cela me paraît de bon aloi. Maintenant, faut-il aller jusqu'à inscrire cette obligation dans la loi, je ne le crois pas : elle risque de complexifier la procédure. Avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Il serait bon en effet d'instaurer une telle obligation mais pas dans la loi. Nous devons trouver une autre méthode, qui relève sans doute du niveau réglementaire.

M. François Pupponi. Cela ne fait jamais que vingt ans que nous demandons en vain au centre communal d'action sociale de la Ville de Paris (CCASVP) d'informer les communes de banlieue de la venue de familles dans des structures d'hébergement. Alors qu'il suffit d'envoyer un simple mail au maire de la commune concernée, personne ne le fait. C'est la raison pour laquelle nous avons voulu instaurer une telle obligation. Cela dit, j'accepte de retirer mon amendement.

L'amendement est retiré.

La commission examine l'amendement CE735 de Mme Véronique Hammerer.

Mme Véronique Hammerer. Il a pour objet d'alléger les procédures administratives pour les maisons d'accueil rural pour les personnes âgées (MARPA) qui dépendent de la Mutualité sociale agricole (MSA). Depuis une circulaire de 2014, la création, la transformation et l'extension de ces structures d'accueil pour personnes âgées autonomes doivent obligatoirement être soumises à appel à projets alors qu'auparavant seul l'agrément du département était nécessaire. Cela augmente considérablement les délais. Nous observons des retards d'un voire de deux ans pour des projets pourtant prêts. C'est d'autant plus regrettable que ces structures s'inscrivent dans une logique de co-construction : elles prennent en compte le schéma départemental d'organisation sociale et médico-sociale existant et font l'objet de diagnostics partagés de la part de la MSA.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avant de donner mon avis, j'aimerais savoir si votre amendement a une incidence financière sur la demande d'agrément au niveau du département.

Mme Véronique Hammerer. Absolument aucune car ces structures ne reposent ni sur les aides sociales, ni sur le forfait autonomie. Cela permettrait au contraire d'épargner aux services départementaux du temps et de l'argent puisqu'ils n'auraient plus d'appels à projets à examiner.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je suis favorable au principe de cet amendement mais j'aimerais avoir une autre précision. La commission que vous évoquez dans votre exposé sommaire est-elle une structure existante ou une structure nouvelle ?

Mme Véronique Hammerer. Les départements traitaient déjà ces procédures sur un mode allégé, avec chacun sa façon de faire. Je reviens toujours à l'accent mis par le Président de la République sur l'intelligence des territoires. Nous demandons simplement que les MARPA puissent déroger à la procédure d'appel à projets. Chaque département pourra ensuite donner un agrément dans le cadre qu'il aura choisi, en créant ou non une commission.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Dans ces conditions, je donne un avis favorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Pour ma part, je maintiens un avis défavorable. Ce n'est pas, vous vous en doutez, parce que je ne suis pas partisan de faire confiance à l'intelligence territoriale, credo que je répète à longueur de journée, mais parce votre amendement propose une procédure dont je ne suis pas convaincu qu'elle soit complètement finalisée.

En outre, les MARPA, au nombre de 160, ne relèvent pas d'une catégorie d'établissements spécifiques. Il s'agit de petites unités de vie ou de résidences qui, selon la catégorie à laquelle elles appartiennent, peuvent recevoir des financements publics. La situation n'est donc aussi simple que cela.

La commission adopte l'amendement.

Elle en vient à l'amendement CE1695 de la rapporteure.

Mme Christelle Dubos. Il s'agit de donner la possibilité aux services intégrés de l'accueil et de l'orientation (SIAO) d'inscrire les personnes sans domicile dans le logiciel de gestion du contingent préfectoral SYPLO (système priorité logement).

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Le 5° de l'article L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles précise que, parmi les missions du SIAO, figure celle de « contribuer à l'identification des personnes en demande d'un logement, si besoin avec un accompagnement social ». La rédaction de votre amendement est donc moins précise et moins prescriptive que le droit actuel.

D'autre part, les objectifs que vous fixez sont pris en compte dans une circulaire qui prévoit l'intervention du SIAO dans la labellisation SYPLO.

Je vous demanderai donc de le retirer, madame la rapporteure.

L'amendement est retiré.

La commission passe à l'amendement CE1697 de la rapporteure.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement vise à interdire la requalification par la commission de médiation (COMED) d'une demande de logement vers une solution d'hébergement sans l'accord du demandeur.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Avis défavorable. Cet amendement vise à rendre obligatoire l'acceptation des personnes qui ont formulé une demande au titre du droit au logement opposable (DALO) en cas d'orientation vers un hébergement proposé par la commission de médiation. Or, depuis la loi Égalité et citoyenneté, les réorientations se font au vu d'une évaluation sociale, ce qui offre une garantie suffisante pour éviter les requalifications inadaptées, qui du reste peuvent être contestées devant le juge. En outre, si une personne est réorientée vers l'hébergement, c'est que la COMED l'a jugée inapte à l'occupation d'un logement. Il ne faudrait pas cela conduite à des rejets de dossiers au motif que la personne souhaiterait accéder à un logement mais n'en serait pas capable au moment de la demande.

L'amendement est retiré.

La commission examine, en discussion commune, les amendements CE210 et CE211 de Mme Stéphanie Do.

Mme Stéphanie Do. Depuis la mise en œuvre du droit au logement opposable, les préfetures ont la responsabilité de gérer le dispositif permettant de proposer un logement aux personnes concernées par le droit au logement opposable. Or, les retours de terrain et les rapports du Comité national de suivi de la loi DALO indiquent que nombre de ces personnes n'ont reçu aucune proposition de logement depuis plusieurs années.

Il existe un comité de suivi de la loi DALO et la loi demande aux préfetures d'établir un état des décisions prises mais cela ne permet pas de connaître les suites qui leur sont données ainsi que les moyens concrètement mis en œuvre en vue de leur application dans chaque département.

Il serait utile de mieux connaître le fonctionnement du dispositif au sein de chaque préfeture. Un bilan précis et public permettrait de se rendre compte de la réalité du terrain et de rechercher des pistes d'amélioration.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je vous demanderai de retirer vos deux amendements. Il ne paraît pas souhaitable d'ajouter de nouvelles obligations car elles risquent d'alourdir inutilement la charge de travail des services de l'État.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Avis défavorable.

D'une part, il existe déjà un bilan national de la mise en œuvre du droit au logement qui comprend des chiffres déclinés par département et qui est présenté aux membres du Comité national de suivi de la loi DALO.

D'autre part, ces dispositions relèvent non pas de la loi mais au mieux d'une circulaire.

Les amendements sont successivement retirés.

La commission est saisie des amendements identiques CE1803 de M. Stéphane Peu et CE2320 de M. François Pupponi.

M. Stéphane Peu. Cet amendement institue un parallélisme de formes entre l'hébergement d'urgence et le dispositif d'aide au logement temporaire (ALT).

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Le logement social est une solution de logement à vocation pérenne, qui ne saurait être attribué à un couple dont l'un des membres attend l'octroi d'un titre de séjour. En effet, dans l'hypothèse où ce titre ne serait pas accordé, tant le ménage que le bailleur en subiraient les conséquences négatives. Avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Deux conditions sont requises pour accéder au logement social : respecter un certain plafond de ressources et être en situation régulière. Il ne nous semble pas pertinent de revenir sur cette dernière condition même si des difficultés se posent lorsque l'un des membres du ménage demandeur attend un titre de séjour. Avis défavorable.

La commission rejette ces amendements.

La commission en vient à l'amendement CE1156 de M. Vincent Rolland.

M. Thibault Bazin. Nous voulons saisir l'occasion de clarifier et de simplifier le statut fiscal des opérations de construction ou de rénovation des structures affectées aux personnes en situation d'exclusion requérant des soins et un accompagnement, notamment des lits d'accueil médicalisés, menées par des organismes d'intérêt général ou pour leur compte. La lisibilité du dispositif est en effet particulièrement complexe. Les structures comportant des lits d'accueil médicalisés ne font l'objet d'aucune disposition explicite.

Il est proposé soit de compléter la disposition réglementaire du décret de 2009, soit de procéder à une modification du code général des impôts.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je vous propose d'en rester à la première solution, d'ordre réglementaire.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même observation.

L'amendement est retiré.

La commission est saisie de l'amendement CE1540 de M. Christophe Blanchet.

M. Benoit Potterie. Cet amendement vise à exonérer du paiement de l'impôt sur la fortune immobilière (IFI) les propriétés mises gratuitement à la disposition des associations reconnues d'utilité publique qui se consacrent à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cette proposition a l'avantage d'encourager le développement de ce type d'initiatives mais comme l'impôt sur la fortune immobilière vient d'être créé par la loi de finances pour 2018, il convient d'attendre d'apprécier ses effets avant de prévoir des exonérations. Je vous demanderai donc de retirer votre amendement.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

L'amendement est retiré.

La commission examine l'amendement CE1539 de M. Christophe Blanchet.

M. Benoit Potterie. Cet amendement propose le même mécanisme pour l'exonération des taxes foncières.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. C'est la même demande de retrait.

M. François Pupponi. Il est étonnant que ces amendements n'aient pas été jugés irrecevables au titre de l'article 40.

M. le président Roland Lescure. Tel n'a pourtant pas été le cas car il s'agit de diminution de recettes, pouvant être gagées.

L'amendement est retiré.

La commission en vient à l'amendement CE2545 de Mme Ericka Bareigts.

M. François Pupponi. Il s'agit de transférer une quote-part du dépôt de garantie à la Caisse des dépôts et consignations pour le financement d'opérations de construction sociale.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable pour deux raisons.

D'une part, l'objet du dépôt de garantie locatif est de garantir l'exécution des obligations locatives du locataire, c'est-à-dire prioritairement les réparations nécessaires en fin de bail et, le cas échéant, un impayé de loyer ou de charges.

D'autre part, confier l'emploi de ces fonds privés réglementés à la seule Caisse des dépôts pourrait être source de contentieux au titre du droit européen de la concurrence.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Défavorable. Ce serait une procédure très compliquée.

M. Thibault Bazin. Nous nous rejoignons souvent mais sur cet amendement, je ne peux aller dans le sens de mon collègue Pupponi : la Caisse des dépôts ne saurait faire main basse sur les dépôts de garantie dont la finalité est de financer les réparations consécutives aux dégradations.

Le système actuel fonctionne. Il faut imaginer qu'il y a des garanties financières pour couvrir les risques de détournement et des frais liés à l'assurance en responsabilité civile pour les fautes commises dans la gestion des fonds. Imposer un tel dispositif aux professionnels dont l'activité est réglementée serait inapproprié. Rappelons qu'un pouvoir de contrôle a déjà été conforté par la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).

Enfin, le coût pour l'État serait très élevé, notamment pour élaborer de nouveaux systèmes d'information qui reviendraient à créer une usine à gaz.

On sent derrière cet amendement le retour de la garantie des risques locatifs, qui est vraiment un exemple à ne pas reproduire.

Il serait contre-productif que l'État s'arroge le pouvoir de capter des fonds qui n'ont le statut ni d'impôt, ni de taxe et dont l'existence résulte d'une relation contractuelle privée déjà très encadrée.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Je fais écho au débat que nous avons eu hier sur les outils financiers que nous pouvions donner aux bailleurs sociaux. Un tel transfert ne constituerait pas un avantage financier pour les bailleurs sociaux puisque la Caisse des dépôts ne souffre d'aucun problème de liquidités.

La commission rejette l'amendement.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et du Gouvernement, la commission rejette l'amendement CE2550 de Mme Ericka Bareigts.

Article 44 (article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation) : *Suppression de l'obligation d'autorisation en cas de réalisation de travaux conduisant à la perte de la qualité d'établissement recevant du public pour la totalité de l'immeuble*

La commission examine l'amendement CE2280 de M. François Pupponi.

M. François Pupponi. L'article 44 facilite la transformation d'hôtels en résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) en supprimant l'obligation de délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la réalisation de certains travaux. Nous considérons que le maire doit conserver cette prérogative alors qu'il n'est déjà pas tenu informé de l'implantation de telles structures et qu'il subit une perte de recettes fiscales du fait de l'article 1384 D du code général des impôts. Rappelons que celui-ci prévoit que depuis le 1^{er} janvier 2000, les locaux acquis, aménagés ou construits en vue de la création de structures d'hébergement temporaire ou d'urgence sont exonérés de taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) pendant une durée de quinze ans et que cette durée est portée à vingt-cinq ans lorsque la décision d'octroi d'aide de l'État intervient entre le 1^{er} juillet 2005 et le 31 décembre 2022.

Autrement dit, une même commune sera pénalisée d'une part par la nécessité de recevoir les populations les plus fragiles sans que le maire puisse donner son avis sur les travaux effectués dans les RHVS, d'autre part par la diminution de ressources fiscales. Ça commence à faire un peu beaucoup !

Mon amendement de suppression est avant tout un amendement d'appel. En séance, je déposerai un amendement au champ plus limité tendant à maintenir l'autorisation pour les seuls RHVS implantées dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville (QPV) afin d'éviter d'accroître la ghettoïsation.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'article 44 du présent projet vise à supprimer l'obligation de délivrer l'autorisation prévue à l'article L. 111-8 du code de la construction et de l'habitation lorsque les travaux prévus au sein d'un établissement recevant du public ont pour objet de lui faire perdre cette qualité pour la totalité de l'immeuble.

Il s'agit d'une mesure de simplification qui aura notamment pour effet d'accélérer la transformation d'hôtels en locaux d'habitation. Cette mesure de simplification permettra le développement plus rapide des résidences hôtelières à vocation sociale en cohérence avec le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme.

Je suis donc défavorable à cet amendement de suppression.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Monsieur Pupponi, en toute objectivité, je dois dire que vous marquez un point.

Lorsque nous avons rédigé cet article dans l'optique de simplifier la transformation d'hôtels en locaux d'habitation, nous n'avons pas pris en compte les effets de l'article 1384 D du code général des impôts, je le reconnais volontiers.

Je vous propose que nous fassions une étude d'impact. Je ne devrais pas le dire comme ça mais ce sont les hôtels de type « Formule 1 » qui sont le plus facilement transformables et il faudrait voir combien se trouvent dans les QPV pour mesurer précisément le montant de la perte de recettes de TFPB que cette transformation entraîne. Je ne suis pas sûr qu'il soit si élevé que cela mais vous avez raison sur le fond.

M. François Pupponi. Un Formule 1 en QPV a fait l'objet d'une opération ADOMA. La Caisse des dépôts, qui a quand même bien fait les choses, a consulté les maires concernés et la plupart de ceux qui comptaient des QPV dans leur commune ont répondu : « même pas en rêve » mais ils ont tout de même accepté dans un climat de bonne entente et de dialogue.

Demain, d'autres structures vont peut-être se lancer dans de telles opérations et les préfets seront susceptibles de réquisitionner. C'est la raison pour laquelle j'aimerais déposer un amendement en séance pour maintenir l'autorisation pour les RHVS qui se situent dans les QPV. Ces transformations ne doivent pas se faire aux dépens des communes, qui n'ont pas à perdre de l'argent. Comme cela ne concerne que quelques établissements, nous devrions trouver un accord.

M. Stéphane Peu. Une fois n'est pas coutume, j'ai une divergence avec François Pupponi. Elle ne concerne pas le fond mais les chiffres. Rien que dans ma circonscription, il y a deux hôtels qui ont été transformés par ADOMA dans des QPV.

ADOMA est un institutionnel qui apporte certaines garanties mais la plupart des hôtels meublés qu'on appelait les hôtels de préfecture sont aujourd'hui transformés par les marchands de sommeil pour lesquels l'hébergement d'urgence constitue un jackpot : de vraies fortunes se créent à partir de ces opérations. C'est un scandale !

Je suis défavorable à la suppression de cette autorisation car elle prive les maires d'un droit de regard minimum sur des opérations qui leur sont bien souvent imposées. Il faut bien voir que les personnes qui sont logées dans ces résidences sont ensuite laissées à elles-mêmes et qu'il n'y a que les communes pour les prendre en charge.

M. Mickaël Nogal. L'article 44 ne vise la suppression que de l'obligation d'autorisation pour les travaux opérés sur les structures d'hébergement. Je suis favorable à son maintien.

M. François Pupponi. La politesse voudrait que le préfet, lorsqu'il procède à des réquisitions ou qu'il décide de transformer un hôtel en RHVS, en informe le maire. Or, ce n'est pas toujours le cas. L'obliger à le faire serait un minimum.

Mme Emmanuelle Ménard. Absolument !

M. François Pupponi. Il me paraît normal de vouloir maintenir l'autorisation du maire pour les travaux. Cela lui permettrait au moins d'être informé et de discuter. Ce que nous demandons n'a rien d'extraordinaire !

En outre, comme je le disais, se pose un problème fiscal qu'il faudra régler pour que ces transformations ne se fassent pas aux dépens des communes.

La commission rejette l'amendement.

Puis elle **adopte** l'article 44 **sans modification**.

Après l'article 44

La commission examine, en discussion commune, les amendements CE1698 de la rapporteure et CE2054 de M. Mickaël Nogal.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'amendement CE1698 reprend un amendement qui avait été déposé dans le cadre de l'examen de la loi de finances pour 2018 et qui avait été renvoyé au présent projet de loi. Il prévoit une exonération de la contribution foncière des entreprises (CFE) et un dégrèvement de taxe d'habitation (TH) pour les résidences hôtelières à vocation sociale.

M. Mickaël Nogal. Petite différence : mon amendement accorde aux RHVS une exonération non pas de CFE mais de contribution économique territoriale (CET).

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Mon amendement me paraît préférable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Favorable à l'amendement de Mme la rapporteure.

M. Thibault Bazin. Je m'interroge. Quand c'est nous qui faisons des propositions fiscales, elles sont refusées. Et quand elles proviennent de la majorité, elles sont acceptées. Il ne peut pas y avoir deux poids deux mesures. Nous avons tenté à plusieurs reprises de vous tendre des perches pour vous alerter sur les moyens financiers nécessaires. Soit on commence à entrer dans les dispositifs fiscaux, et il faut y aller carrément, soit on ne le fait pas. C'est un sujet de fond.

M. François Pupponi. Si je puis permettre, je vous invite à bien analyser ce qu'impliquent ces amendements. L'État va labelliser des résidences hôtelières à vocation sociale sans l'accord des maires. Or, ces résidences sont déjà exonérées de TFPB à la suite d'une décision prise en loi de finances. Par ces amendements, vous demandez en plus que les communes concernées perdent les recettes fiscales liées à la CFE et à la taxe d'habitation.

Mme Laure de La Raudière. Ce sera compensé !

M. François Pupponi. Cela ne sera en rien compensé ! Aucun article ne le prévoit. Il s'agit d'une perte nette de recettes pour les communes qui voient déjà le nombre de personnes fragilisées qu'elles accueillent augmenter. Arrêtons avec cette logique ! Réservez ces dispositions aux villes riches et ne les appliquez pas aux quartiers prioritaires de la politique de la ville. Tout le propos du rapport Borloo est de dire qu'il faut redonner des moyens aux communes en difficulté et vous, vous leur en enlevez. Les bras m'en tombent !

M. Stéphane Peu. J'ajoute que les RHVS ne sont pas systématiquement gérées par le secteur public ou par le secteur de l'économie sociale et solidaire, elles le sont aussi par le secteur privé. Elles sont l'une des sources de plus forte rentabilité pour un propriétaire. Le SAMU social vous paie à la fin de l'année, il n'y a jamais de vacances, pas de *turn over*, c'est

le jackpot pour des propriétaires souvent indéliçats et le fait que des communes, toujours les mêmes, se voient privées de recettes alors que personne ne va s'occuper des gens qui font la queue auprès des services sociaux des villes, c'est une prime pour les marchands de sommeil et une pénalité pour les villes vertueuses.

M. Mickaël Nogal. J'ai bien entendu la remarque de notre collègue Bazin, seulement, l'amendement que je défends avait initialement été déposé par le rapporteur général Joël Giraud lors de l'examen de la loi de finances ; or le Gouvernement, qui y était favorable, lui avait toutefois demandé de le retirer afin qu'il soit à nouveau présenté à l'occasion de l'examen de la loi ELAN. Je suis donc ici les recommandations du Gouvernement.

La commission adopte l'amendement CE1698.

En conséquence, l'amendement CE2054 tombe.

Article 45 (articles L. 353-22 ; L. 442-8-5 [nouveaux] ; L. 472-1-2 et L. 481-2 du code de la construction et de l'habitation) : *Ouverture de la colocation dans le parc social pour les personnes en situation de handicap adultes*

La commission examine l'amendement CE1850 de M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. Le présent amendement vise à supprimer l'article, en effet assez éloigné des intentions exprimées dans l'exposé des motifs du texte. Nous sommes certes d'accord pour favoriser la colocation, notamment avec les personnes handicapées ; mais l'article prévoit de telles restrictions et présente de telles fragilités que les publics visés sont beaucoup trop restreints. En outre, il ne garantit pas le maintien dans les lieux.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. L'article 45, que vous voulez supprimer, apporte une amélioration à la situation actuelle. La colocation n'est en principe pas permise dans le secteur social ; or, il s'agit ici de la rendre possible pour les personnes en perte d'autonomie liée au handicap. Le dispositif sur la colocation prévoit bien le bénéfice du droit au maintien dans les lieux qui pourrait ne pas être réservé à ces seules personnes. Je vous invite donc à retirer votre amendement afin de travailler à l'élargissement du dispositif de colocation.

L'amendement est retiré.

La commission en vient, en discussion commune, aux amendements CE1687 de la rapporteure et CE1807 de M. Stéphane Peu.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je retire l'amendement CE1687.

M. Stéphane Peu. J'ai, à l'invitation du ministre, retiré mon amendement visant à supprimer l'article. Celui que je défends ici vise par conséquent à améliorer et à élargir le dispositif envisagé. Restreindre la colocation à des logements construits ou aménagés spécifiquement à l'usage des personnes en perte d'autonomie est en effet discriminant car cela revient à interdire aux personnes en perte d'autonomie de vivre avec des personnes valides dans un logement sans aménagement spécifique. En outre, le dispositif envisagé est contraire à la volonté du Gouvernement qui promeut des politiques publiques visant à l'inclusion des

personnes handicapées. L'adoption de cet amendement de bon sens permettra d'éviter d'éventuels recours juridiques légitimes de la part de personnes en perte d'autonomie et de la part d'associations mobilisées pour défendre leurs droits. Pour me résumer : il s'agit de permettre aux personnes handicapées ou en perte d'autonomie de vivre avec leurs proches.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je demande le retrait de l'amendement CE1807 dans la mesure où l'article 45 va être retravaillé en vue de l'examen du texte en séance.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. J'en demande également le retrait. Il va dans le bon sens et je m'engage à prendre en compte votre proposition. L'article 45 concerne les personnes en situation de handicap ; or nous travaillons, j'y insiste, à l'élargissement du dispositif. Reste la question, notamment, de savoir ce qui se passera à la fin du bail : devons-nous passer par les conventions d'occupation temporaire ? Nous nous employons donc à répondre, techniquement, à votre préoccupation, monsieur le député, que j'estime parfaitement légitime.

M. Stéphane Peu. Nous avons déposé une proposition de loi pour lutter contre les marchands de sommeil et une autre concernant les aidants familiaux que nous souhaitons rémunérer ; au-delà, nous prévoyions des mesures en matière de logement, en particulier de bail, pour faciliter leur tâche. Le présent amendement, d'une certaine manière, prolonge cette réflexion. Toutefois, compte tenu de l'engagement du secrétaire d'État que l'article 45 sera retravaillé, je retire mon amendement.

Les amendements CE1687 et CE1807 sont successivement retirés

L'amendement CE1689 de la rapporteure est retiré.

La commission adopte l'article 45 sans modification.

Après l'article 45

La commission examine, en discussion commune, les amendements CE1138 de M. Gilles Lurton, CE906 de M. Emmanuel Maquet, CE2446 de M. Jean-Noël Barrot, CE861 de M. Éric Woerth, CE2325 de M. François Pupponi, CE29 de M. Thibault Bazin, CE2541 de M. Bruno Millienne, et CE803 de M. Éric Pauget.

M. Thibault Bazin. La demande de logement n'est pas la même partout. Aussi l'amendement CE1138 vise-t-il à moduler la construction de logements sociaux à la réalité des territoires en organisant le taux de construction à l'échelle du bassin de vie. Autrement dit, il s'agit de tenir compte de la réalité de la demande dans chaque territoire pour organiser l'offre.

M. Robin Reda. L'amendement CE906 a pour objet de limiter aux zones A et A bis, les plus tendues, le quota obligatoire de 25 % de logements sociaux et ainsi en dispenser les zones non tendues.

M. Jean-Noël Barrot. L'amendement CE2446 propose de tenir compte de la situation des communes rurales de l'Île-de-France qui s'apparentent à de nombreux égards aux communes rurales d'autres régions et qui sont confrontées à des difficultés alors même qu'elles souhaiteraient parfois construire des logements sociaux. Elles doivent en effet trouver des bailleurs pour investir dans des petits lots et créer les infrastructures en matière éducative,

de transport... Il est par conséquent proposé d'atténuer le caractère abrupt du seuil de 1 500 habitants, au-delà duquel ces petites communes, notamment dans la grande couronne et à l'extérieur, sont assujetties aux obligations de la loi pour la solidarité et le renouvellement urbain, dite « loi SRU ».

M. Thibault Bazin. Les communautés de communes de 50 000 habitants qui comprennent une commune de plus de 15 000 habitants sont soumises à la loi SRU. Du fait de l'évolution de l'intercommunalité, des communes qui n'étaient pas concernées par cette loi doivent désormais en respecter les obligations et d'autres qui le devraient, afin d'y échapper, refusent de former une intercommunalité. Aussi l'amendement CE861 vise-t-il à porter la taille de la commune principale de 15 000 à 20 000 habitants.

M. Jean-Noël Barrot. L'amendement CE2541 vise à laisser en partie au représentant de l'État l'appréciation de la situation locale pour aménager le logement social à l'échelle des bassins de vie plutôt qu'à celle des communes, notamment là où l'urbanisme est géré à l'échelon supra-communal.

M. Thibault Bazin. Loin d'être encouragées dans la construction de logements en accession à la propriété, correspondant pourtant aux besoins de la population, les communes ne voient pas leurs efforts récompensés en ce que ces logements ne sont pas pris en compte dans le calcul des 20 ou 25 % de logements aidés. En effet, l'État ne retient pour ledit calcul que les logements à la location.

Aussi, afin d'encourager les communes et les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à vendre des logements, il convient de modifier l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, afin d'inclure les logements en accession à la propriété dans le calcul des logements sociaux.

Tel est l'objet de l'amendement CE803.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Le présent projet de loi n'a jamais eu vocation à modifier l'équilibre de la loi SRU qui, depuis plus de quinze ans, fait partie de notre pacte républicain. Cette loi est efficace : elle a permis à la fois la construction de logements sociaux et de rééquilibrer leur implantation. Avis défavorable à l'ensemble des amendements.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Nous n'avons pas l'intention de détricoter la loi SRU.

Mme Emmanuelle Ménard. Quel courage !

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. En matière de courage, personne n'a de leçon à donner à quiconque : il y a des constats à faire, des responsabilités à prendre. Je répète qu'en l'état actuel des choses, je ne souhaite pas qu'on détricote la loi SRU dont on peut considérer globalement qu'elle a eu un impact positif sur la construction de logements sociaux.

Nous verrons, ultérieurement, si des adaptations mineures pourront être retenues parmi celles proposées par les amendements en discussion dont j'ai pu mesurer la diversité. Ainsi un amendement prévoit-il de porter le taux de logements du secteur locatif de 25 à 30 %...

Mme Marie Lebec. Je ne pense pas qu'il y ait de velléité de remettre en cause les indéniables bénéfices de la loi SRU. Néanmoins, et c'est pourquoi je souscris tout à fait à l'amendement de Jean-Noël Barrot, des modifications marginales peuvent sans doute être apportées dans la perspective, en particulier, d'une approche plus « territoriale ». En effet, par exemple, dans ma circonscription, où nous manquons de logements sociaux, le foncier est très cher, si bien que les promoteurs ne sont pas intéressés et reportent leur activité sur le logement intermédiaire. Par ailleurs, les maires tendent à limiter la construction du logement privé pour ne pas accroître leur retard dans la construction de logements sociaux.

M. Mickaël Nogal. Je souscris pleinement aux propos de la rapporteure et à ceux du ministre. Je rappelle que la loi SRU, adoptée en 2000, a permis de doubler le nombre de logements sociaux. Or, tout le monde s'est accordé, précédemment, pour considérer qu'on manquait de ce type de logements. Quelque 1,8 million de Français attendent en effet un logement social. Aussi, toute tentative de détricotage de la loi SRU n'est pas la bienvenue et nous nous y opposerons.

Reste que j'entends bien, par ailleurs, les préoccupations du terrain ; la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté a d'ores et déjà apporté des aménagements destinés à réduire certaines contraintes. À mon sens il ne faut pas aller plus loin et le taux de 25 % de logements sociaux reste pertinent. Nous avons souvent évoqué la responsabilité des élus : il est important que chaque maire prenne sa part en matière de logement social.

M. François Pupponi. L'article 55 de la loi SRU a permis la construction de logements sociaux, c'est un fait. Reste que quand on analyse, avec un peu de recul, la manière dont cette loi a été appliquée, il y a sûrement des aménagements à y apporter pour qu'elle soit plus efficace. Nous avons d'ailleurs d'emblée émis une critique, considérant comme identiques le prêt locatif social (PLS) et le prêt locatif aidé d'intégration (PLAI). Si les communes en déficit de logements sociaux mettent l'accent sur les logements financés par des PLS, elles récupèrent les populations les moins fragiles des QPV, renforçant par-là le phénomène de ghettoïsation. Paradoxalement, en effet, si l'on n'y prend pas garde, l'application de la loi SRU, qui avait vocation à favoriser la construction de logements sociaux, peut aggraver la ghettoïsation de certains quartiers. Il faut donc que les communes qui n'ont pas beaucoup de logements sociaux construisent des logements financés par des PLAI, que celles qui en sont pourvues construisent des logements financés par des PLS et PLI (prêts locatifs intermédiaires) et s'il est nécessaire, éventuellement, pour améliorer le dispositif, de lâcher un peu de PLI et de PLS dans les communes en déficit de logements sociaux, il faut le faire. Car on construit, certes, des logements sociaux, mais on voit qu'on est arrivé au bout d'une certaine logique et qu'il faut affiner le dispositif pour le rendre plus efficace. Je comprends la position du Gouvernement qui a des scrupules à toucher à un totem, mais si on peut améliorer la loi SRU sans en modifier la philosophie, il ne faut pas se gêner.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Nous ferons le tour de l'ensemble des propositions, monsieur Pupponi ; nous verrons si des adaptations sont souhaitables car en effet des questions de bon sens se posent. Je partage en tout cas votre avis sur le fait qu'il ne faut pas remettre en cause l'architecture générale de la loi SRU.

La commission rejette successivement les amendements en discussion commune.

Elle examine l'amendement CE1982 de M. Jean-Luc Lagleize.

M. Jean-Luc Lagleize. Le présent amendement vise à aider les petites communes qui entrent dans le champ d'application de la loi SRU, à savoir celles de plus de 3 500 habitants. Devant parfois construire énormément de logements sociaux, elles peuvent se trouver démunies, ne plus savoir ce qu'elles doivent faire. En outre, la construction massive de logements sociaux peut briser une certaine harmonie.

Nous proposons par conséquent que toute commune qui vient de passer le seuil de 3 500 habitants établisse un contrat d'objectifs et de moyens avec le préfet, de manière à adapter la construction de logements sociaux afin de parvenir, à terme, à la proportion de 25 % prévue par la loi. Nous proposons même de ne pas attendre que le seuil des 3 500 habitants soit franchi, et de donner à la commune qui le souhaite, pour se préparer, la possibilité de conclure ce contrat.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable. Je rappelle par ailleurs que la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté prévoit une exonération triennale pour certaines communes.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Avis défavorable pour les raisons précédemment exposées. Je connais la situation autour de Toulouse, décrite par le député Lagleize. Nous examinerons, au cours du débat, les adaptations à éventuellement apporter au dispositif.

La commission rejette l'amendement.

Elle en vient à l'amendement CE860 de M. Éric Woerth.

M. Thibault Bazin. Le présent amendement propose de laisser le choix aux élus de déterminer l'assiette territoriale du calcul du quota SRU, soit au niveau de l'intercommunalité, soit au niveau local.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis. Le député Bazin connaît bien l'importance de la commune, je sais qu'il y est attaché...

La commission rejette l'amendement.

Puis elle examine les amendements identiques CE1992 de Mme Béatrice Piron et CE2211 de M. Jean-Noël Barrot.

M. Jean-Noël Barrot. Notre collègue Piron avait déposé son amendement du fait de la situation particulière de la commune de la Celle Saint-Cloud. L'amendement CE2211, identique, vise les logements des sociétés d'économie mixte (SEM). Dans le cas d'espèce, il s'agit de logements de la Ville de Paris présentant des caractéristiques grâce auxquelles on pourrait les apparenter à des logements sociaux mais qui sont détenus par des SEM et qui, donc, ne sont pas pris en compte dans le quota prévu par la loi SRU.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

M. Stéphane Peu. Vous n'en n'êtes est plus au détricotage de la loi SRU : vous voulez en faire une guenille.

Les logements en question, je les connais bien, ce ne sont pas des logements sociaux. Il y a la même différence entre les deux qu'entre le beurre salé et le beurre doux.

M. le président Roland Lescure. Il y a du beurre demi-sel également.

M. Stéphane Peu. Le demi-sel, ce sont les logements financés par le PLS. (*Sourires.*) Un logement est social ou il ne l'est pas. Et ce n'est pas parce qu'il appartient à la Ville de Paris tout en étant situé dans une autre commune qu'il doit être assimilé à un logement social. Or, les logements de la Celle Saint-Cloud en question ne sont pas des logements sociaux.

M. Jean-Noël Barrot. Il ne s'agit pas de réduire arithmétiquement et mécaniquement la construction de logements sociaux mais de tenir compte du fait qu'un parc de logements ne peut être converti en logements sociaux parce que la commune ne dispose, à cette fin, d'aucune marge pour préempter voire exproprier. Il faut tenir compte de la réalité qui s'impose aux maires qui essaient de construire des logements sociaux.

La commission rejette ces amendements.

Elle en vient aux amendements identiques CE853 de Mme Véronique Riotton et CE2312 de M. François Pupponi.

Mme Véronique Riotton. Le présent amendement concerne les logements intermédiaires dans les zones tendues où l'écart entre l'offre de logement social et le marché privé est très important. Il vise à exclure des résidences principales comptabilisées sur le territoire des communes soumises à la loi SRU, les logements intermédiaires neufs construits à partir du 1^{er} janvier 2019. Ce mécanisme encouragera la production de logements intermédiaires, sans effet sur les obligations existantes et leur volume en matière de construction de logements sociaux.

L'amendement CE2312 est retiré et, suivant l'avis défavorable de la rapporteure et du Gouvernement, la commission rejette l'amendement CE853.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et du Gouvernement, elle rejette l'amendement CE687 de M. Robin Reda.

Elle examine l'amendement CE864 de M. Éric Woerth.

M. Thibault Bazin. La référence actuelle au stock de résidences principales existantes et son application uniforme traduit une méconnaissance de la réalité de chaque territoire. L'objectif fixé par la loi SRU ne doit pas être une sanction pour la non-construction dans le passé, mais une incitation à une politique équilibrée de construction pour l'avenir. La notion de flux est donc primordiale car plus respectueuse des équilibres territoriaux.

Le présent amendement propose par conséquent de circonscrire les prescriptions de la loi aux flux, et non aux stocks, en prévoyant que les communes où le taux de logements aidés reste inférieur à l'objectif déterminé par la loi SRU et qui décident d'en construire, sont obligées, dans leur flux de construction de logements collectifs, de prévoir au moins 25 %, ou 20 %, de logements aidés.

L'amendement vise à corriger le dispositif en vigueur afin de mieux l'adapter à la diversité des territoires en laissant une grande liberté aux élus. On ne construit pas des logements avec des slogans, monsieur le ministre.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Avis défavorable. Monsieur Bazin, vous entend ici détricoter pour de bon la loi SRU – de manière habile, comme d'habitude. Le Gouvernement ne cédera pas à votre proposition.

M. Thibault Bazin. Êtes-vous passé à l'opposition ?

La commission rejette l'amendement.

Elle examine l'amendement CE714 de M. Robin Reda.

M. Robin Reda. Je vais tâcher de ne pas donner dans le slogan, mais mon amendement relève un peu de la même logique que le précédent. Je souhaite me faire le porte-parole de tous ces maires qui, très majoritairement, acceptent la loi SRU et qui sont les garants de sa réussite sur le terrain. Vous le savez, de nombreux maires élus lors des dernières élections municipales ont hérité de communes en fort déficit de logements sociaux. Seulement ces maires sont, eux, des bâtisseurs et ils en ont assez d'être stigmatisés chaque année, notamment dans les médias, du fait du très bas taux de logements sociaux dans leur commune, sans qu'on mette en avant leurs efforts de construction.

Je souhaite qu'on fasse référence à une période triennale, qui est déjà prévue par la législation en vigueur, et que les 25 % de logements sociaux imposés aux communes soient calculés sur le nombre de logements totaux construits en trois ans. Voilà qui encouragerait les maires bâtisseurs et refléterait mieux la réalité du respect de la loi SRU.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis. En effet, je le répète, vous entendez vraiment détricoter la loi SRU : appliquer ses dispositions en flux et non en stock est très séduisant mais en change totalement la portée. Or, vous savez que la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté a modifié plusieurs dispositions ; des commissions régionales et une commission nationale ont été créées sur le déficit de logements sociaux ; en ce qui concerne l'évaluation de la construction de logements sociaux entre 2014 et 2016, j'ai fait en sorte que mes positions soient équilibrées par rapport aux conclusions des travaux de la commission nationale et par rapport à ce qu'ont constaté les préfets sur le terrain – j'ai donc également tenu compte de situations particulières. Il faut juger tout cela avec le maximum de bon sens. J'y insiste, votre amendement reviendrait à chambouler la construction du logement social. Je comprends l'idée qui sous-tend votre proposition, certes, mais je n'en partage ni l'esprit, ni la lettre.

M. Thibault Bazin. Je ne voudrais pas que nous apparaissions comme des anti-SRU, donc comme des anti-mixité sociale. Seulement, quand on examine ce qui a été réalisé dans certains territoires, on a voulu davantage de densité ; des zones d'aménagement concerté (ZAC) ont été constituées où les maires ont du mal à attirer les promoteurs privés ; aussi des monteurs d'opérations procèdent-ils à des ventes en bloc à des offices HLM. Et l'on se retrouve, *in fine*, sans vouloir faire du Pupponi dans le texte, à favoriser de fait la ghettoïsation de ces quartiers : dans certains endroits, on en vient à ne construire que du logement aidé. On

a par ailleurs parfois du mal à stimuler l'accèsion à la propriété ou les investissements privés. Garantir la mixité, lors des grandes opérations, dans les zones où l'on construit, est un vrai problème.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Il ne s'agit pas de stigmatiser l'ensemble des maires. Vous avez d'ailleurs rappelé que de nombreuses municipalités avaient vécu une alternance politique et que les choix des conseils municipaux successifs étaient différents. Globalement, des efforts considérables ont été réalisés et nous en avons tenu compte, l'été dernier, en réalisant l'évaluation donnant suite aux propositions de la commission nationale SRU. Il n'en reste pas moins qu'il est très difficile d'appliquer un dispositif national à toutes les communes tant elles sont diverses. Nous tâchons de faire preuve de bon sens dans l'application de la loi. Vous savez aussi, parce que c'est une réalité, que des maires ne jouent pas le jeu : certains m'adressent des courriers pour demander des exemptions alors qu'ils refusent systématiquement de construire des logements sociaux. D'autres maires veulent au contraire en construire énormément, pour d'autres raisons.

Nous devons donc maintenir l'architecture globale de la loi SRU et nous verrons, je le répète, au cours de l'examen du texte, si des adaptations de bon sens se révèlent nécessaires. Reste, encore une fois, qu'il ne saurait être question de stigmatiser le travail réalisé par les élus locaux, tant nous savons que la matière est difficile et que les situations locales sont différentes.

M. Stéphane Peu. Des maires qui font campagne en se vantant de ne pas respecter la loi, cela existe et nous en connaissons. D'autre part, autant que je me souvienne de nos délibérations en comité régional de l'habitat, pour les villes qui comptent moins de 25 % de logements sociaux, des conventions triennales de réalisation sont prévues et on évoque le carencement seulement quand les objectifs contractualisés ne sont pas réalisés du fait de la mauvaise volonté de la ville concernée. Aussi, quand une commune est « carencée », c'est que, vraiment, elle le mérite. Et si on y ajoute le fait que les préfets n'appliquent pas les pénalités prévues par la loi parce qu'ils ont souvent une bonne raison de ne pas le faire – j'ai le département des Hauts-de-Seine bien à l'esprit –, la seule chose qu'on peut regretter, c'est que la loi SRU ne soit pas appliquée avec plus de sévérité pour être encore plus efficace.

M. Robin Reda. Je suis très tranquille, monsieur le ministre, étant élu dans une ville à laquelle j'ai fait atteindre le taux de 25 % de logements sociaux. Je vois autour de moi des maires de toutes les tendances politiques qui tous envisagent la loi SRU dans un état d'esprit bâtisseur et, c'est le cas de le dire, constructif. Il y a certes des cas isolés mais, malheureusement, la loi en vigueur stigmatise davantage les bons élèves qui s'efforcent de parvenir au taux prévu, que ceux qui dérogent à la loi.

Néanmoins, compte tenu de ce que vous venez d'indiquer, monsieur le ministre, je vous fais totalement confiance et je retire mon amendement.

L'amendement est retiré.

La commission examine l'amendement CE854 de Mme Véronique Riotton.

Mme Véronique Riotton. La législation en vigueur prévoit que des communes peuvent être exemptées des obligations de la loi SRU par le préfet sur le fondement de plusieurs critères : insuffisance du réseau de transports en commun, éloignement du bassin économique... Nous souhaitons ajouter à la liste de ces critères le fait que la commune soit

soumise à des contraintes géographiques et urbanistiques particulières, prévues par la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Il ne s'agit donc en aucun cas d'une exemption automatique puisqu'elle doit rester du ressort du préfet.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté prévoit un troisième critère d'exemption concernant les communes inconstructibles. Avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis. Les décisions que nous avons prises l'été dernier montrent que nous parvenons à tenir compte de difficultés particulières de constructibilité.

M. Alain Perea. Dans le département de l'Aude, toutes les communes soumises à la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, alors qu'elles font des efforts importants, n'ont pas du tout été exemptées et ont été sanctionnées au niveau national. Je regrette que cette disposition ne soit pas parvenue jusque dans l'Aude. C'est d'ailleurs pourquoi j'avais déposé un amendement d'appel sur la loi Littoral, que j'ai ensuite retiré.

La commission rejette l'amendement.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et du Gouvernement, elle rejette l'amendement CE728 de M. Raphaël Schellenberger.

Elle examine l'amendement CE2231 de M. Jean-Noël Barrot.

M. Jean-Noël Barrot. Je rappelle que les députés du groupe du Mouvement Démocrate et apparentés sont très attachés à la loi SRU et qu'ils considèrent que si elle n'avait pas fixé ce seuil de 25 % au niveau national, la construction de logements sociaux n'aurait pas été possible. Ils saluent par ailleurs la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté qui a apporté des aménagements à la loi SRU pour en adapter l'application à certaines réalités du territoire, qu'il s'agisse de prendre en compte les difficultés ou l'absence de desserte par les transports en commun ou de veiller à l'articulation avec les autres politiques de l'État, notamment quand des parties d'une commune sont frappées d'inconstructibilité.

Par le biais du présent amendement, nous entendons poursuivre dans ce sens en proposant que les communes dont plus de la moitié de la surface est constituée de sites classés, bénéficient du même type d'exemption que les communes dont je viens de citer le cas. En effet, si les sites classés ne sont pas inconstructibles au sens strict, l'obtention d'un permis de construire y nécessite une autorisation délivrée par le ministre, après avis de la commission des sites classés.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis : on ne peut pas multiplier les cas dérogatoires. Vous venez d'ailleurs de rappeler, monsieur Barrot, que la protection du patrimoine n'entraîne pas l'inconstructibilité.

M. Mickaël Nogal. Je ne suis pas sûr que tout le monde ait en tête que l'article 55 de la loi SRU ne s'applique pas aux 36 000 communes de France mais à un peu moins de 2 000 d'entre elles, dont 200 sont considérées comme « carencées », soit 0,7 % du total. La question n'est donc pas de savoir quelle dérogation ajouter – et des amendements que nous

allons examiner prévoient la prise en compte, dans le calcul du taux de logements sociaux, des aires concédées aux gens du voyage, des places d'hébergement... – mais plutôt d'accompagner les élus sur le terrain, dans une démarche vertueuse, pour les inciter à construire des logements sociaux.

La commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE35 de M. Thibault Bazin.

M. Thibault Bazin. Le présent amendement a pour objet d'intégrer les maisons d'enfant à caractère social aux quotas de logements locatifs sociaux imposés par la loi SRU.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je rappelle que la loi SRU vise à garantir la présence d'un parc locatif social suffisamment important pour les ménages modestes. Avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission rejette l'amendement.

Elle en vient à l'amendement CE2220 de M. Vincent Ledoux.

Mme Laure de La Raudière. Le présent amendement vise à intégrer dans le taux de logements sociaux les logements acquis dans le cadre d'opérations d'accession sociale à la propriété réalisées par des organismes de foncier solidaire.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et du Gouvernement, la commission rejette l'amendement.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et du Gouvernement, la commission rejette l'amendement CE1595 de M. Stéphane Testé.

Elle est saisie, en discussion commune, des amendements identiques CE851 de Mme Véronique Riotton et CE1604 de M. Stéphane Testé, ainsi que de l'amendement CE30 de M. Thibault Bazin.

Mme Véronique Riotton. La loi égalité et citoyenneté a déjà permis que les terrains locatifs familiaux soient pris en compte à l'inventaire des logements sociaux retenus en application de la loi SRU. L'amendement CE851 vise à accorder le même traitement aux terrains communaux, afin de remédier à la faible appétence des communes pour la construction et l'entretien d'aires d'accueil des gens du voyage, essentiels dans notre territoire.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Les aires d'accueil des gens du voyage ne sont pas considérées comme des logements, c'est pourquoi j'émet un avis défavorable à ces amendements.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

Les amendements CE851 et CE1604 sont retirés.

La commission rejette l'amendement CE30.

Elle examine l'amendement CE31 de M. Thibault Bazin.

M. Thibault Bazin. Le présent amendement a pour objet d'intégrer les logements intermédiaires dans les quotas de logements locatifs sociaux imposés par la loi SRU.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cette mesure dénaturerait la loi SRU et permettrait à certains maires de s'engouffrer dans la brèche pour ne faire que du logement intermédiaire, et réduire ainsi leurs prélèvements. Je suis donc défavorable à cet amendement.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission rejette l'amendement.

Elle est saisie de l'amendement CE32 de M. Thibault Bazin.

M. Thibault Bazin. Il a pour objet d'intégrer dans les quotas de logements locatifs sociaux imposés par la loi SRU les logements en accession sociale maîtrisée.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et du Gouvernement, la commission rejette l'amendement.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et du Gouvernement, la commission rejette l'amendement CE416 de M. Thierry Benoit.

L'amendement identique CE2045 de M. Jean-Luc Lagleize est retiré.

La commission est saisie des amendements identiques CE33 de M. Thibault Bazin et CE1053 de Mme Geneviève Levy.

M. Thibault Bazin. Il s'agit d'intégrer dans les quotas de logements locatifs sociaux imposés par la loi SRU les logements mis à la disposition des personnels militaires. À l'heure où nous parlons beaucoup du moral des troupes, notamment en raison des problématiques liées au logement, il nous semble intéressant de faire en sorte que les territoires soient associés à cette dynamique.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Si ces logements sont conventionnés, ils sont de fait pris en compte ; dans le cas contraire, ils sont hors plafond, et ne peuvent donc l'être. Je suis défavorable à ces amendements.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Je suis tout à fait d'accord avec Mme la rapporteure et émets donc un avis défavorable.

M. Mickaël Nogal. Il convient de saluer la créativité de nos collègues...

La commission rejette les amendements.

Elle examine l'amendement CE34 de M. Thibault Bazin.

M. Thibault Bazin. Si ces amendements constituent effectivement une série, ils n'en sont pas moins importants : chacun d'eux constitue une réponse attendue à un problème se posant dans les territoires.

En l'occurrence, l'amendement CE34 a pour objet d'intégrer dans les quotas de logements locatifs sociaux imposés par la loi SRU les hébergements d'urgence pour personnes sans abri.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je rappelle que la loi SRU inclut déjà dans son quota les centres d'hébergement et de réinsertion sociale (CHRS), j'émetts donc un avis favorable à cet amendement.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Avis défavorable.

M. Mickaël Nogal. Les amendements proposés par M. Bazin portent sur des sujets qu'il convient de prendre au sérieux. Cela dit, l'hébergement est une chose et le logement en est une autre, et adopter cet amendement serait un mauvais signal vis-à-vis de la construction de logements sociaux, qui vont justement permettre de sortir les gens de l'hébergement. Le groupe La République en Marche votera donc contre cet amendement.

La commission rejette l'amendement.

Elle est saisie de l'amendement CE637 de Mme Marguerite Deprez-Audebert.

M. Jean-Luc Lagleize. Le présent amendement vise à inclure les logements mis en location par les centres communaux d'action sociale (CCAS) dans le quota de 25 % de logements sociaux prévu par la loi SRU.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Si ces logements sont déjà conventionnés, ils sont de fait pris en compte ; dans le cas contraire, ils sont hors plafond, et ne peuvent donc être pris en compte. Je suis donc défavorable à cet amendement.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission rejette l'amendement.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et du Gouvernement, la commission rejette l'amendement CE862 de M. Éric Woerth.

Elle est saisie de l'amendement CE1182 de Mme Valérie Lacroute.

M. Robin Reda. Cet amendement vise à faire preuve de créativité en élargissant le quota SRU à l'accession sociale à la propriété et à tous les logements étudiants.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Inclure l'accession sociale dénaturerait la loi SRU. Par ailleurs, ces logements ne sont pas durablement affectés à des ménages modestes. Je suis donc défavorable à cet amendement.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Défavorable.

La commission rejette l'amendement.

Elle examine l'amendement CE2198 de M. Jean-Noël Barrot.

M. Jean-Noël Barrot. Pour défendre l'amendement CE2198, je vais vous raconter ce que peut être l'une de mes journées de député en circonscription. Rencontrant le maire

d'une grande ville de mon département, carencée en logement social, je lui conseille de préempter les ventes privées pour faire du logement social, mais il me répond qu'il n'y a pas suffisamment de transactions. Quand je lui dis qu'il peut exproprier et faire du logement social, comme cela a d'ailleurs déjà été fait dans sa ville, il me répond que plusieurs milliers de logements de son parc sont des logements d'État. Inspiré peut-être par Mme la rapporteure, je lui dis qu'il n'a qu'à faire conventionner les logements, mais il me répond qu'il n'y parvient pas, parce que la foncière d'État qui les détient ne veut pas conventionner. Je me rends alors auprès de la foncière d'État, qui me dit en toute bonne foi que si elle conventionne ces logements, cela va avoir un effet désastreux sur son bilan...

Cet amendement vise donc à inclure les logements d'État dans le décompte des logements sociaux. S'il était rejeté par la commission, j'aimerais que M. le ministre m'indique si la foncière d'État ne pourrait pas accepter de conventionner les logements dans certains cas, afin de favoriser le logement social.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et du Gouvernement, la commission rejette l'amendement.

Article 46 (articles L. 302-5 et L. 443-15-7 du code de la construction et de l'habitation) : *Allongement de la durée de prise en compte des logements sociaux vendus dans le quota SRU*

La commission est saisie des amendements identiques de suppression CE1809 de M. Stéphane Peu et CE2281 de M. François Pupponi.

M. Stéphane Peu. Si le Gouvernement a, jusqu'à l'article 45, semblé déterminé à faire en sorte que la loi SRU ne soit pas détricotée, force est de constater que l'article 46 a pour conséquence d'affaiblir le dispositif SRU, en permettant que les logements HLM qui vont être vendus restent comptabilisables dans le pourcentage de logements HLM – non pas pendant cinq ans, mais pendant dix ans. Comme l'a très justement souligné Mme la rapporteure, l'habitat SRU consiste en du logement locatif conventionné pour des ménages – c'est ce qui explique qu'il ne puisse inclure les structures d'hébergement, par exemple. Quand un logement HLM est vendu, ce n'est plus du logement locatif pour les ménages modestes, et il n'y a donc aucune raison qu'il reste comptabilisé dans les ratios de la loi SRU.

On m'a transmis aujourd'hui le compte rendu de la délibération du conseil d'administration d'un organisme HLM départemental qui s'est tenu hier et qui, sans même attendre la présente loi, a déjà autorisé la vente de logements HLM. Cet organisme, qui gère environ 20 000 logements, a décidé d'en mettre 500 en vente. Bien sûr, les logements qu'il va proposer à la vente sont situés dans les villes les plus attractives du département, là où il pourra vendre le plus cher. Ainsi, dans un département dont les deux tiers des villes comportent plus de 25 % de logements sociaux, les appartements mis en vente seront principalement situés dans les villes situées sous le seuil de 25 %.

Une telle pratique va avoir pour conséquence tout ce que François Pupponi et moi-même n'avons cessé de dénoncer : elle va aggraver le séparatisme social en parquant les plus modestes dans certains quartiers. Si nous ne pouvons l'éviter, évitons au moins de comptabiliser les logements vendus comme des logements HLM – en tout cas, pas pendant dix ans !

M. François Pupponi. Vous ne pouvez pas affirmer votre volonté de ne pas toucher à la loi SRU et, dans le même temps, déroger à la règle des cinq ans. Le Gouvernement souhaite qu'il y ait des ventes, ce que je peux admettre, mais comme vient de l'expliquer M. Peu, les premiers logements vendus seront les mieux placés, ceux situés dans les communes les moins en difficulté.

Dès lors, j'estime qu'il y a deux solutions. Soit on interdit la vente de logements sociaux dans ces communes, en particulier dans les communes carencées ; soit on l'autorise, mais dans ce cas les communes concernées doivent reconstituer l'offre dans un délai de cinq ans. En tout état de cause, l'atteinte, même symbolique, portée à l'article 55 de la loi SRU constitue un message très négatif à l'égard de cette loi.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je précise que les logements comptabilisés dans le cadre des ventes sont uniquement ceux qui sont vendus à leurs locataires, et non ceux qui pourraient être vendus à des personnes situées au-dessus des plafonds de ressources de l'accession sociale à la propriété : dès lors, l'argument selon lequel ce sont les logements les mieux situés qui vont être vendus perd de sa pertinence.

Par ailleurs, l'article 46 du projet de loi fait écho à l'article 29, et au fait de favoriser – et non d'imposer – la vente de logements sociaux pour encourager l'accession et le parcours résidentiel auquel aspirent bon nombre de nos concitoyens, qui ne peuvent pas accéder au logement privé.

Je suis donc défavorable à ces amendements de suppression.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Si je comprends parfaitement les objections de M. Peu et de M. Pupponi, je veux défendre notre choix politique de favoriser la vente de logements HLM – un choix qui ne vise évidemment pas à détruire le modèle de logement social, puisque nous avons pour objectif de parvenir à 1 % du parc locatif. Il y a déjà 7 000 à 8 000 logements HLM vendus chaque année, et plusieurs des gouvernements précédents ont montré leur volonté d'augmenter ces ventes. En 2009, c'est même un objectif de 40 000 ventes de logements sociaux par an qui a été fixé, mais les dispositions administratives, législatives et réglementaires n'étaient pas réunies pour l'atteindre.

À l'heure actuelle, les logements sociaux vendus restent décomptés dans l'inventaire des logements sociaux pendant cinq ans, et toute la question est de savoir s'ils doivent l'être pendant dix ans – je ne vous ai pas entendus demander qu'ils ne le soient pas du tout. Il me semble que, dans ces conditions, vous pouvez difficilement nous accuser de détricoter la loi SRU !

On peut ne pas être d'accord sur le fondement politique de notre souhait de favoriser les ventes de logements sociaux, mais il est incontestable que ces opérations permettent la construction de nouveaux logements sociaux. C'est donc bien un dispositif vertueux, et il ne s'agit en rien de brader le patrimoine HLM : l'objectif consistant à atteindre 40 000 ventes par an, soit 1 % du parc, d'ici à la fin du quinquennat, me semble tout à fait mesuré et ne saurait être assimilé à une tentative de détruire le modèle social.

Mme Marie Lebec. L'article 46 me paraît tout à fait aller dans le bon sens – à l'inverse de la série de mesures proposée précédemment par M. Bazin, qui revenait à légiférer par exceptions. Cet article va permettre aux maires de disposer d'une plus grande visibilité

afin de reconstituer leur stock de logements sociaux, mais aussi leur apporter une bouffée d'oxygène car, dans les zones où le foncier coûte très cher, les moyens des petites communes sont souvent insuffisants pour favoriser véritablement la construction de nouveaux logements sociaux.

M. François Pupponi. Monsieur le ministre, nous ne sommes pas opposés par principe aux ventes de logements sociaux, surtout quand elles se font aux locataires ou à d'autres organismes, et non au détriment des communes – l'essentiel étant de ne pas favoriser les marchands de sommeil.

Cela dit, si nous n'avons effectivement pas déposé d'amendements visant à ce que les logements sociaux vendus ne soient plus du tout comptabilisés dans le parc social, nous sommes convaincus qu'il ne faut pas autoriser ces ventes dans les communes carencées. Si vous tenez à ce que ce soit le cas, ces communes comprenant peu de logements sociaux – souvent uniquement du PLS (prêt locatif social) –, et qui vont vendre le peu qu'elles ont, doivent au moins se voir imposer des engagements en contrepartie.

Vous dites qu'un logement social vendu permet d'en construire deux, mais si les communes carencées vendent leur PLS pour aller construire du PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) dans les QPV, je ne crois pas qu'elles fassent beaucoup progresser le logement social ! On ne peut pas se contenter de faire des cadeaux à ces communes-là : si vous voulez que les logements sociaux soient désormais comptabilisés durant dix ans, il faut qu'il y ait des contraintes en contrepartie, et qu'en cas de vente d'un PLS, deux PLAI soient reconstitués.

M. Stéphane Peu. Sur des sujets aussi importants, on ne peut se payer de mots : il faut savoir être concret. Quand on comptabilise les logements sociaux dans le quota SRU pendant dix ans, on ne s'adresse pas à Sarcelles, à Saint-Denis ou à toute autre commune située au-dessus du seuil de 25 %. Dans ces communes-là, il y a de la marge : même si elles vendent une grande quantité de logements sociaux, elles resteront au-dessus du seuil, sans même avoir besoin de continuer à comptabiliser dans leur parc social les logements vendus !

En réalité, on s'adresse aux villes encore situées sous le seuil de 25 %, ou l'atteignant tout juste. Ce faisant, on aggrave la ségrégation territoriale et sociale. La délibération dont je viens de vous parler est très révélatrice : je suis persuadé que, la loi à peine votée, les bailleurs sociaux vont se précipiter pour vendre des logements sociaux là où il faudrait au contraire les conforter... On va donc avoir encore moins de logements sociaux dans les villes riches, d'un niveau sociologique élevé, et continuer à les concentrer dans les villes populaires.

M. Alain Perea. À vous entendre, monsieur Peu, on pourrait avoir l'impression qu'on vend très facilement des quantités phénoménales de logements sociaux, en particulier dans les communes situées au seuil de 25 % ou juste en dessous. Or, je sais par expérience que les logements sociaux ne se vendent pas si facilement, ce qui justifie que l'on s'efforce de favoriser et d'accompagner cette pratique.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Je suis tout à fait d'accord avec ce que vient de dire M. Perea. Actuellement, 8 000 logements sociaux sont vendus chaque année ; nous souhaitons que ce chiffre passe à 20 000 à moyen terme, et à 40 000 à plus long terme. Comme vous le voyez, cela reste infime par rapport au stock de 4,5 millions de logements sociaux.

Par ailleurs, pour ce qui est du fait de comptabiliser pendant dix ans plutôt que cinq les logements sociaux vendus, je crois qu'à l'échelle nationale, chaque locataire reste en moyenne dix ans dans le logement qu'il occupe. Le fait de retenir une durée de dix ans n'a donc aucune incidence sur la durée d'occupation du logement par une personne dans une commune donnée.

Enfin, il me semble que la question essentielle est celle consistant à se demander comment faire pour s'assurer de l'efficacité du cercle vertueux que nous souhaitons créer, afin que chaque vente de logement social permette bien la construction de deux ou trois logements sociaux neufs : en d'autres termes, il ne faut pas que l'investissement se fasse au détriment du territoire où a eu lieu la vente. Pour cela, faut-il inscrire dans la loi le principe du fléchage de l'investissement vers son territoire d'origine, ou réutiliser – en revitalisant pour cela les documents censés le prévoir – les plans stratégiques de patrimoine (PSP) les conventions d'utilité sociale (CUS), ainsi que le rôle des préfets ? Nous avons largement débattu de cette question hier, et je pense que nous devons continuer à travailler en ce sens.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Dans la grande majorité des cas, les exécutifs de nos collectivités font preuve de bon sens. Ainsi, je discutais hier avec le maire d'une ville préfectorale, qui vend beaucoup de logements sociaux afin de dédensifier sa commune en quartiers prioritaires et de réaliser des logements sociaux en centre-ville – une stratégie qui se révèle efficace.

Il est normal que chacun défende ses convictions, et je n'ai aucun doute sur la sincérité des vôtres, monsieur Peu. Cependant, dès lors qu'on protège les intérêts des locataires et que la vente de logements sociaux permet d'en mettre d'autres sur le marché, je pense qu'on alimente un système vertueux. Nous n'avons pas la même approche, et le vote nous départagera, mais je vous assure que c'est à la réalisation de cet objectif que nous travaillons.

M. Stéphane Peu. En octobre dernier, quand j'entendais Jean-Louis Borloo affirmer à Grigny, dans le cadre des états généraux de la politique de la ville, que la politique des quartiers populaires et des banlieues était un angle mort de la politique du gouvernement actuel, je trouvais l'expression un peu bizarre. Aujourd'hui, après quelques jours de débat sur ce projet de loi, j'ai pris conscience du fait qu'il est impossible de vous faire prendre en compte les questions de la mixité sociale et de la ségrégation territoriale, et je comprends mieux ce que Jean-Louis Borloo voulait dire.

Indépendamment du débat idéologique sur le principe même des ventes de logements sociaux, que je mets de côté, je considère d'un point de vue purement pragmatique que ces ventes vont avoir pour conséquence d'accroître la ségrégation sociale – les délibérations des organismes de HLM vont nous en faire une démonstration éclatante dans les semaines qui viennent. Malheureusement, vous ne voulez pas voir que si on continue de creuser les écarts et de pratiquer la ségrégation, on se dirige tout droit vers une République explosive.

M. Thibault Bazin. Je ne voterai pas ces amendements de suppression, car l'article 46, qui vise à favoriser l'accession et le parcours locatif, me paraît intéressant – même s'il mériterait sans doute d'être amendé –, mais je vous avoue être mal à l'aise.

En effet, c'est justement là où les logements sociaux se vendent le plus facilement qu'il ne faudrait pas les vendre, en tout cas pas sans un engagement de l'opérateur de réinvestir dans le même territoire. Dans un cadre stratégique, des opérateurs quittent parfois

un territoire, et il est alors difficile pour les communes concernées d'en faire venir d'autres, car elles ne se trouvent pas dans le bon zonage.

À l'inverse, c'est là où les ventes de logements sociaux seraient intéressantes qu'il est le plus difficile de les réaliser, car ceux qui habitent dans les communes concernées ont très peu de moyens, et les logements présentent peu d'attractivité pour les personnes venant de l'extérieur. Enfin, certaines communes craignent de se trouver pénalisées en passant sous le seuil de 25 %.

Votre mesure me paraît aller dans le bon sens, mais je pense qu'elle nécessiterait d'être encadrée en faisant en sorte de rendre plus vertueux ce qui mérite de l'être, et d'éviter les externalités négatives qui peuvent se présenter.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Si j'ai l'habitude des procès, je n'ai jamais aimé les procès d'intention, monsieur Peu, et vous conviendrez que personne n'a le monopole de la réussite. Si le système auquel vous vous référez avait été une réussite, cela se saurait depuis longtemps, or ce n'est pas le cas.

M. Stéphane Peu. La loi SRU est une réussite !

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Vous n'avez pas parlé de cette loi, me semble-t-il.

Pour ma part, je considère qu'à certains moments, il faut des nouvelles structures et des nouvelles méthodes pour améliorer la situation. Vous êtes libre de penser que notre solution n'est pas la bonne, et je respecte votre point de vue, mais je rappelle tout de même que nous avons besoin de faciliter la construction de logements sociaux et que, sur ce point essentiel, vous vous bornez à évoquer la mixité sociale, en semblant mettre en doute les choix faits par les élus locaux. Certes, toutes les pratiques locales ne sont pas vertueuses, mais il me semble que le dispositif et les objectifs raisonnables que nous proposons ne constituent pas la remise en cause, que vous dénoncez, du modèle du logement social, mais au contraire un moyen de le favoriser – et certainement pas un angle mort pour le Gouvernement.

M. François Pupponi. Je crois que vous déformez nos propos, monsieur le ministre. Ce que nous essayons de dire depuis le début du débat sur ce texte, c'est que quand on fait un texte sur le logement, on risque toujours d'aggraver la ghettoïsation. Tout l'enjeu d'un projet de loi dans ce domaine est là : il faut trouver les moyens de régler la question du logement des Français sans aggraver le ghetto.

Pour bien marcher, il faut se tenir sur deux jambes : or, en favorisant la vente de logements sociaux, l'article 46 marche sur une seule jambe, avec tous les risques de chute que cela implique, car l'équilibre est précaire.

*La commission **rejette** les amendements identiques CE1809 et CE2281.*

*Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et du Gouvernement, la commission **rejette** l'amendement CE1812 de M. Stéphane Peu.*

Elle est saisie, en discussion commune, des amendements CE36 de M. Thibault Bazin, CE804 de M. Éric Pauget, CE1461 de M. Robin Reda et CE1851 de M. Stéphane Peu.

M. Thibault Bazin. L'amendement CE36 a pour objet de comptabiliser la totalité des logements sociaux vendus dans les quotas de logements sociaux imposés aux communes par la loi SRU, sans limitation de durée. Considérant que vous êtes centriste, monsieur le ministre, je me suis dit qu'en demandant beaucoup, vous accepteriez peut-être un peu. Vous l'avez compris, il ne s'agit que d'un amendement d'appel, que je vais retirer au profit de ceux de mes collègues, qui constituent des propositions plus raisonnables.

M. Robin Reda. Avec l'amendement CE804, M. Pauget propose de comptabiliser les logements sociaux vendus durant une période de vingt-cinq ans ; mon amendement CE1461 retenait plutôt quinze ans.

M. Stéphane Peu. L'amendement CE1851 vise à réduire la période de comptabilisation des logements vendus de dix ans à un an.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. J'émet un avis défavorable à ces amendements.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Ces amendements ont beau aller de l'éternité à un an, aucun ne trouve grâce à mes yeux : je préfère m'en tenir à une position non pas centriste – je ne l'ai jamais véritablement été, monsieur Bazin –, mais de bon sens, et j'émet donc un avis défavorable.

L'amendement CE36 est retiré.

La commission rejette successivement les amendements CE804, CE1461 et CE1851.

Elle adopte l'article 46 sans modification.

Après l'article 46

La commission examine l'amendement CE2516 de M. Jean-Noël Barrot.

M. Jean-Luc Lagleize. Les logements de fonction, propriété de l'État et de ses établissements publics, ne sont pas considérés comme des logements sociaux, ce qui pénalise de manière injustifiée les communes accueillant un parc important de logements de fonction de l'État, notamment celles ayant des grandes casernes militaires ou de gendarmerie. Dans un souci d'équité, cet amendement vise à exclure ces logements du décompte des résidences principales, sans pour autant les comptabiliser comme des logements sociaux.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et du Gouvernement, la commission rejette l'amendement.

Elle examine, en discussion commune, les amendements CE169 et CE171 de M. Alain Ramadier.

M. Alain Ramadier. L'amendement CE169 a pour but d'intégrer dans les quotas de logements sociaux, pour les communes qui y sont soumises, les logements en accession sociale à la propriété.

Ce dispositif serait encadré pour ne viser que les logements occupés par des personnes aux revenus modestes. Ainsi, plusieurs conditions devraient être réunies :

primo-accession, conditions de ressources des bénéficiaires, aide à l'accèsion sociale à la propriété attribuée par une ou plusieurs collectivités territoriales.

De façon similaire, l'amendement CE171 propose d'intégrer dans le décompte les logements neufs acquis à compter du 1^{er} janvier 2019 grâce à un prêt à taux zéro ou un prêt d'accèsion sociale.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et du Gouvernement, la commission rejette successivement les amendements CE169 et CE171.

Elle est saisie de l'amendement CE272 de M. Thibault Bazin.

M. Thibault Bazin. L'amendement CE272 vise à prévoir un délai de rattrapage pour les communes rentrant dans les intercommunalités suite à des fusions, lorsque leur taux de logements sociaux est bien inférieur à celui exigé.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Le problème soulevé par cet amendement est réel, et nous aurons d'autres occasions de l'évoquer. En l'état actuel, je suis défavorable à votre proposition.

La commission rejette l'amendement.

Elle examine, en discussion commune, les amendements CE688, CE689 et CE690 de M. Robin Reda.

M. Robin Reda. Je m'engouffre dans la brèche ouverte tout à l'heure par M. le ministre, en évoquant pour ma part dans cette série d'amendements les maires qui construisent trop de logements sociaux.

Près de vingt ans après que la loi SRU a imposé un plancher dans ce domaine, je me demande s'il ne serait pas opportun de réfléchir à la mise en place d'un plafond. En effet, il me semble qu'il n'est pas forcément sain que certaines villes affichent un ratio de 50 % ou 60 % de logements sociaux pour des raisons historiques, ou aspirent à atteindre ces taux. Un tel déséquilibre entre l'offre privée et l'offre sociale ne favorise pas la mixité sociale par le logement, mais contribue au contraire à la constitution de véritables ghettos urbains.

Les amendements CE688 et CE689 proposent que le nombre total de logements locatifs sociaux ne puisse pas excéder respectivement 30 % et 40 % des résidences principales d'une commune.

Quant à l'amendement CE690, il vise à ce que le nombre de logements financés par un prêt locatif aidé d'intégration ne puisse pas excéder 30 % des résidences principales d'une commune. Cette proposition s'inspire d'un dispositif mis en place par la région Île-de-France qui avait, me semble-t-il, été approuvé en son temps par M. Pupponi.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Défavorable.

M. Thibault Bazin. Ces amendements ont trait à la ghettoïsation, qui est un vrai problème. Sans vouloir jeter la pierre aux maires ni aux opérateurs concernés, force est de constater que l'habitude a été prise de concentrer la construction de logements sociaux dans certaines villes et certains quartiers. En tant que parlementaires, nous avons la responsabilité d'empêcher la constitution de ghettos, c'est pourquoi j'invite tous nos collègues à soutenir ces amendements.

M. Jean-Luc Lagleize. Ces amendements manquent un peu de finesse, car il existe de diverses sortes de logements sociaux, notamment le PLAI, le PLS et le prêt locatif à usage social (PLUS), et ce n'est pas parce qu'une commune affiche plus de 50 % de logements sociaux qu'elle contient des ghettos. En revanche, le fait qu'il y ait plus de 70 % de PLAI dans un quartier, par exemple, peut susciter des problèmes – je rappelle d'ailleurs que l'ANRU proposait de ne pas dépasser les 50 % en termes de reconstruction. En tout état de cause, ces amendements sont trop généralistes pour être retenus.

M. François Pupponi. Le nouveau règlement de l'ANRU, voté alors que j'étais président de l'agence, prévoyait que la destruction d'un PLAI dans un quartier donné ne pouvait pas, sauf dérogation, donner lieu à la reconstruction d'un nouveau PLAI : cela montre qu'on avait déjà compris qu'il ne fallait pas concentrer trop de logements sociaux au même endroit.

En fait, ce n'est pas tant le type des logements qui pose problème que leur attribution : si seules les personnes en grande difficulté peuvent obtenir ces logements, la ghettoïsation va très vite se mettre en place. Pour éviter cela, il faut à la fois jouer sur le nombre de logements et modifier les conditions d'attribution.

M. Stéphane Peu. Le logement HLM en France est généraliste et doit le rester car, en dépit de la loi Boutin qui a abaissé les plafonds de 10 %, on compte toujours 75 % de Français éligibles au logement social en raison de leurs ressources. Il n'y a donc pas de fatalité à ce que les quartiers HLM deviennent des ghettos, à condition d'appliquer certaines règles en matière d'attribution.

Les villes où 90 % à 95 % des demandeurs de logement disposent de ressources inférieures au plafond HLM ne peuvent pas dire à ces personnes d'aller voir ailleurs. En revanche, il convient de veiller à ne pas importer dans ces villes, par le biais des mécanismes d'attribution évoqués tout à l'heure, encore davantage de personnes modestes.

Il y a en France, depuis plusieurs années, la tentation de faire du logement HLM le logement résiduel pour les plus défavorisés. Pour éviter que les ghettos ne s'installent définitivement, nous devons résister à cette tendance et faire en sorte que les HLM restent le logement généraliste de la majorité du salariat français.

M. Robin Reda. Je vais retirer les amendements CE688 et CE689, qui font référence à des plafonds bruts et avaient surtout vocation à lancer le débat pour recueillir la position du Gouvernement – ce qui n'a pas vraiment fonctionné, le ministre ayant exprimé son avis de façon très laconique.

En revanche, je maintiens l'amendement CE690, en précisant bien qu'il ne vise pas à interdire le dépassement d'un plafond de 30 % de logements sociaux – les communes qui souhaiteront le faire en auront la possibilité –, mais à prévoir que l'État ne financera plus le logement très aidé dans les communes construisant plus de 30 % de logements PLAI.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. M. Peu a eu raison de rappeler que le logement social concerne 75 % de nos concitoyens, et qu'il nous appartient de faire le choix qu'il en reste ainsi.

Je ne suis pas favorable à la multiplication de plafonds et planchers – sur ce point, la loi SRU a montré que lorsque les quotas sont posés, il est souvent très difficile de les modifier pour s'adapter à l'évolution des situations – et j'estime que la mise en œuvre de votre proposition serait très compliquée et obligerait le législateur à réintervenir régulièrement afin d'effectuer des mises au point.

Les amendements CE688 et CE689 sont retirés.

La commission rejette l'amendement CE690.

Elle examine l'amendement CE2018 de M. Jean-Luc Lagleize.

M. Jean-Luc Lagleize. Nous souhaitons inciter les maires à construire du logement intermédiaire. Aujourd'hui, aucun dispositif ne les y incite : il existe des aides à la construction de logements sociaux et des promoteurs privés peuvent construire des logements classiques, mais, globalement, le logement intermédiaire est un problème qui n'est pas traité.

Nous proposons d'inciter à leur construction en incluant le logement intermédiaire dans le calcul du taux imposé par la loi SRU, en modulant toutefois cette prise en compte : un logement financé par un PLS serait comptabilisé comme 0,5 logement et un logement financé par un PLAI pour 1,2.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable. Ce serait un moyen d'atteindre le taux demandé par la loi SRU et d'obtenir plus de mixité et de PLAI, mais il y aurait au total moins de logements.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission rejette l'amendement.

Elle en vient à l'amendement CE846 de Mme Véronique Riotton.

Mme Véronique Riotton. Dans de nombreuses communes, en particulier dans les zones tendues, le coût du foncier ne leur permet pas de se porter acquéreuses de terrains pour construire des logements sociaux. Elles ont alors recours aux services de portage des établissements publics fonciers locaux.

La loi permet déjà de diminuer les prélèvements effectués sur les communes déficitaires en logements sociaux d'un certain nombre de coûts : travaux de viabilisation, dépollution, désamiantage ou fouilles de terrains mis ensuite à disposition pour réaliser des logements sociaux.

Le présent amendement vise à élargir cette possibilité aux frais de portage foncier permettant l'acquisition de terrains en vue de construire de nouveaux logements sociaux.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

L'amendement est retiré.

La commission examine l'amendement CE1810 de M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. C'est un excellent amendement, sans doute l'un des dix meilleurs que j'ai déposés : il est dans mon *top ten*. (*Sourires.*)

Alors que la loi SRU est en vigueur depuis plus de quinze ans, on constate que les amendes qu'elle fixe ne sont pas dissuasives. On voit même des maires se vanter de les payer pour mieux protéger ainsi leurs administrés contre des constructions de logements sociaux... Quant aux préfets, ils habitent eux-mêmes dans des villes carencées en logements sociaux et sont peu enclins à prononcer les amendes.

Je propose donc l'instauration d'un permis à points, analogue au permis de conduire, sur lequel serait imputé le comportement délictueux des maires. Lorsqu'ils n'auraient plus de points, ils deviendraient inéligibles. Vous m'avez bien entendu : aucun stage de formation ne leur permettrait d'éviter la sanction de l'inégalité.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis. Cet amendement qui figure en haut de votre palmarès n'est pas constitutionnel.

M. Stéphane Peu. Mais une révision constitutionnelle est prévue prochainement !

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Vous défendrez alors les modifications nécessaires pour que ce type d'amendement puisse être retenu... (*Sourires.*)

Les dispositions punitives à l'encontre des maires sont aujourd'hui utilisées. On peut considérer que ce n'est pas suffisant, mais laissez-moi tout de même vous donner quelques chiffres. Dans notre pays, 1 997 communes sont concernées par la loi SRU. À l'issue du bilan triennal, 1 219 communes devant construire davantage encore de logements sociaux ne sont pas à jour avec les objectifs de la loi, tandis que 259 ont fait l'objet d'un arrêté de carence.

Certaines d'entre elles encourent des sanctions financières relativement importantes. Je vous accorde, monsieur Peu, que certains maires préfèrent payer des amendes que construire des logements sociaux : dans ces cas, il faut être extrêmement ferme. Mais, plutôt que d'instaurer un permis à points, il faut accélérer la vitesse de construction des logements. Or, pour ce faire, il faut entre autres accélérer la vente de logements sociaux. Ne stigmatisons donc pas systématiquement le comportement des maires.

Cet été, j'ai considéré que les premières propositions de déclarations de carence que m'avaient faites les préfets n'étaient pas suffisantes. Je leur ai écrit pour qu'ils revoient la liste. Elles ont donc été revues de telle sorte qu'elles soient plus nombreuses et que les sanctions soient plus fortes. C'était justifié et cela n'a d'ailleurs guère soulevé de contestation. Cette appréciation a globalement été considérée comme juste.

Il faut persévérer dans cette voie. Des efforts ont déjà été faits par certains maires, comme en témoigne la signature de contrats de mixité. Nous sanctionnerons les autres. Mais ne prenons pas de mesure excessive vis-à-vis des élus locaux.

La commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite, en discussion commune, l'amendement CE863 de M. Éric Woerth, les amendements identiques CE339 de M. Thibault Bazin et CE805 de M. Éric Pauget et l'amendement CE338 de M. Thibault Bazin.

M. Thibault Bazin. Pour renforcer la crédibilité et l'efficacité de la loi, l'amendement CE863 propose de fixer l'objectif de construction dans un délai de vingt ans à compter de la notification par le préfet du déficit de la commune et de son obligation à construire, afin d'introduire davantage de souplesse dans le dispositif.

Un tel dispositif doit permettre aux communes devenues éligibles à la loi SRU un rythme de construction réaliste et adapté à leurs différentes contraintes.

Imaginez, messieurs les ministres, que, du jour au lendemain, pour cause d'adhésion de sa commune à une intercommunalité ou pour tout autre raison, un maire la voit devenir éligible à la loi SRU. Par application du taux prévu par cette dernière, il se trouve en face d'obligations impossibles à remplir. À peine élu, un maire peut ainsi se trouver aux prises avec un défi énorme, dont la non-réalisation est immédiatement assortie d'une sanction.

Je pense qu'une notification impartissant des délais offrirait le moyen d'échapper aux discours démagogiques. Les maires seraient plutôt accompagnés pour donner une réponse à ces enjeux de mixité.

Quant à l'amendement CE339, le dispositif qu'il propose permet de lisser la progression de construction de logements sociaux pour atteindre les seuils légaux, tout en maintenant l'effort : progression de 15 % environ par période triennale, puis 10 % lors de la dernière.

Ces points sont évoqués par le Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) dans son rapport en avril 2016 sur le thème : « Expertise de l'application de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains ».

Enfin, prenant en compte la création de nombreuses intercommunalités, l'amendement CE338 allonge de 2025 à 2034 le délai dans lequel les communes doivent se conformer aux dispositions de la loi SRU.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. On a beaucoup travaillé sur ce sujet.

Il y a deux cas de figure de nouvelle éligibilité aux seuils de la loi SRU : soit une commune adhère à une intercommunalité, soit elle connaît une évolution démographique, qui n'apparaît certes pas du jour au lendemain. Dans ce cas, la loi SRU prévoit d'ailleurs un accompagnement de la commune concernée dans les trois années qui précèdent son changement potentiel de catégorie.

De surcroît, tous ces amendements sont formulés comme s'ils n'existaient pas ces contrats de mixité sociale dont votre collègue Stéphane Peu parlait tout à l'heure. Ces contrats visent pourtant à offrir cet accompagnement. Ayons en tête que toutes les solutions ne passent pas par une loi fixant des objectifs, mais qu'il y a aussi des dispositifs légaux incluant des

mesures de mixité sociale. Nous devons porter également notre attention sur eux, pour voir s'ils fonctionnent et, dans le cas contraire, comment les améliorer.

M. Thibault Bazin. Reconnaissons que le ministre Mézard est vraiment malin. Jusqu'où nous emmènera-t-il sur ces sujets ? J'ai beaucoup d'espérance, et j'imagine qu'il y en a encore plus chez les partisans de la République en Marche. J'aimerais y croire !

Mais, par suite de l'adoption de la loi de finances pour 2018, les opérateurs ont vu fragiliser leur capacité d'investissement à court terme. Même si les mesures que vous prenez semblent pouvoir porter leurs fruits d'ici 2020, une séquence de trois ans s'ouvre, qu'il sera délicat de passer. Les communes confrontées, durant cette période, à l'obligation d'agir, auront beau avoir passé des contrats, si les opérateurs connaissent des difficultés pour investir, elles peineront à parvenir à des résultats.

Il est donc important de pouvoir desserrer l'étau.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Je ne sais pas si je dois me réjouir d'être qualifié de « malin ». Il est cependant essentiel que nous trouvions des solutions permettant d'éviter de détricoter un dispositif législatif qui, malgré ses imperfections, rend possible la construction de logements sociaux. En vertu des critères qui les définissent, ceux-ci, nous l'avons rappelé, intéressent les trois quarts de la population.

Par la diversité des amendements qui nous sont soumis, amendements qui vont parfois dans des sens totalement contradictoires, nous pouvons prendre conscience qu'il ne faut pas remettre en cause l'architecture du dispositif légal.

Au demeurant, je fais confiance au travail des élus locaux et des préfets. Le secrétaire d'État a rappelé à juste titre que les contrats de mixité sociale servent à quelque chose : en effet, ils ont fait avancer, par la persuasion et par la concertation, la construction de logements sociaux.

*La commission **rejette** successivement les amendements.*

Elle examine l'amendement CE270 de M. Thibault Bazin.

M. Thibault Bazin. Cet amendement propose de remplacer la notion de stock par celle de flux dans la loi SRU.

*Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et du Gouvernement, la commission **rejette** l'amendement.*

Elle examine l'amendement CE271 de M. Thibault Bazin.

M. Thibault Bazin. Là encore, il s'agit d'essayer d'adapter notre législation aux besoins locaux.

*Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et du Gouvernement, la commission **rejette** l'amendement.*

Elle en vient à l'amendement CE866 de M. Éric Woerth.

M. Thibault Bazin. Cet amendement supprime deux obligations. Les communes auraient toujours leur objectif de construction sur trois ans, mais elles seraient totalement libres du choix des logements pour l'atteindre.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et du Gouvernement, la commission rejette l'amendement.

Elle est saisie de l'amendement CE2285 de M. François Pupponi et, en discussion commune, des amendements CE2284 et CE2283 de M. François Pupponi, ainsi que de l'amendement CE1871 de M. Stéphane Peu.

M. François Pupponi. L'idée est la suivante : soit on augmente le PLAI pour doper la construction de logements de ce type, soit on fait sortir le PLS du champ de la loi SRU, soit on n'introduit du PLAI dans le champ de la loi SRU qu'en l'assortissant d'un coefficient minoré de 0,5, les autres logements étant assortis d'un coefficient majoré.

Nous cherchons ainsi à doper le PLAI sans pénaliser les communes. Dans les communes carencées, les logements de type PLS ne seraient en revanche plus pris en compte. Il s'agit de faire évoluer l'article 55 de la loi SRU pour être plus efficaces : construire du logement là où il le faut et inciter les communes à le faire.

Cette série d'amendements rejoint donc ceux qui ont été défendus tout à l'heure par notre collègue Jean-Luc Lagleize.

M. Stéphane Peu. Mon amendement CE1871 tend à ce que les logements financés par un PLS ne soient pas comptabilisés dans les villes où le taux de logements sociaux est inférieur à 25 %. Je rappelle que cette loi a pour objectif de répondre, de manière massive, mais équilibrée, à la question du logement des ménages modestes.

Or le plafond annuel de ressources du PLS, pour un couple avec un enfant, soit un foyer de trois personnes, s'établit à 60 000 euros. Ce niveau est bien supérieur au niveau de revenu médian et du revenu moyen des Français. Les logements financés par un PLS ne permettent donc pas un rééquilibrage.

La loi SRU vise pourtant à bénéficier aux plus modestes. L'un des moyens de la contourner est de construire des logements pour les personnes âgées, logements ensuite comptabilisés comme logements sociaux. Mais le logement financé par des PLS est aussi l'un des autres moyens utilisés. En définitive, on fait tout sauf du logement familial pour les personnes modestes.

Pour atteindre enfin cet objectif, nous devons exclure du champ des logements comptabilisés comme logements sociaux le logement financé par des PLS.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable sur l'ensemble des amendements en discussion commune.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis. Il est difficile, monsieur Peu, de changer les règles de manière aussi considérable en pleine application de la loi SRU. Conservons-lui sa colonne vertébrale actuelle, sans trop la faire bouger dans un sens ou dans un autre.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Si j'ai bon souvenir, la loi Duflot avait déjà fixé des objectifs triennaux de rattrapage, en fixant, comme vous le suggérez, monsieur Pupponi, des objectifs de logements en PLS et en PLAI. Il serait bon d'évaluer leur réalisation avant de voir si des adaptations sont, le cas échéant, nécessaires.

La commission rejette successivement l'amendement CE2285 et les amendements en discussion commune.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et du Gouvernement, la commission rejette l'amendement CE2248 de M. François Pupponi.

Elle examine l'amendement CE1183 de Mme Valérie Lacroute.

M. Robin Reda. L'amendement de ma collègue reprend celui que j'ai précédemment défendu, mais en interdisant cette fois le financement de logements très sociaux, de type PLAI, dans les communes qui disposent de plus de 50 % de logements sociaux.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et du Gouvernement, la commission rejette l'amendement.

Elle en vient à l'amendement CE2507 de M. Buon Tan.

M. Buon Tan. Je voudrais appeler votre attention sur l'application de la loi SRU dans certains cas, notamment à Paris, où on observe une disparité très importante : le XVI^e arrondissement ne compte que 6 % de logements sociaux, le VII^e 2,1 %, tandis que, dans le XIII^e, ce taux atteint 37,6 % dans certains quartiers.

Cela pose de grands problèmes. La mixité que nous souhaitons se trouve finalement corrompue, car les écoles des quartiers concernés sont désertées par les familles. Les logements réquisitionnés par la préfecture vont à des familles en grande difficulté, alors qu'ils étaient destinés à des familles plus aisées, mais ayant néanmoins besoin de logements sociaux.

C'est un vrai souci. Je souhaiterais qu'on puisse prendre en compte le taux de logements sociaux non ville par ville, mais arrondissement par arrondissement, voire quartier par quartier. Rappelons tout de même que le treizième arrondissement compte 186 000 habitants, soit un total bien supérieur à la population moyenne d'une ville française.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

M. François Pupponi. Je trouve cet amendement tout de même osé quand on sait que les véhicules du Samu social ne cessent de transporter tous les jours les populations les plus fragiles de Paris vers la banlieue.

Je vais prendre un arrêté municipal interdisant aux véhicules du centre d'action sociale de la ville de Paris (CAS-VP) d'entrer à Sarcelles, nous mettrons des PV, je vous les enverrai et vous verrez combien il y en a ! Quand on ne veut plus voir les réfugiés à Paris, Porte de la Chapelle ou au bord du canal Saint-Martin, le préfet de police réquisitionne des cars pour les envoyer en banlieue. Il en est un jour arrivé pas moins de 800 en Seine-Saint-Denis en vingt-quatre heures !

Continuez donc plutôt à prendre votre part dans l'effort de solidarité.

M. Buon Tan. Le treizième accueille le quart des logements d'urgence de Paris !

M. Stéphane Peu. C'est nous, en banlieue, qui fournissons la moitié de l'effort !

M. Buon Tan. On voit émerger, dans mon arrondissement, de mini-ghettos en devenir. Nous risquons donc de connaître des difficultés. Je suis prêt à retirer cet amendement, mais je demande que le ministre s'engage à examiner ce problème de près pour trouver une solution.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. J'ai noté, monsieur Pupponi, que vous pouviez encore prendre des arrêtés municipaux. (*Sourires.*)

M. François Pupponi. Je me suis rendu compte que je disais une bêtise...

M. Roland Lescure, président de la commission. Monsieur le ministre, j'espère que, de votre côté, vous ne continuez pas à voter les lois au Sénat. (*Rires*)

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Nous regarderons la situation, monsieur Tan, mais je ne prends aucun engagement de vous donner satisfaction.

L'amendement est retiré.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et du Gouvernement, la commission rejette successivement les amendements CE2433 de M. François Pupponi, CE1817 de M. Stéphane Peu et CE173 de M. Alain Ramadier.

CHAPITRE III

Améliorer les relations locataires bailleurs et favoriser la production de logements intermédiaires

Avant l'article 47

La commission examine l'amendement CE1556 de M. Jacques Marilossian.

M. Jacques Marilossian. La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté avait modifié les trois articles du code de la construction et de l'habitation concernant la présentation des listes aux élections des représentants des locataires au conseil d'administration des organismes d'HLM.

Ces modifications ont instauré une obligation d'affiliation des associations de locataires aux organisations nationales siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat et au Conseil national de la consommation.

Ces modifications ne figuraient pas à l'origine dans le projet de loi relatif à l'égalité et la citoyenneté, mais y avaient été introduites par voie d'un amendement présenté au motif très contestable qu'avec cette obligation d'affiliation, « ces associations locales [seraient] renforcées dans leurs connaissances et leurs outils pour défendre l'intérêt des locataires du parc social ».

Comment peut-on défendre l'intérêt des locataires, améliorer les relations entre locataires et bailleurs, et renforcer la démocratie dans le logement social, en empêchant que des associations de locataires puissent présenter leurs propres listes aux élections de représentants dans le parc HLM ?

Je rappelle que les conditions de participation des associations de locataires à ces élections, qui ont lieu tous les quatre ans et concernent aujourd'hui plus de quatre millions de locataires HLM, ont été fixées par un décret de 1983.

Il convient donc de revenir à l'esprit initial d'égalité et de citoyenneté, mais aussi de garantir le pluralisme et la liberté d'expression, en permettant aux associations locales de locataires de participer librement à ces élections.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

Cette règle est en effet très récente, puisqu'elle date de 2017, et vise à limiter le développement d'associations communautaires, dont certaines se constituent en faisant appel à des financements tendancieux.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

M. Stéphane Peu. Je souscris à l'argumentation de la rapporteure et j'en comprends le principe. Toutefois, si on veut renforcer et conforter les corps intermédiaires, il faut des confédérations nationales auxquelles les associations locales puissent s'affilier et auprès desquelles elles puissent se former et trouver un appui juridique. Elles éviteront ainsi l'écueil de s'enfermer dans des problématiques locales.

Mais cela permettra surtout d'éviter des dérives dangereuses que je vois poindre ici ou là, notamment une tendance à communautariser l'organisation des locataires. C'est un sujet très important. Je souscris aux dispositions actuelles de la loi.

M. Jacques Marilossian. J'entends les arguments de la rapporteure, mais je maintiens mon amendement.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Je souscris aussi à l'argumentation de la rapporteure, mais souhaiterais faire deux remarques.

Premièrement, la participation à ces élections diminue très fortement. Sur le terrain, combien nous disent ne pas se sentir représentés par les associations nationales ! Certes, il faut qu'elles continuent à apporter un appui en termes de formation, mais constatons qu'il y a de moins en moins de participation citoyenne au vote.

Deuxièmement, si cet amendement était adopté, il y aurait chevauchement entre la mise en application de la présente loi et les prochaines élections des représentants de locataires, prévues à l'automne. Il faudrait donc attendre les élections suivantes, prévues dans quatre ans, pour que le débat ait lieu.

M. Stéphane Peu. Je partage l'inquiétude du ministre. En échange de ces dispositions, les confédérations doivent faire des efforts. Comme pour les associations de parents d'élèves, la situation est cependant très variable d'un endroit à l'autre.

Pour jouer leur rôle pleinement, les corps intermédiaires, qu'ils s'agissent des syndicats, des associations de parents d'élèves ou des associations de locataires, doivent être plus représentatifs de la diversité des populations, mais sans provoquer de balkanisation.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Pour avoir siégé pendant plusieurs années au conseil d'administrations d'offices HLM, je puis dire qu'imposer que les représentants des locataires ne puissent plus faire de mandats successifs changerait considérablement la donne. Nous sentons que le fossé s'est de plus en plus creusé entre les locataires et leurs représentants. Parfois, dans certains secteurs, cette représentativité est devenue très faible.

M. Jacques Marilossian. Peut-on obtenir du Gouvernement l'engagement qu'il s'emploie à permettre un vote plus massif à ces élections ? Il pourrait inciter les bailleurs eux-mêmes à développer un programme d'information et d'éducation en ce sens. Le contact risque sinon de se perdre entre les associations locales et les associations nationales.

M. Stéphane Peu. Je partage cette remarque. Les bailleurs ne créent pas toujours les conditions favorables à une bonne participation. Ces élections, étant nationales, devraient faire l'objet d'une campagne nationale qui inciterait au vote et braquerait les projecteurs sur elles. Il y en a déjà eu par le passé. Elle pourrait s'appuyer sur des spots diffusés à la télévision, par exemple.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Vous m'enlevez les mots de la bouche. J'ai déjà commencé à y travailler avec les associations de bailleurs. Je vous associerai donc à cet effort avec grand plaisir.

La commission rejette l'amendement.

Elle examine l'amendement CE1729 de M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. Il vise à généraliser les pratiques de certains bailleurs en créant un échelon de concertation de proximité, afin d'assurer une meilleure réactivité dans le champ de la gestion locative, notamment de la gestion de proximité.

Depuis le début de nos débats, nous avons en effet beaucoup parlé des HLM, mais les offices HLM ne sont pas seulement des constructeurs ; ils sont aussi des bailleurs, qui doivent mieux gérer leur logement. La gestion de proximité constitue donc un enjeu, tout comme la concertation locative et l'association des locataires à la gestion quotidienne. Il n'est pas de meilleure garantie d'un bon fonctionnement que de mettre autour de la table les experts techniques et les experts du quotidien.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement est en effet satisfait. La loi de 1986 autorise, en effet, déjà les bailleurs à mettre en place plusieurs conseils de concertation locative s'ils le souhaitent. À défaut de retrait de l'amendement, je serai obligée d'exprimer un avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même observation.

M. Stéphane Peu. Je le vérifierai ! Je maintiens en tout cas mon amendement.

La commission rejette l'amendement.

Elle est saisie de l'amendement CE1730 de M. Stéphane Peu.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Il est satisfait.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure, la commission rejette l'amendement.

Elle examine ensuite l'amendement CE1731 de M. Stéphane Peu.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable. L'amendement se trouve satisfait du fait de l'adoption des articles 25 et 26.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission rejette l'amendement.

Article 47 (article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986) : *Suppression de l'obligation du caractère manuscrit de l'acte de cautionnement*

La commission examine l'amendement CE37 de M. Thibault Bazin.

M. Thibault Bazin. La mention manuscrite d'acceptation participe à rappeler à celui qui se porte caution qu'il s'engage pour le compte d'autrui. Le cautionnement est un acte important. Ceux qui l'ont déjà pratiqué savent combien il est long à rédiger, mais supprimer l'obligation de son caractère manuscrit est peut-être une fausse bonne idée, bien qu'elle soit poussée par un certain nombre de gens.

Il ne faut pas enlever au cautionnement les formes qui font que personne n'oublie qu'il en a contracté un, parce que l'événement est marquant. Je serais donc partisan d'assouplir ces formes, mais sans les supprimer totalement. Faute de solution intermédiaire, je propose la suppression de l'article 47.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable. Je suis étonnée par votre proposition.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis. Monsieur Bazin, vous avez bien vu que nous sommes animés par un souci de simplification. Je connais les conséquences d'un cautionnement. Souvent, ceux qui en signent un n'en sont quant à eux pas conscients. Néanmoins, il en va de même de tous les engagements à caractère civil et contractuel.

Nous avons seulement voulu simplifier une opération dans un domaine où c'est indispensable. Même sans connaître les statistiques de mise en jeu du cautionnement, je pense que nous allons dans le bon sens.

La commission rejette l'amendement.

Elle examine l'amendement CE1957 de Mme Valéria Faure-Muntian.

Mme Valéria Faure-Muntian. L'article 47 vise à supprimer la rédaction manuscrite du cautionnement. Mais je voudrais ajouter une mention de l'usage des outils numériques.

Même si la possibilité d'un recours à ces outils semble évidente, il vaut mieux, à mon sens, apporter cette précision.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. En supprimant la nécessité d'un acte de cautionnement manuscrit, le code civil et tous ses articles relatifs à la dématérialisation des actes ont vocation à s'appliquer sans qu'il soit nécessaire de le préciser.

Dès lors, votre amendement est satisfait. C'est pourquoi j'en demande le retrait.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Il s'agit d'un sujet important. Sans considérer que la dématérialisation constitue une fin en soi, il faut constater que le suivi des données relatives aux baux de location fait aujourd'hui défaut, en ce qui concerne l'évolution des prix, de la demande, de l'offre, territoire par territoire...

C'est l'une des difficultés massives auxquelles se heurte l'Observatoire des loyers. Grâce à la dématérialisation des baux de location, nous disposerons de ces données. Elles permettront ensuite aux élus locaux de mieux piloter la politique du logement.

Mme Valéria Faure-Muntian. Effectivement, le code civil apporte satisfaction à certaines des préoccupations exprimées par mon amendement, car il sous-entend qu'il est autorisé d'utiliser les outils numériques. Cependant, on se rend compte qu'en pratique il y a tellement de règlements différents que la signature électronique et l'identification numérique restent très peu utilisées en France. Même si elles existent depuis quelque temps déjà, l'usage n'en paraît pas encore certain.

La commission rejette l'amendement.

Elle adopte l'article 47 sans modification.

Après l'article 47

La commission examine l'amendement CE1349 M. Stéphane Peu.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis favorable. Le présent amendement vise à clarifier le champ d'application de l'action de groupe en précisant qu'elle s'applique au domaine du logement.

J'avais une petite préférence pour l'amendement CE1928, très proche, de Mme Melchior, qui n'est pas là pour le présenter. La différence avec le présent amendement est qu'il se limite à l'unique question des rapports locatifs.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

M. Stéphane Peu. Je me rapprocherai donc de Mme Melchior en vue de la séance publique.

La commission adopte l'amendement.

L'amendement CE379 de M. Jean-François Mbaye est retiré.

La commission examine l'amendement CE2503 de M. Thibault Bazin.

M. Thibault Bazin. Il est proposé de maintenir la gratuité des seuls frais de première relance en cas de non-paiement du loyer au terme prévu par le bail.

Au-delà de la première, il est juste que le locataire débiteur supporte le coût des relances ultérieures. Ainsi, le locataire de bonne foi n'est pas pénalisé – puisqu'il paie à la première relance –, et les débiteurs de mauvaise foi ne pourront plus provoquer des frais de relance supportés par le bailleur.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable. Actuellement, aucun frais ne peut être imputé au locataire.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission rejette l'amendement.

Elle en vient à l'amendement CE1421 de M. Thibault Bazin.

M. Thibault Bazin. Cet amendement vise à modifier les modalités de résiliation du bail et la reprise des lieux abandonnés.

Les délais de procédure, lorsqu'un bien d'habitation est abandonné par le locataire, sont trop longs. L'abandon porte préjudice au propriétaire qui ne peut plus louer le bien jusqu'à l'ordonnance du juge. À Lunéville, dans ma belle Lorraine, je connais des situations de ce type.

Cet amendement vise à s'assurer que le Gouvernement puisse prendre un nouveau décret, afin que les procédures pour résiliation du bail et reprise des lieux abandonnés soient allégées. Ainsi, les propriétaires pourront louer leur bien d'habitation au plus vite, et éviter une perte importante de revenus locatifs.

Les situations que j'évoque sont scandaleuses. Monsieur le secrétaire d'État, vous avez lancé un appel aux propriétaires. Par mon amendement, ce sont eux qui vous en lancent un : allez-vous les entendre ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'article 14-1 de la loi du 6 juillet 1989 prévoit déjà un décret d'application. Dès lors, il inutile d'en prévoir un nouveau dans la loi. Votre amendement est donc satisfait et j'en demande le retrait.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Je suis ravi, monsieur Bazin, que mon appel ait été entendu. J'ai la même position que la rapporteure.

M. Thibault Bazin. Les témoignages que je recueille me font craindre que la loi ne soit pas correctement mise en œuvre. Ces dernières semaines, j'ai pris connaissance de plusieurs situations où le lancement de procédures de recours ne permettait pas d'avancer.

Je vais donc retirer mon amendement, mais en attendant des éléments de votre part sur ce point où il est possible de progresser.

L'amendement est retiré.

La commission examine, en discussion commune, les amendements CE1864 de M. Stéphane Peu et CE720 de M. Alexandre Holroyd.

M. Stéphane Peu. Il s'agit d'un amendement d'appel. Dans le secteur social comme dans le secteur privé, des garanties doivent être déposées. Or, cet argent stocké est dormant, puisqu'il est destiné à être restitué. Nous voudrions rendre plus dynamiques ces fonds assez considérables, en les faisant gérer par la Caisse des dépôts et consignations.

Mme Anne Genetet. Il s'agit aussi d'un amendement d'appel, visant à engager la réflexion sur les dépôts de garantie. Le mécanisme proposé laisserait le choix de verser le dépôt de garantie soit au propriétaire, soit à la Caisse des dépôts.

Le locataire se trouverait ainsi protégé contre un propriétaire qui ne restituerait pas la caution, et le propriétaire contre les aléas de la vie qui peuvent le mener à ne pas disposer des fonds nécessaires à la restitution d'une caution.

Par ailleurs, dans le cas de personnes qui rentrent de l'étranger, notamment du Royaume-Uni, qu'elles soient françaises ou non, ce mécanisme qui s'inspire d'un mécanisme britannique serait rassurant lorsqu'elles découvrent les formalités d'un bail locatif.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Il y a deux sujets différents : la centralisation des dépôts de garantie et l'aide à apporter à nos concitoyens expatriés qui reviennent en France et cherchent à s'y loger.

Je suis convaincu qu'un mécanisme impliquant la Caisse des dépôts ne nous met pas sur la voie de solutions simples, souples et habiles. D'autres dispositifs de garantie sont déjà applicables dans ces cas, notamment quand les locataires concernés sont jeunes. Le dispositif Visale est ainsi proposé aux moins de trente ans.

C'est dans cette voie qu'il nous faut travailler davantage. Nous sommes prêts à échanger avec vous sur ce point, mais sans nous concentrer sur un dispositif lourd faisant intervenir la Caisse des dépôts.

La commission rejette successivement les amendements.

Elle examine l'amendement CE2506 de M. Thibault Bazin.

M. Thibault Bazin. La loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite « loi Molle » a introduit l'interdiction de cumuler l'assurance loyers impayés et la caution. Un bailleur ne peut souscrire d'assurance loyers impayés en présence d'un locataire couvert par Visale. Or, Visale ne couvre pas les dégradations locatives. Le bailleur n'est donc pas couvert, à cause de l'article 22-1 de la loi de 1989, pour tous les risques.

Il existe une autre situation incompréhensible : quand un professionnel, pour l'ensemble des bailleurs de son portefeuille et avec leur accord, souscrit une garantie des loyers impayés (GLI) négociée par effet de masse, il ne peut la suspendre pour l'un de ces biens et le proposer à un candidat aux faibles ressources même si celui-ci est détenteur d'un cautionnement. Ce candidat est donc ainsi privé d'un accès à un logement à cause du non-cumul de mécanismes.

Je me permets d'y revenir car le cumul est un véritable sujet. Il conviendrait d'y apporter des solutions, ainsi que pour Visale, pour répondre aux attentes des propriétaires.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable. Il est interdit de cumuler les dispositifs de garantie et de caution.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Le constat que vous dressez est terrible et juste. Nous sommes face à deux sujets. Le premier est celui que nous évoquions hier : on ne peut cumuler la caution et la garantie Visale parce qu'on a créé Visale pour remplacer les cautions. Dès lors que nous remettons un système de caution, c'est comme si Visale ne servait plus à rien. L'enjeu est donc plutôt de faire en sorte que les propriétaires aient confiance dans le dispositif Visale, derrière lequel il y a le 1 % logement et qui est donc d'une sûreté absolue.

Le second sujet, tout aussi important, que je prendrais non par le bas comme vous mais par le haut, c'est la GLI privée. Les agences sont aujourd'hui nombreuses à ne cesser de demander de pouvoir compléter la GLI avec des cautions ou des dépôts de garantie, mais c'est créer un système qui va de plus en plus exclure du marché du logement tous ceux qui n'ont pas la possibilité de donner une caution ou une garantie. Si on a créé la GLI et Visale, c'est précisément pour tous ceux qui n'ont pas la chance d'avoir un grand-père, une grand-mère, un cousin, une cousine qui puisse se porter garant... Le sujet n'est donc pas, selon moi, d'ouvrir la vanne par le bas mais au contraire de montrer à tout le monde que ces dispositifs sont sûrs et doivent être employés sans requérir d'autres sûretés. Nous avons un important travail à conduire et un discours de vérité à tenir, notamment auprès des agences.

M. Thibault Bazin. Il faut tout de même regarder le sujet des dégradations locatives. Les cautions existent ; on peut rêver que Visale emporte l'adhésion de tous mais il y a tout de même des cautions dans le système. Vous ne pouvez pas forcer tout le monde à passer à Visale. C'est un point d'inquiétude et de blocage pour résorber les logements vacants.

La commission rejette cet amendement.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et du Gouvernement, la commission rejette l'amendement CE1139 de M. Gilles Lurton.

(La séance, suspendue à dix-sept heures cinquante, est reprise à dix-huit heures cinq.)

Présidence de Mme Sophie Beaudouin-Hubiere, vice-présidente

Article 48 (articles 3, 16, 17, 17-2, 24-2 et 25-9 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986) : *Mesures destinées à favoriser l'agrément des observatoires locaux des loyers*

La commission adopte l'article 48 sans modification.

Article 49 : *Caractère expérimental et optionnel du dispositif d'encadrement des loyers*

La commission examine l'amendement CE2424 de M. François Pupponi.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je demande le retrait de cet amendement qui est satisfait.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

L'amendement est retiré.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et du Gouvernement, la commission rejette l'amendement l'amendement CE2434 de M. François Pupponi.

Elle adopte l'article 49 sans modification.

Après l'article 49

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et du Gouvernement, la commission rejette l'amendement CE2389 de M. François Pupponi.

Article 50 (article L. 632-1 du code de la construction et de l'habitation et article 8-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986) : *Adaptation des règles de décence dans les hôtels meublés et en cas de colocation à baux multiples*

La commission est saisie de l'amendement CE216 de Mme Stéphanie Do.

Mme Stéphanie Do. De plus en plus de colocations se font sous le régime du bail multiple parce que c'est plus sécurisant, pour le locataire comme pour le propriétaire. Cependant, la réglementation qui encadre actuellement ces contrats n'est pas très cohérente. Les normes de décence permettent un logement de neuf mètres carrés, tandis que les règles sur la division de logement imposent une surface de quatorze mètres carrés. Or un bail multiple correspond à une division de logement. C'est pourquoi le projet ELAN aligne la surface minimum de la colocation à bail multiple sur la réglementation concernant un logement décent, soit neuf mètres carrés. Mais ce faisant, il cite les chiffres directement, sans renvoyer à un décret. Or, il est préférable qu'une loi renvoie à un décret pour l'établissement des chiffres précis. En effet, si un ajustement était nécessaire, il faudrait, si on laisse ELAN tel quel, recourir à une nouvelle loi, ce qui n'est pas commode.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Sur le fond, la surface et le volume indiqués par l'article 50 correspondent à ce qui est prévu dans le décret relatif à la décence. Il est d'usage de ne pas faire référence à une règle de niveau inférieur dans la loi ; c'est pour cela que les seuils ont été directement indiqués dans le texte du projet. Je demande le retrait de l'amendement, à défaut de quoi avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

L'amendement est retiré.

La commission examine, en discussion commune, les amendements CE214 et CE215 de Mme Stéphanie Do.

Mme Stéphanie Do. La colocation est devenue un moyen commode permettant de mieux utiliser les logements existants et, lorsque celle-ci se déroule dans de bonnes conditions, elle permet de satisfaire les locataires, notamment ceux qui sont en quête de

mobilité. Cependant, il est nécessaire d'encadrer cette pratique afin qu'elle ne permette pas à des marchands de sommeil de légitimer une sur-occupation ou une division abusive.

C'est ainsi que la loi ALUR est venue réglementer la colocation, notamment la colocation à bail multiple. Il est précisé que celle-ci correspond à une division de logement et doit respecter le code de la construction et de l'habitation, qui encadre cette pratique. Ce dernier interdit qu'un logement divisé fasse moins de quatorze mètres carrés. Mais dans le même temps, le décret de janvier 2002 qui définit les normes de décence est plus souple et impose une surface minimum de neuf mètres carrés. Ainsi, un logement isolé pourrait avoir une surface de neuf mètres carrés, tandis qu'un logement en colocation à bail multiple, avec des équipements supplémentaires, devrait avoir une surface d'au moins quatorze mètres carrés. C'est pourquoi ELAN modifie cet article en permettant que la surface minimale soit réduite à neuf mètres carrés. Mais il supprime également le renvoi à un décret définissant la décence pour une colocation, et se contente d'indiquer que les critères de décence devront être examinés pour l'ensemble du logement, sur la base des règles en vigueur dans le cas général.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Le décret d'application de la loi ALUR visant à adapter les règles de décence aux cas de colocations à baux multiples n'est jamais paru car il se heurterait à de nombreuses incompatibilités. Ces incompatibilités sont levées par l'article 50, qui prévoit que les règles de droit commun, notamment en matière de surface par colocataire et confort, s'appliqueront à ces colocations. Il n'y a donc plus lieu de prévoir un décret spécifique. Avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Défavorable, pour les mêmes raisons.

Les amendements sont retirés.

La commission adopte l'article 50 sans modification.

Article 51 (articles L. 324-1-1 et L. 324-2-1 du code du tourisme) : *Encadrement des locations meublées touristiques*

La commission est saisie de l'amendement CE1915 de Mme Frédérique Lardet.

Mme Frédérique Lardet. L'objectif de cet amendement est de simplifier les procédures qui encadrent les locations de meublés et ainsi de permettre aux communes de mieux qualifier le parc de logements dans un premier temps, puis, une fois cette qualification opérée, d'enclencher, si besoin, une procédure de changement d'usage plus forte car ayant force de régulation. Pour une meilleure visibilité qui réponde aux besoins des communes, cet amendement propose donc de dissocier la procédure de changement d'usage de celle de l'enregistrement. Ainsi, nous proposons que le numéro d'enregistrement soit fourni lors de la procédure de déclaration, qui est à ce jour obligatoire, et non plus suite au changement d'usage. Par ce mécanisme, nous permettons à toutes les communes d'avoir une meilleure visibilité de leur parc de logements, ce qui leur permettra aussi de mieux recouvrir leur taxe d'habitation, puis de mieux évaluer dans le temps si le recours au changement d'usage devient nécessaire. Le changement d'usage, par ailleurs, se voit renforcé dans sa logique de régulation utile pour les communes situées en zones tendues.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Le service de télédéclaration ne saurait être imposé à toutes les communes. Si certaines peuvent l'intégrer sans difficulté, d'autres, de

petite taille, auraient de grandes difficultés. Par ailleurs, il semble inadapté d'interdire la location en meublé de tourisme pour plus de 120 jours dans toutes les communes, y compris celles détendues, pour lesquelles la location en meublé de tourisme ne pose pas de problème. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Défavorable pour les mêmes raisons.

Mme Frédérique Lardet. La réponse ne correspond pas du tout à ce qui est proposé : je parle de dissociation du changement d'usage et du numéro d'enregistrement, ce qui n'a rien à voir avec le téléservice. Nous vous présenterons une autre rédaction en séance.

L'amendement est retiré.

La commission examine, en discussion commune, les amendements CE117 de Mme Émilie Bonnivard, CE1934 de M. Daniel Fasquelle, CE116 de Mme Émilie Bonnivard et CE374 de M. Vincent Descoeur.

M. Thibault Bazin. Depuis le 1^{er} décembre 2017, la Ville de Paris applique la nouvelle procédure d'enregistrement en ligne des meublés de tourisme, rendue possible par la loi pour une République numérique. Plusieurs autres villes françaises l'ont également fait. C'est une bonne avancée. Ce nouveau téléservice apporte de la simplicité à la démarche administrative du loueur, est plus léger à gérer pour les mairies et a été intégré sans difficulté par les plateformes de mise en relation. L'amendement CE117 vise à généraliser ce téléservice pour toutes les villes visées par l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, c'est-à-dire celles de plus de 200 000 habitants et celles de la petite couronne parisienne. Pour les autres villes, mettre en place le numéro d'enregistrement reste une possibilité offerte par la loi.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable. Il me paraît plus pertinent de laisser cet outil à la main des communes qui estiment en avoir besoin car elles sont soumises à une forte tension du marché locatif.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Je suis totalement défavorable à l'amendement. Il faut maintenir ce service sur une base incitative. C'est aux communes de décider si elles souhaitent y recourir.

M. François Pupponi. On parle beaucoup de Paris et de la petite couronne mais toutes les zones touristiques connaissent de la concurrence illégale dans l'hôtellerie. Les situations sont parfois apocalyptiques.

M. Thibault Bazin. L'amendement CE1934 rend obligatoire l'enregistrement, afin de mettre fin à l'anonymat des loueurs dans ces communes, de rendre efficace une mesure votée en 2016 avec la loi pour une République numérique et d'assurer le respect de la réglementation existante.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Même avis : il est plus pertinent de laisser cet outil aux communes qui estiment en avoir besoin.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État chargé de la cohésion des territoires. Défavorable. La réglementation n'impose pas aujourd'hui les 120 jours à toutes les communes ; ce serait donc inutile.

La commission rejette successivement ces amendements.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et du Gouvernement, la commission rejette l'amendement CE118 de Mme Émilie Bonnivard.

Elle est saisie, en discussion commune, des amendements CE340 de M. Thibault Bazin, CE1936 de M. Daniel Fasquelle et CE1615 de M. Éric Bothorel.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. La procédure de changement d'usage et celle d'enregistrement sont nécessairement liées car l'enregistrement a pour objectif de vérifier le respect du plafond des 120 jours pour les résidences principales, qui ne s'applique que dans les communes ayant adopté le changement d'usage. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

M. Éric Bothorel. Le numéro d'enregistrement complexifie le processus d'enregistrement des annonces de meublés de tourisme. Potentiellement, il s'ajoutera au numéro d'identifiant fiscal que la direction générale des finances publiques juge nécessaire pour la déclaration automatique des revenus par les plateformes à partir du 1^{er} janvier 2019. La procédure d'enregistrement des annonces de meublés de tourisme sur les plateformes en France sera la plus compliquée du monde.

C'est pourquoi les villes qui n'ont pas de problème de logement, les villes visées à l'article L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation, qui sont très nombreuses et pour lesquelles l'attractivité touristique est une source essentielle de développement économique, ne devraient pas avoir la possibilité d'opter pour le dispositif du numéro d'enregistrement.

Ce numéro d'enregistrement, tel qu'il a été rendu obligatoire à Paris depuis le 1^{er} décembre 2017, est, semble-t-il, un échec. La mairie de Paris a elle-même reconnu que seules 15 à 20 % des annonces de meublés de tourisme ont obtenu un numéro d'enregistrement à ce jour.

Sur un autre sujet, madame la rapporteure, j'ai procédé à l'analyse d'un amendement que j'ai retiré hier au profit du vôtre : il faudra que nous en reparlions avant la séance publique.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Nous en reparlerons, pas de souci.

Avis défavorable aux amendements.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission rejette successivement ces amendements.

Elle examine l'amendement CE835 de Mme Émilie Bonnivard.

M. Thibault Bazin. Sans toucher à la définition de la résidence principale, le présent amendement vise à permettre aux municipalités, par délibération du conseil municipal, de

moduler la durée maximale de location autorisée pour les résidences principales, en fonction de leur politique de logement. Cela va dans le sens de l'accompagnement des territoires.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. La limite des 120 jours n'est pas arbitraire et découle directement de la définition de la résidence principale explicitée par la loi de 1989. L'équilibre des 120 jours, validé par le Conseil d'État, crée ainsi une situation stable mais comprenant peu de marges de manœuvre : descendre en dessous du seuil des 120 jours risquerait d'entrer en contradiction avec le droit de propriété et remettrait en cause tout l'équilibre du dispositif actuel. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

Juste une précision. Il ne faut pas se tromper de débat, ce n'est pas les 120 jours ; le véritable enjeu est d'empêcher que des logements destinés à la location sortent du marché de la location dans les zones tendues parce que des personnes ne seraient propriétaires de ces logements que pour aller sur les plateformes collaboratives. C'est ce qu'on observe dans beaucoup de villes tendues et c'est ce contre quoi nous devons lutter. Moduler les 120 jours comme vous le proposez ne permet pas de répondre efficacement à ce problème.

Mme Laure de La Raudière. Il existe une situation que la loi ne traite pas, et c'est dommage. Une personne peut avoir à louer un appartement quatre ou cinq jours par semaine à Paris alors que sa résidence principale est en province, car elle a été obligée d'accepter un poste en région parisienne. C'est fréquent. Il serait intéressant que cette personne puisse sous-louer son appartement parisien les jours où il est inoccupé, en général le week-end, là où il y a une forte demande. Cela augmenterait son pouvoir d'achat et favoriserait en outre les mobilités. J'aimerais que l'on y réfléchisse d'ici à la séance.

La commission rejette cet amendement.

La commission est saisie, en discussion commune, de l'amendement CE2185 de M. Mickaël Nogal ainsi que des amendements CE630, CE247 et CE652 de Mme Stéphanie Do.

Mme Stéphanie Do. Mes amendements ayant été pris en considération par l'amendement de M. Nogal, je les retire.

Les amendements CE630, CE247 et CE652 sont retirés.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis favorable à l'amendement CE2185, qui est un amendement de précision.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. J'en demande le retrait car, selon moi, il ne s'agit pas d'un amendement de précision et nous voudrions revoir cela.

L'amendement est retiré.

La commission examine l'amendement CE248 de Mme Stéphanie Do.

Mme Stéphanie Do. Cet amendement vise à supprimer une mention afin de clarifier le texte et de rendre les modifications ultérieures plus simples et plus sûres.

Suivant l'avis favorable de la rapporteure et du Gouvernement, la commission adopte cet amendement.

Elle est saisie de l'amendement CE698 de M. Robin Reda.

M. Robin Reda. Cet amendement vise à porter de 120 à 90 le nombre de jours de location d'un logement *via* une plateforme de réservation et de location d'appartements, pour coller à la durée d'un visa touristique dans l'espace Schengen.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et du Gouvernement, la commission rejette cet amendement.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et du Gouvernement, la commission rejette successivement les amendements CE370 et CE373 de M. Vincent Descoeur.

La commission est saisie, en discussion commune, des amendements CE599 de M. Vincent Descoeur, CE1914 de Mme Frédérique Lardet et CE2196 de M. Mickaël Nogal.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Défavorable.

Les amendements sont retirés.

La commission examine l'amendement CE697 de M. Robin Reda.

M. Robin Reda. Les raisons de santé constituent des motifs qui permettent au locataire de se maintenir dans les lieux au-delà des 120 jours prévus par la loi. Je propose d'assortir cette condition d'une déclaration avec un certificat médical ou une attestation d'employeur.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. En cas de contestation devant le juge, la fourniture de ces justificatifs sera nécessaire, sans qu'il soit besoin de le préciser dans la loi. Demande de retrait.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

M. Robin Reda. Pour éviter d'aller jusqu'aux procédures contentieuses et s'en tenir à des rapports normaux, je pense qu'il faut adopter cet amendement.

La commission rejette l'amendement.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et du Gouvernement, la commission rejette l'amendement CE806 de M. Éric Pauget.

Puis elle examine l'amendement CE696 de M. Robin Reda.

M. Robin Reda. Il s'agit d'aligner l'amende pour non-déclaration de la mise en location à la commune de résidence sur l'amende pour non-respect du nombre maximum de jours de location, soit 10 000 euros.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Défavorable. Nous augmentons déjà significativement les amendes.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure, la commission rejette cet amendement.

L'amendement CE2757 de la rapporteure est retiré.

La commission est saisie des amendements identiques CE1613 de M. Éric Bothorel et CE1916 de Mme Frédérique Lardet.

M. Éric Bothorel. Cet amendement ne vise qu'à préciser dans l'article 51 du présent projet de loi, une disposition existante adoptée dans la loi pour une République numérique du 7 octobre 2016, qui établit que les plateformes en ligne jouant le rôle d'intermédiaire de la location meublée, informent à leur demande les communes du décompte des nuits faisant l'objet d'une occupation dans un logement spécifique se situant dans leur territoire. Nous ajoutons le terme « annuellement » à l'alinéa 26.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable. Actuellement, les textes ne prévoient pas de fréquence particulière. L'argument de la difficulté de transmission pour les plateformes invoqué pour justifier l'amendement n'est absolument pas avéré. Par ailleurs, une seule transmission annuelle irait à l'encontre de la philosophie des dispositions de l'article 51 du projet ELAN.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Vous évoquez un sujet important. Je vous demande toutefois de retirer l'amendement pour vérifier qu'en limitant la fréquence d'information on ne nuise pas à la fluidité du système.

Mme Laure de La Raudière. Toutes les 36 000 communes de France ne sont pas dans le dispositif mais nous avons besoin de quelque chose de plus simple, peut-être d'ailleurs à prévoir par décret plutôt que dans la loi. Un système où chacun peut demander ce qu'il veut, à son bon vouloir, n'est pas très raisonnable.

M. Éric Bothorel. Si nous n'encadrons pas les choses, nous serons face à une profusion qui ne sera jamais exploitée, on croulera sous des data qui ne seront jamais analysées.

Je retire l'amendement.

L'amendement CE1613 est retiré.

Mme Frédérique Lardet. Il faut en effet absolument simplifier les choses et déterminer une fréquence.

L'amendement CE1916 est retiré.

La commission examine l'amendement CE1846 de M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. Cet amendement, d'une part, précise le rôle du procureur de la République dans le dispositif prévu à l'article L. 324-2-1 du code du tourisme et, d'autre part, prévoit une astreinte de 1 000 euros par jour et par annonce pour compléter l'arsenal législatif.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'alinéa 16 prévoit déjà que les amendes créées par le projet de loi seront prononcées par le président du TGI statuant en la forme du référé, ce qui garantit la rapidité de la décision de justice. Ce dispositif me semble suffisamment coercitif. Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Le projet de loi dit clairement que nous sommes favorables à l'utilisation des plateformes mais que ce n'est la loi de la jungle, qu'il y a des règles à respecter. Nous ne modifions pas les règles mais nous les assortissons de sanctions, dont je pense qu'elles sont déjà suffisamment fortes. Avis défavorable.

La commission rejette cet amendement.

L'amendement CE2758 de la rapporteure est retiré.

La commission est saisie de l'amendement CE1838 de M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. Les locations de courte durée entraînent parfois des troubles de voisinage, tels que des beuveries de groupe. Cet amendement vise à permettre aux copropriétaires de modifier le règlement de copropriété à une majorité assouplie afin d'interdire l'exercice de toute activité professionnelle ou commerciale dans les lots d'habitation.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Permettre la modification de la destination de l'immeuble à la majorité simple pose un problème de constitutionnalité car c'est une atteinte au droit de propriété.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Défavorable. La réalité du terrain montre que les nuisances peuvent être considérables, mais passer de l'unanimité à la majorité simple est difficile constitutionnellement eu égard au droit de propriété. Cela peut par ailleurs entraîner d'autres difficultés : un copropriétaire ayant la majorité pourrait, pour des raisons commerciales, imposer des choix qui seront difficiles à vivre pour les autres copropriétaires.

M. Stéphane Peu. Tant que nous resterons à la règle de l'unanimité, nous ne pourrions résoudre ces problèmes. Le plus souvent, il s'agit d'une majorité de propriétaires qui vivent dans leurs logements et d'un ou deux locataires qui « bordélistent » l'immeuble. Les gens ne peuvent plus dormir et les parties communes sont souvent malpropres parce que les locataires y font moins attention. S'il y a des problèmes constitutionnels, ils doivent pouvoir être surmontés.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. La loi de 1965 et le décret de 1967 prévoient d'autres systèmes de majorité ; il faudrait voir si les majorités intermédiaires, dont les doubles majorités, peuvent être utilisées et seraient conformes aux règles constitutionnelles, mais ce n'est pas évident.

La commission rejette cet amendement.

Elle examine l'amendement CE2436 de M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Il s'agit de faire en sorte que les agents assermentés du service municipal du logement puissent travailler dans de bonnes conditions.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je vous invite à retirer votre amendement car j'avais déposé le même et l'ai retiré il y a quelques instants dans la mesure où nous avons encore besoin d'expertiser quelques éléments.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

L'amendement est retiré.

La commission adopte l'article 51 modifié.

Après l'article 51

La commission est saisie de l'amendement CE852 de Mme Véronique Riotton.

Mme Véronique Riotton. Cela concerne les locations saisonnières. La législation prévoit l'obligation d'annexer aux baux des locations un certain nombre de diagnostics obligatoires. Sans remettre en cause la réalisation de ces diagnostics par les propriétaires, le présent amendement vise à ce qu'ils ne soient plus obligatoirement annexés aux baux pour les locations saisonnières. On peut en effet s'interroger sur la pertinence pour le locataire, le temps d'une semaine de vacances, d'un appartement dans un chalet de montagne, de recevoir les documents complets d'un diagnostic de performance énergétique.

Mme Christelle Dubos. Par cohérence avec un amendement adopté à l'article 34 qui a appliqué au bail mobilité le respect des diagnostics de droit commun, je suis opposée à ce que les locations saisonnières échappent également à ces diagnostics de sécurité. Je suis cependant favorable à l'amendement s'il vise juste le fait de ne pas annexer les diagnostics, tout en demandant qu'ils soient réalisés au moment où ils doivent l'être.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Favorable.

Mme Véronique Riotton. La réalisation de ces diagnostics par le propriétaire n'est en effet pas remise en cause par l'amendement.

La commission adopte l'amendement.

Elle examine, en discussion commune, les amendements CE965 de Mme Catherine Osson et CE1842 de M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. Cet amendement vise à élargir le périmètre de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation, qui soumet la location répétée pour des courtes périodes à des personnes qui n'y élisent pas domicile à l'accord de la collectivité au titre de changement de destination de ces mêmes locaux.

Il propose que soient prises en compte les collectivités de plus 100 000 habitants, au lieu de 200 000 aujourd'hui, et les communes comprises dans l'aire urbaine de Paris au lieu de la stricte petite couronne.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'amendement CE965 est satisfait, je demande qu'il soit retiré.

À M. Peu, je répondrai que les seuils de population ont été fixés pour prendre en compte toutes les grandes agglomérations principalement concernées par le phénomène des plateformes. Mais les autres villes peuvent également, de manière facultative, adopter la procédure de changement d'usage. Ce caractère facultatif me semble plus approprié, la situation du marché locatif pouvant beaucoup varier d'une ville à une autre.

Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Avis défavorable à ces deux amendements.

L'amendement CE965 est retiré.

La commission rejette l'amendement CE1842.

Elle étudie l'amendement CE1843 de M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. Cet amendement propose de limiter le nombre maximal de nuitées, là où la location de la résidence principale est permise, à 90 jours par an contre 120 jours aujourd'hui ; je rappelle que la moyenne usuelle à Paris est de 33 nuitées. Cette mesure n'est donc pas pénalisante pour ceux qui se livrent habituellement à cette activité.

Par ailleurs, dans d'autres capitales confrontées à ces problèmes, la réglementation est beaucoup plus stricte : 30 nuitées à Amsterdam et 60 nuitées à Londres.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Au regard du débat que nous venons d'avoir, mon avis est défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission rejette l'amendement.

Elle examine l'amendement CE1137 de M. Gilles Lurton.

M. Thibault Bazin. Cet amendement est important, il tend à imposer au propriétaire l'obtention de l'accord de l'assemblée générale des copropriétaires préalablement à la demande de changement d'usage des locaux dont il dispose.

En effet, la location d'un logement pour une courte durée à une clientèle de passage au titre de meublé touristique est toujours susceptible d'avoir des conséquences sur la tranquillité des habitants de l'immeuble. On imagine aisément le bruit, la dégradation des parties communes, le non-respect des règles de la copropriété par les locataires de passage.

Il est donc important de recueillir l'assentiment des copropriétaires pour un tel changement d'usage ; car notre rôle est aussi de veiller à la qualité de vie au sein des copropriétés.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. J'entends bien vos préoccupations, mais une telle disposition a déjà été censurée par le Conseil constitutionnel à l'occasion de la loi ALUR, car elle portait une atteinte disproportionnée aux droits de chacun des copropriétaires.

Avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Cette proposition relève du droit de la propriété ; mon avis est défavorable.

M. Stéphane Peu. Cet amendement est très proche d'un de mes amendements précédents ; mais il renverse la problématique. Pour ma part, je proposais la majorité simple, mais cela est inconstitutionnel, car c'est l'unanimité qui est exigée. Dans la proposition de notre collègue Lurton c'est l'accord de la copropriété qui est recherché. Je ne vois pas quel peut être l'obstacle constitutionnel à cette deuxième solution.

M. Thibault Bazin. La Constitution, c'est ce qui se situe au-dessus de toutes les autres règles. Notre problématique n'est pas celle de la propriété, mais de son usage.

Si on ne responsabilise pas les propriétaires au sujet de ce qu'ils autorisent en termes d'occupation des logements, nous contreviendrons au droit des autres. Chacun doit rester dans ses droits, le droit de propriété ne signifie pas être intempestif ni causer des nuisances. Et les droits des uns s'arrêtent ou commencent ceux des autres.

Il est de notre responsabilité de faire quelque chose.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Monsieur Peu, votre proposition de réduire le nombre des nuitées de 120 à 90 se situait dans le régime de « droit commun ». En revanche, l'encadrement de l'autorisation proposé par M. Lurton transforme complètement la destination du logement vers un usage susceptible d'être entièrement tourné vers la location touristique, et même au-delà de 120 jours.

La commission rejette cet amendement.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et du Gouvernement, la commission rejette l'amendement CE1844 de M. Stéphane Peu.

Elle examine l'amendement CE841 de Mme Émilie Bonnivard.

M. Thibault Bazin. Quelque 30 % à 40 % des cinq millions de lits touristiques des stations françaises sont occupés moins de quatre semaines par an et sont devenus des « lits froids. »

Reconquérir les « lits froids » en stations de montagne devient une priorité, car le foncier disponible est rare et coûteux. Au lieu de vouloir construire toujours plus, il faut privilégier la rénovation, et cet amendement de notre collègue, Émilie Bonnivard, membre de la commission des finances, propose un dispositif fiscal propre à l'encourager.

Je m'attends à ce que Mme la rapporteure me renvoie au projet de loi de finances...

Mme Christelle Dubos, rapporteure. En effet, cette question relève du projet de loi de finances ; avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission rejette cet amendement.

Elle est saisie de l'amendement CE1845 de M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. Nous souhaitons à la fois encadrer cette activité de plateforme et lutter contre l'évasion fiscale. C'est par le biais d'une taxe assise sur le chiffre d'affaires réalisé par les personnes physiques ou morales se livrant à cette activité qu'il nous semble le mieux possible de le faire.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cette question relève du PLF, avis défavorable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Cette mesure existe déjà pour les personnes physiques, et la transmission numérisée des données rendra le dispositif automatique.

Quant aux plateformes, elles incarnent la lutte que ce Gouvernement mène contre l'évasion fiscale, mais aussi pour la fiscalisation des géants du Web, dits GAFAs, pour Google, Apple, Facebook et Amazon, ainsi que tous les débats que nous connaissons à l'échelon européen dans ces matières. Cela montre que nous partageons vos objectifs.

La commission rejette l'amendement.

Article 52 (L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation) : *Inscription d'objectifs de production de logements intermédiaires dans les programmes locaux de l'habitat*

La commission est saisie de l'amendement CE2653 du Gouvernement.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Cet amendement vise à ce que les plans locaux d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat (PLUIH), dont certains seront au stade de la promulgation, de l'arrêt ou de l'approbation au moment de l'entrée en vigueur de la mesure prévue par l'article 52 du présent projet de loi – soit la prise du décret listant les communes concernées par l'obligation de production de logements intermédiaires dans le cadre des programmes locaux de l'habitat (PLH) – puissent être rendus exécutoires bien que n'intégrant pas encore les objectifs de développement de logements intermédiaires.

Dans ce cas, ces plans devront être adaptés afin de prévoir les objectifs de production de logements intermédiaires dans un délai de deux ou trois ans selon que cette mise en compatibilité implique ou non une révision du document.

L'article 52 dispose que les EPCI, *via* leur PLH ou leur PLUIH, devront prévoir une offre de logements intermédiaires à développer dans les communes de leur territoire dont la liste sera fixée par décret.

En l'état, le cas des PLUIH en cours d'adoption n'était pas traité, ce qui justifie cet amendement. La mesure proposée permet que les PLUIH au stade de l'arrêt ou de l'approbation au moment de l'entrée en vigueur de cette mesure puissent être rendus exécutoires dans le délai d'un an après la prise du décret listant les communes soumises à l'obligation programmée d'une offre de logements intermédiaires.

Ils devront être adaptées dans les deux ou trois ans si cette mise en compatibilité implique une révision des PLU (plans locaux d'urbanisme). Les procédures d'élaboration des PLUIH, lourdes puisque soumises à enquête publique, pourront ainsi se poursuivre normalement, sans que l'introduction de cette mesure contraigne à les reprendre, voire à les recommencer.

Elle est spécifique aux PLUIH, car la procédure applicable aux PLH, plus souple, peut permettre la prise en compte de la mesure de manière immédiate dans les documents en cours d'élaboration. Par cette mesure transitoire, il s'agit d'éviter que les procédures qui sont en cours soient remises en cause.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis favorable.

M. Thibault Bazin. Il n'est jamais agréable pour les députés que le Gouvernement présente un amendement qu'ils n'ont pas eu le temps d'étudier, d'autant que la délégation pour les collectivités locales a étudié le texte et qu'elle aurait dû être saisie de ce sujet.

Je suis embarrassé : soit il s'agit d'une solution n'apportant aucune contrainte aux collectivités, ce qui serait une bonne chose, soit il s'agit d'une obligation déguisée. Je crains que certains, venant d'élaborer des PLH, se voient contraints de les rendre compatibles ; on dit que la chose est simple, mais il faut toujours payer une étude, un document, des employés intercommunaux, de l'énergie...

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Je vous rassure : il n'y a aucune contrainte, au contraire. Il s'agit d'éviter des difficultés pour des procédures en cours.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Nous nous contentons d'allonger le délai.

M. Stéphane Peu. Faut-il comprendre que cette mesure ne s'applique qu'au seul logement intermédiaire ?

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Dans le cadre de l'élaboration du PLUIH.

M. Stéphane Peu. Cela signifie-t-il que, dans les zones tendues, il faut contraindre les PLH ou le PLUIH à poursuivre des objectifs de production de logements intermédiaires ?

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Par rapport à l'article 58 que nous examinerons ultérieurement, cette mesure permet de façon transitoire à des PLUIH en cours d'élaboration de ne pas être fragilisés par l'évolution procédurale que nous proposons.

Il n'y a aucune contrainte supplémentaire ; ce sont des mesures transitoires qui visent des situations en cours.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Nous débattons bientôt de la possibilité d'ajouter dans les PLH un objectif de logements intermédiaires.

La question ici est de donner des délais supplémentaires pour s'assurer que les PLU qui seraient aujourd'hui des PLUIH puissent avoir le temps de s'adapter.

M. François Pupponi. Si je comprends bien la rédaction de l'amendement, si la collectivité ne le fait pas, le PLH n'est pas exécutoire.

Je cite : «...ne comportant pas d'objectifs de développement d'une offre de logement intermédiaire, tels que prévus au même septième alinéa, peuvent être rendus exécutoires dans le délai d'un an à compter de cette publication. » Je ne comprends pas !

M. Stéphane Peu. Faut-il lire cet amendement comme rendant obligatoires les objectifs de logements intermédiaires dans les PLH ? C'est ainsi que je le comprends.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. L'article 52 propose que, dans les PLH, une stratégie obligatoire de logements intermédiaires soit incluse.

L'amendement du Gouvernement assouplit la mise en œuvre de cette nouvelle obligation en aménageant les délais.

La commission adopte l'amendement.

Elle adopte l'article 52 ainsi modifié.

Article 53 (article L. 615-4-2 du code de la construction et de l'habitation, articles 8-3, 13-1, 13-2 et 13-3 de la loi n° 70-9 du 2 janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce et article 5 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986) : *Recentrage des missions du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI)*

La commission examine les amendements identiques CE699 de M. Robin Reda et CE1348 de M. Stéphane Peu.

M. Robin Reda. Cet amendement demande la suppression de cet article 53 qui propose d'abandonner la fonction disciplinaire du Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières (CNTGI), organisme qui conseille les professionnels et apporte une certaine déontologie à la profession.

Cette fonction disciplinaire disparaîtrait pour des raisons financières, or, le montant de la cotisation des titulaires de la carte professionnelle s'élève à 50 euros, et pourrait donc être facilement augmenté. Ces difficultés semblent donc surmontables.

M. Stéphane Peu. Le Conseil national de la transaction et de la gestion immobilières a été créé afin de garantir un contrôle des pratiques des professionnels de l'immobilier, dans un secteur qui en a besoin.

C'est pourquoi nous demandons la suppression d'un article qui ferait disparaître cet organe de contrôle des professionnels de l'immobilier par eux-mêmes.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et du Gouvernement, la commission rejette ces amendements.

Elle examine l'amendement CE219 de Mme Stéphanie Do.

Mme Stéphanie Do. Afin de garantir l'objectif initial du CNTGI de moralisation de la profession de l'immobilier tout en respectant les objectifs budgétaires et financiers qui conduisent à la révision de ses missions, cet amendement vise à faire respecter par les professionnels de l'immobilier les règles de déontologie promues par le Conseil. Pour cela, il rétablit le rôle d'alerte et de transmission à la direction générale de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF) des infractions et manquements au code de la consommation susceptibles d'être imputables aux professionnels de l'immobilier.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'article 53 supprime tout rôle disciplinaire au Conseil et ne lui conserve qu'un rôle consultatif.

Par ailleurs, des professionnels en exercice peuvent être membres du Conseil, représentant les professionnels de l'immobilier, ce qui est le cas aujourd'hui. L'amendement pourrait ainsi conduire à une situation malsaine avec notamment des possibilités de conflit d'intérêts. Pour ces raisons l'avis est défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

L'amendement est retiré.

La commission est saisie de l'amendement CE218 de Mme Stéphanie Do.

Mme Stéphanie Do. Actuellement, le CNTGI n'est pas consulté pour les projets de loi relatifs aux activités visées par la « loi Hoguet » de 1970. Le présent amendement vise à renforcer l'information et les études préparatoires concernant ces projets, afin d'accompagner les pouvoirs publics. En raison de sa composition – représentants des professionnels de l'immobilier et associations de consommateur –, le CNTGI est qualifié pour apporter une réelle expertise sur ces sujets.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Votre amendement est entièrement satisfait, je demande son retrait.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même observation.

L'amendement est retiré.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et du Gouvernement, la commission rejette les amendements identiques CE469 de M. Vincent Descoeur et CE1288 de M. Thibault Bazin.

Elle examine l'amendement CE1704 de la rapporteure.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement a pour objet de créer une amende administrative en cas de refus d'un professionnel de transmettre ses données à un observatoire agréé.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Avis favorable.

La commission adopte l'amendement.

Puis elle adopte l'article 53 modifié.

Après l'article 53

La commission étudie l'amendement CE2024 de M. Jean-Luc Lagleize.

M. Jean-Luc Lagleize. Il vise à assurer la cohérence entre les orientations politiques traduites par les PLH et les stratégies des bailleurs en mettant en place une convention territoriale de coopération.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. De très nombreux plans, conventions et projets partenariaux entre les bailleurs et les EPCI existent déjà : PLH, plan partenarial de gestion de la demande, convention intercommunale d'attribution. Il ne me semble pas nécessaire d'en créer de nouveaux.

Je demande le retrait, à défaut mon avis sera défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Avis défavorable, il existe déjà beaucoup de dispositifs et de procédures dans ce domaine. Une telle création nous paraît superfétatoire, car le PLH permet d'atteindre les objectifs prévus.

La commission rejette cet amendement.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et du Gouvernement, la commission rejette l'amendement CE2039 de M. Jean-Luc Lagleize.

Elle examine ensuite l'amendement CE839 de Mme Émilie Bonnard.

M. Thibault Bazin. Cet amendement propose d'introduire un élément de souplesse sous la forme de procédure locale de dérogation en ouvrant le bénéfice de la réduction d'impôts à des logements situés dans la zone dite C dès lors que le programme immobilier a fait l'objet d'un agrément *ad hoc* par le préfet, après avis du maire ou du président de l'EPCI compétent.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Ce sujet a été tranché par la loi de finances pour 2018 ; avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Je considère qu'il s'agit d'un amendement d'appel ; avis défavorable.

M. Thibault Bazin. Monsieur le ministre, vous savez que la zone C connaît des problèmes de couverture par le réseau numérique. Nous avons parfois du mal à émettre les appels, mais si vous les recevez c'est génial ! (*Sourires.*)

La commission rejette cet amendement.

Elle en vient à l'amendement CE172 de M. Alain Ramadier.

M. Alain Ramadier. Les classes moyennes trop riches pour le parc social, trop pauvres pour accéder au logement du marché libre, quittent nos villes et banlieues populaires.

Pour relever le défi du logement intermédiaire, du maintien de ces classes moyennes dans les villes et banlieues populaires, cet amendement propose d'appliquer un taux de TVA réduit à 5,5 % pour la construction de logements intermédiaires dans les quartiers prioritaires de la ville. Je rappelle que ce taux s'applique aux livraisons de logements destinés à être occupés par des titulaires de contrats de location-accession ou à la réalisation d'hébergements temporaires.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Ce sujet fiscal relève de la loi de finances ; avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Mon avis est défavorable pour les mêmes raisons ; en outre cette disposition reviendrait à appliquer un taux de TVA plus faible pour le logement intermédiaire que pour le logement social.

L'amendement est retiré.

La commission examine l'amendement CE1828 de M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. Nous sommes plusieurs dans cette salle à avoir, depuis le début de nos débats, défendu des amendements tendant à faire régner un minimum de discipline et de respect de la vie commune dans les immeubles, qu'il s'agisse de logements sociaux ou de la pratique de Airbnb.

Dans le même esprit, cet amendement vise à rendre obligatoire la communication par les bailleurs au syndic de copropriété ou au gestionnaire de l'immeuble de l'identité et des coordonnées de leurs locataires. Car ce sont souvent des locataires qui causent du trouble dans les immeubles et, si personne ne peut contacter les fautifs, il est impossible de leur adresser les rappels d'usage pour faire respecter la vie commune.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Il n'existe aucun lien juridique, aucun contrat, entre le syndic de copropriété et le locataire occupant le logement d'un copropriétaire. Le locataire n'a de lien juridique qu'avec le copropriétaire bailleur à qui il revient en conséquence d'intervenir en cas de mauvais comportement de son locataire, notamment de non-respect du règlement de copropriété. Il n'y a donc aucune raison d'exiger du copropriétaire bailleur qu'il transmette au syndic l'identité et les coordonnées de son locataire.

Avis défavorable

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

M. Thibault Bazin. Je soutiens pleinement cet amendement. Vous faites, madame la rapporteure, une réponse que je comprends parce qu'elle est technique et juridique.

Pour notre part, nous sommes confrontés à des problèmes pratiques, la connaissance de ce qui se passe dans les immeubles serait donc utile. J'ai bien conscience qu'il n'existe aucune des relations que vous mentionnez, mais, parfois, il est bon d'en avoir.

M. Stéphane Peu. Une fois n'est pas coutume, je souhaiterais adresser une remarque à Mme la rapporteure, qui jusqu'à présent nous a apporté des réponses assez précises.

Nous sommes ici pour fabriquer la loi aussi, nous rappeler l'état du droit est certes utile, mais n'aide pas à le faire évoluer ; or, c'est ce que propose cet amendement, précisément parce que le droit est insuffisant.

Il ne s'agit pas de remettre en cause le fait que le contrat est passé entre le propriétaire et son locataire. Le problème est que, lorsqu'on habite dans un immeuble, que l'on soit propriétaire ou locataire, on doit se soumettre à des règles de vie commune ; ce n'est donc pas parce que l'on a contracté avec le propriétaire et non avec la copropriété que l'on peut s'exonérer de ses responsabilités. Quand on sait le temps qu'il faut pour passer par le propriétaire, qui est éloigné de l'immeuble, je pense que le droit peut évoluer.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Nous allons reconsidérer la question ; je militerai pour qu'un avis favorable soit donné à cette proposition lors de l'examen du texte en séance publique.

L'amendement est retiré.

La commission examine l'amendement CE2466 de M. Denis Sommer.

M. Denis Sommer. Cet amendement consiste à préciser dans l'état des lieux la date des équipements et des derniers travaux réalisés. Le projet de loi prévoit que la nature et le montant des derniers travaux réalisés dans le logement doivent être signalés au moment de l'état des lieux et figurer dans le contrat de bail. Cet amendement vise à ce que soit également mentionnée la date de réalisation des travaux, ce qui pourrait aider à faire reconnaître l'état de vétusté de tel ou tel équipement.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement demande effectivement la mention des éléments que vous avez indiqués dans le contrat de location.

L'état des lieux est, quant à lui, destiné à indiquer dans quel état se trouvent les équipements au moment de l'entrée et de la sortie du logement. Votre amendement alourdit la procédure sans véritablement apporter de nouvelles informations ; et la date d'installation de l'équipement ne présage pas de sa qualité. Pour ces raisons mon avis est défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Avis défavorable.

M. Denis Sommer. Préciser la date des derniers travaux réalisés ne me paraît pas particulièrement de nature à alourdir la procédure. Il s'agit simplement d'offrir une garantie supplémentaire au locataire sans réclamer du bailleur un effort supplémentaire considérable.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Le contrat de location mentionne les travaux ayant été réalisés, mais la date de leur réalisation ne constitue pas vraiment une information. Ce qui importe c'est l'état réel de la chose, je comprends votre point de vue, mais crains que votre proposition ne donne aucune assurance supplémentaire.

La commission rejette l'amendement.

Elle est saisie des amendements identiques CE1164 de M. Vincent Rolland et CE2468 de M. Denis Sommer.

M. Thibault Bazin. Cet amendement est d'autant plus important que nous avons évoqué les violences conjugales cette semaine ; il vise à mettre fin à la clause de solidarité en cas de violences conjugales.

Si les bailleurs sont incités depuis 2007 à lever la clause de solidarité, cette pratique repose uniquement sur la base du volontariat. Malheureusement, il semblerait qu'à plusieurs reprises des femmes battues ont été contraintes par leur bailleur de s'acquitter des dettes de leur ancien conjoint, nées pourtant après leur départ.

Vous n'êtes pas sans savoir, Messieurs les ministres, que nous connaissons parfois des phénomènes de ce qu'en économie on appelle les « passagers clandestins », une revanche de la part du coupable des violences.

C'est un sujet extrêmement sensible et, même si beaucoup de bailleurs font déjà ce que nous proposons, l'inscrire dans la loi me semble très important.

M. Denis Sommer. Cet amendement procède de situations vécues dans certains quartiers. Il ne s'agit pas de cas isolé, car il arrive que des couples se déchirent dans des conditions extrêmement difficiles, où l'épouse est obligée de partir, et où des constats de violence sont dressés. Pourtant, lorsque la dette s'accumule après son départ, l'épouse est solidaire de son conjoint.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je comprends tout à fait l'intention de votre amendement qui soulève un vrai sujet.

Toutefois, la rédaction est trop imprécise et présente un risque de fraudes. Il faut, en effet, que la situation de violences conjugales fasse l'objet d'un document opposable au bailleur. Il faudrait *a minima* justifier d'une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales ou d'une condamnation pénale de l'auteur des violences sur la personne qui s'en prévaut.

Pour ces raisons je souhaite le retrait au profit d'une nouvelle rédaction.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

M. Stéphane Peu. J'entends l'objection, mais je soutiens pleinement l'esprit de cet amendement. Il serait souhaitable qu'une solution soit recherchée car c'est un problème d'ampleur nationale.

M. Thibault Bazin. Je retire l'amendement, et je suis très heureux des réactions des uns et des autres.

Au demeurant, si nous additionnons tous les sujets que nous devons reprendre dans le délai de la semaine prochaine, il nous faudra un autre projet de loi...

M. Denis Sommer. Si nous travaillons à construire des solutions plus respectueuses des personnes, et à condition que nous le fassions vraiment, c'est bien volontiers que je retire l'amendement.

Les amendements sont retirés.

La commission étudie l'amendement CE275 de M. Thibault Bazin.

M. Thibault Bazin. Il s'agit d'aligner la durée du préavis de départ du locataire sur le délai de restitution du dépôt de garantie.

Suivant l'avis défavorable de la rapporteure et du Gouvernement, la commission rejette cet amendement.

TITRE IV – AMÉLIORER LE CADRE DE VIE

CHAPITRE I^{ER}

Revitalisation des centres-villes

Article 54 (articles L. 303-2 [nouveau] et L. 304-1 [abrogé] du code de la construction et de l'habitation et article L. 752-2 du code de commerce) : *Opérations de revitalisation de territoire*

La commission est saisie des amendements identiques CE66 de la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire et CE1624 de M. Jean-Luc Lagleize.

Mme Sandra Marsaud, rapporteure pour avis de la commission du développement durable et de l'aménagement du territoire. Cet amendement ajoute à la liste des objectifs qui peuvent être poursuivis par les opérations de requalification du territoire, la modernisation des locaux artisanaux.

M. Richard Lioger, rapporteur. Avis favorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Favorable.

La commission adopte les amendements.

Elle en vient à l'amendement CE67 de la commission du développement durable.

Mme Sandra Marsaud, rapporteure pour avis de la commission du développement durable. Il s'agit cette fois-ci d'ajouter la modernisation des espaces publics à la liste des objectifs.

M. Richard Lioger, rapporteur. Avis favorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Cet amendement est satisfait puisque, dans le projet de loi qui vous est soumis, les opérations de revitalisation des territoires ont pour objet la mise en œuvre d'un projet global, pour adapter et moderniser le parc de logements et de commerces, ainsi que le tissu urbain de ce territoire, ce qui comprend l'aménagement des espaces publics. Cette précision me semble donc redondante.

L'amendement est retiré.

La commission en vient à l'amendement CE1673 de M. Jean-Marc Zulesi.

M. Benoit Potterie. L'objectif de cet amendement est d'intégrer de manière spécifique la lutte contre l'étalement urbain parmi les objectifs des opérations de revitalisation de territoire, dans la philosophie des dispositions déjà établies par la loi ALUR. En effet, le renouvellement et la revitalisation des centres-villes constituent l'option la plus durable et la

plus efficace contre l'étalement urbain aussi bien dans les métropoles que dans les plus petites agglomérations.

Limiter l'étalement urbain contribue à la lutte contre le phénomène de péri-urbanisation responsable de l'allongement des déplacements au quotidien, de la hausse des émissions de gaz à effet de serre et de l'artificialisation croissante des sols.

M. Richard Lioger, rapporteur. Avis défavorable. Les ORT se concentrent plutôt sur les centres-villes dévitalisés et ont déjà vocation à rééquilibrer les centres et la périphérie urbaine, aussi votre amendement n'aurait-il que peu de prise sur les projets qui seront adoptés.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Cet amendement ne paraît ni nécessaire ni efficient, d'autant que certains centres-villes ne pourront être densifiés. Je vous propose donc de le retirer.

L'amendement CE1673 est retiré.

La commission examine en discussion commune les amendements CE437 de M. Thibault Bazin et CE702 de M. Robin Reda.

M. Robin Reda. Cet amendement propose d'intégrer aux objectifs poursuivis par les opérations de revitalisation du territoire, l'accessibilité pour les personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie.

M. Richard Lioger, rapporteur. Votre amendement est satisfait par le projet de loi, qui mentionne que les ORT ont vocation à « adapter et moderniser le parc de logements et de commerces ». En outre, l'alinéa 16 du présent article fait explicitement référence à la question de l'accessibilité. J'en demande le retrait.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

Les amendements CE437 et CE702 sont retirés.

La commission examine l'amendement CE68 de la commission du développement durable.

Mme Sandra Marsaud, rapporteure pour avis de la commission du développement durable. Il s'agit de rajouter à la liste des objectifs qui peuvent être poursuivis par les opérations de requalification, la réhabilitation des friches urbaines.

Suivant l'avis favorable du rapporteur et du Gouvernement, la commission adopte l'amendement.

Elle adopte l'amendement de coordination CE1006 du rapporteur.

Elle en vient à l'amendement CE69 de la commission du développement durable.

Mme Sandra Marsaud, rapporteure pour avis de la commission du développement durable. Cet amendement propose d'étendre l'objectif de promotion du développement durable, limité dans la rédaction du projet de loi au secteur du commerce et de l'artisanat, à l'ensemble des domaines des politiques publiques menées dans le cas des opérations de revitalisation.

*Suivant l'avis favorable du rapporteur et du Gouvernement, la commission **adopte** l'amendement.*

Elle examine ensuite, en discussion commune, les amendements CE701 et CE700.

M. Robin Reda. J'ai cru comprendre que dans le plan « Action cœur de ville » le Gouvernement se limitait, dans ses choix, aux communes de plus de vingt mille habitants pour définir ce qu'est une ville moyenne. Je souhaitais donc poser la question du choix de ce seuil et proposer par ces amendements que les opérations de revitalisation soient ouvertes aux communes de plus de quinze mille habitants ou, à défaut, aux communes qui appartiennent à un ensemble intercommunal de plus de cinquante mille habitants. En effet, dans les agglomérations denses, on a parfois des communes en situation de centre-bourg mais qui peuvent être plus petites que les autres villes de l'agglomération, tout en ayant autant besoin d'être aidées.

M. Richard Lioger, rapporteur. Vos amendements ne sont pas opportuns : il faut associer toutes les communes d'un EPCI qui le souhaitent à une ORT. Le centre-ville de la ville principale de l'EPCI est le cœur de l'ORT, mais l'opération peut avoir des effets sur l'ensemble du tissu communal. Avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis. Nous n'avons en outre nullement retenu de seuil.

*La commission **rejette** successivement les amendements.*

*Elle **adopte** l'amendement rédactionnel CE1007 du rapporteur.*

Elle en vient à l'examen de l'amendement CE2546 de M. Mickaël Nogal, qui fait l'objet d'un sous-amendement CE2829 du rapporteur.

M. Mickaël Nogal. Cet amendement vise à permettre aux sociétés coopératives d'intérêt collectif (SCIC) d'être un outil opérationnel de mise en œuvre des opérations de revitalisation des territoires. Nous proposons une expérimentation, mais le rapporteur propose de modifier la rédaction pour rendre la mesure pérenne.

M. Richard Lioger, rapporteur. C'est en effet l'objet de mon sous-amendement.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Avis favorable à la condition que cela soit limité au secteur du commerce et de l'artisanat.

*La commission **adopte** successivement le sous-amendement et l'amendement ainsi **sous-amendé**.*

Elle passe à l'examen des amendements identiques CE261 de M. Stéphane Peu, CE404 de M. Vincent Descoeur et CE2337 de M. François Pupponi.

M. Richard Lioger, rapporteur. Ces amendements réduisent le projet d'ORT à un projet urbain, alors que la rédaction initiale prévoit bien qu'il s'agit d'un projet urbain, économique et social. En outre, votre objectif d'inclure la valorisation du patrimoine sera satisfait par un amendement de la rapporteure pour avis de la commission du développement durable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission rejette les amendements.

Elle est saisie de l'amendement CE70 de la commission du développement durable.

Mme Sandra Marsaud, rapporteure pour avis de la commission du développement durable. L'alinéa 4 prévoit que la valorisation du patrimoine peut être un des objectifs de l'ORT. Par cohérence cet amendement complète l'alinéa 7 pour prévoir que le projet défini par la convention d'ORT doit favoriser la valorisation du patrimoine.

Suivant l'avis favorable du rapporteur et du Gouvernement, la commission adopte les amendements.

Elle examine l'amendement CE71 de la commission du développement durable.

Mme Sandra Marsaud, rapporteure pour avis de la commission du développement durable. C'est un amendement de conséquence de l'amendement CE69. Il prévoit que l'objectif de promotion du développement durable prévu par le projet d'ORT, limité dans la rédaction du projet de loi au secteur du commerce et de l'artisanat, est étendu à l'ensemble des domaines et des politiques publiques menées dans le cadre de ces opérations.

M. Richard Lioger, rapporteur. Avis favorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Sagesse.

La commission adopte l'amendement.

Elle adopte successivement les amendements rédactionnels CE1009 et CE1010 du rapporteur.

Elle en vient à l'amendement CE1453 de M. Benoit Potterie.

M. Benoit Potterie. L'objectif de cet amendement est d'associer explicitement les chambres de commerce et d'industrie (CCI) à la délimitation du périmètre des ORT. Dans le cadre de l'opération « Action cœur de ville », les CCI ont une expertise reconnue de la revitalisation commerciale, elles sont en lien avec les principaux intéressés, disposent d'observatoires et, surtout, d'un maillage très fin, qui devrait leur permettre d'éclairer le choix du périmètre par les autorités.

M. Richard Lioger, rapporteur. Avis défavorable. Cela alourdit la procédure, en particulier si les CCI ont besoin de temps pour répondre.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis. Votre amendement vise en fait à soumettre le projet de délimitation du périmètre de la convention à l'avis de la CCI locale. Or, nous essayons d'appliquer des procédures souples et nous ne souhaitons pas inscrire dans la loi des dispositifs aussi figés, surtout s'ils sont synonymes de délais supplémentaires. J'ajoute que les CCI peuvent déjà être associées à l'élaboration de ces conventions.

L'amendement CE1453 est retiré.

La commission est saisie de l'amendement CE72 de la commission du développement durable.

Mme Sandra Marsaud, rapporteure pour avis de la commission du développement durable. Cet amendement prévoit qu'avant sa signature le projet de revitalisation du territoire et le périmètre envisagé doivent faire l'objet d'un débat devant l'EPCI concerné, sur le modèle de ce qui existe déjà pour les plans d'aménagement et de développement durable (PADD) inclus dans les PLU et les PLUi.

La définition des contours de la convention d'opération de revitalisation de territoire doit ainsi impliquer l'ensemble des communes de l'EPCI concerné, de manière à favoriser la coordination des dynamiques territoriales, à éviter une concurrence des initiatives qui serait préjudiciable à l'ensemble du territoire et à permettre aux représentants des différentes collectivités de s'exprimer.

M. Richard Lioger, rapporteur. Avis défavorable. On imagine mal un EPCI ne pas organiser de lui-même un débat sur un sujet aussi important.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission rejette l'amendement.

Elle examine l'amendement CE73 de la commission du développement durable.

Mme Sandra Marsaud, rapporteure pour avis de la commission du développement durable. Cet amendement propose que l'élaboration du projet d'opération de revitalisation puisse faire l'objet d'une concertation publique à l'initiative de l'EPCI concerné. Il est indispensable en effet que les habitants soient associés au processus, pour éviter qu'ils ne se sentent dépossédés de leur ville ou de certains quartiers, que les opérations de revitalisation doivent au contraire leur permettent de se réapproprier.

Suivant l'avis favorable du rapporteur et du Gouvernement, la commission adopte l'amendement.

Elle est saisie de l'amendement CE2791 de la commission des lois.

M. Guillaume Vuilletet, rapporteur pour avis de la commission des lois. Cet amendement concerne la définition du périmètre des signataires de la convention, le texte mentionnant d'ailleurs les éventuels conflits d'intérêts. Nous souhaitons qu'un décret en Conseil d'État fixe et délimite davantage les conditions de signature.

M. Richard Lioger, rapporteur. C'est aux autorités locales de déterminer les conditions dans lesquelles les acteurs publics et privés pourront être associés à l'ORT. Avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Avis défavorable. J'ajoute que la rédaction actuelle est issue des échanges avec le Conseil d'État.

La commission rejette l'amendement.

Elle examine l'amendement CE2792 de la commission des lois.

M. Guillaume Vuilletet, rapporteur pour avis de la commission des lois. Cet amendement a pour objet d'assurer l'information des parlementaires, de la même manière que pour la dotation d'équipement des territoires ruraux (DETR), et de faire en sorte que cette information soit la plus complète possible.

*Suivant l'avis favorable du rapporteur et du Gouvernement, la commission **adopte** l'amendement.*

*Elle **adopte** successivement les amendements rédactionnels CE2642, CE1011 et CE1013 du rapporteur.*

Elle est saisie de l'amendement CE1884 de M. Jean-Luc Lagleize.

M. Jean-Luc Lagleize. L'alinéa 14 prévoit « des actions en faveur de la transition énergétique du territoire, notamment de l'amélioration de la performance énergétique du parc immobilier » ; nous proposons d'y ajouter des actions en faveur de la végétalisation urbaine et des immeubles, afin d'éviter les îlots de chaleur.

M. Richard Lioger, rapporteur. Les objectifs de transition écologique sont prévus par le projet de loi et renforcés par un amendement que nous venons d'adopter sur la préservation de la biodiversité. Avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis. J'ajoute que l'ORT n'a pas vocation à lister dans le détail toutes les actions qui pourront être menées en faveur du développement durable, parmi lesquelles la végétalisation urbaine. Nous devons, autant que faire se peut, aller vers la simplification et faire confiance, une fois encore, aux élus locaux.

M. Jean-Luc Lagleize. Je veux bien faire confiance aux élus locaux, mais c'est vous qui appelez cette énumération, monsieur le ministre, un usant dans l'alinéa de l'adverbe « notamment ».

*La commission **rejette** les amendements.*

*Elle **adopte** successivement les amendements rédactionnels CE1014 et CE1015 du rapporteur.*

Elle est ensuite saisie des amendements identiques CE74 de la commission du développement durable et CE2752 de M. Jean-Luc Lagleize.

Mme Sandra Marsaud, rapporteure pour avis de la commission du développement durable. Cet amendement vient compléter l'amendement CE66 qui a été précédemment adopté.

*Suivant l'avis favorable du rapporteur et du Gouvernement, la commission **adopte** les amendements.*

Elle examine l'amendement CE262 de M. Stéphane Peu.

M. Richard Lioger, rapporteur. Avis défavorable. Les précisions apportées au projet d'aménagement des ORT ne relèvent pas du domaine de la loi : elles sont soit déjà comprises dans le projet de loi, soit trop spécifiques.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Je considère de surcroît que l'amendement est satisfait.

La commission rejette l'amendement.

Elle est saisie de l'amendement CE2807 de la commission des lois.

M. Guillaume Vuilletet, rapporteur pour avis de la commission des lois. Si les ORT concernent essentiellement les centres-villes, il est important aussi que la périphérie soit prise en compte. La commission des lois a donc adopté cet amendement qui prévoit un dispositif d'intervention immobilière et foncière visant à la reconversion et à la réhabilitation des sites industriels et commerciaux vacants, et ce afin de limiter l'allocation de nouvelles emprises foncières.

Suivant l'avis favorable du rapporteur et du Gouvernement, la commission adopte l'amendement.

Elle en vient à l'amendement CE2191 de M. Mickaël Nogal.

M. Mickaël Nogal. Il vise à intégrer les animations touristiques aux animations de centre-ville encouragées dans les ORT.

Suivant l'avis favorable du rapporteur et du Gouvernement, la commission adopte l'amendement.

Elle adopte l'amendement rédactionnel CE2594 du rapporteur.

Elle en vient à l'amendement CE807 de M. Éric Pauget.

M. Thibault Bazin. Les propriétaires de locaux commerciaux situés dans les centres-villes de communes à forte attractivité touristique ne délivrent pour les activités saisonnières que des contrats de location de courte durée ou d'une durée n'excédant pas six mois, ce qui est, dans certains lieux, trop court pour couvrir l'intégralité de la saison touristique. En effet, ces propriétaires préfèrent parfois la vacance de leurs locaux à la location qui peut conduire à la requalification en bail commercial.

Aussi conviendrait-il, afin de pourvoir à l'occupation de ces locaux et pour favoriser l'attractivité des centres-villes des communes touristiques, d'encourager, par la promotion et l'accompagnement, la délivrance de ces baux saisonniers redoutés à tort, pour une durée ne pouvant excéder neuf mois. Cette durée permettrait de couvrir une large période de l'activité d'une station touristique, sans contrevenir aux dispositions du bail dérogatoire telles que prévues par le code de commerce.

M. Richard Lioger, rapporteur. La convention d'ORT n'a pas pour objet de promouvoir certaines formes de contrats de location ou d'organiser des dérogations au droit existant. Avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission rejette l'amendement.

Elle adopte l'amendement rédactionnel CE1016 du rapporteur.

Elle examine l'amendement CE1664 du rapporteur.

M. Richard Lioger, rapporteur. Cet amendement a pour objet de réécrire l'alinéa 19 pour préciser que la mise en œuvre d'une ORT entraîne, selon la procédure intégrée réformée par l'article 3 du projet de loi, la nécessaire révision des documents d'urbanisme, qui pourraient, autrement, gêner le bon déroulement des opérations. Cette mise en compatibilité s'effectue dans un délai de deux ans après la signature de la convention.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Nous souhaitons le retrait de cet amendement au profit de l'amendement CE2706.

L'amendement CE1664 est retiré.

La commission en vient à l'amendement CE1528 de M. Benoit Potterie.

M. Benoit Potterie. Cet amendement a pour objectif de lutter contre le départ en périphérie des services publics. Concrètement, il prévoit que, lors de la signature de la convention ORT, les collectivités contractantes s'engagent à maintenir en centre-ville les lieux d'accueil des services publics qui dépendent de son autorité. La dévitalisation des centres-villes est en effet un phénomène global qui ne peut être résolu que par une action volontariste de la part de tous les acteurs concernés. On peut agir sur la fiscalité, sur les normes, sur la mise en relation des acteurs mais, avant toute chose, il faut que les collectivités donnent des raisons aux gens de rester en centre-ville.

M. Richard Lioger, rapporteur. Avis défavorable. Cet amendement introduit de la complexité lorsque ce n'est pas nécessaire. On voit mal comment un EPCI qui signerait une ORT ne ferait pas objectivement tout à ce qu'il faut pour garder ses services publics en centre-ville.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Avis défavorable. Il n'est pas possible d'inclure un tel engagement dans l'article 54 en l'inscrivant comme un objectif général, applicable à tous les territoires.

L'amendement CE1528 est retiré.

La commission examine l'amendement CE1555 de M. Benoit Potterie.

M. Benoit Potterie. Il s'agit de rendre le stationnement gratuit et à durée limitée dans le périmètre des zones concernées par les opérations de revitalisation de territoire.

Sans doute connaissez-vous l'adage « *No Parking, no Business* » : le coût du stationnement constitue parfois un frein pour les personnes qui désirent faire leurs courses en voiture, ce qui les conduit à se détourner des commerces de centre-ville au profit des commerces de périphérie ou encore du e-commerce. En imposant que le stationnement dans ces zones soit gratuit et à durée limitée, cet amendement vise donc à renforcer l'attrait des commerces de centre-ville.

M. Richard Lioger, rapporteur. Cette disposition relève de la libre appréciation des acteurs qui négocieront les conventions ORT : il n'est pas utile de le prévoir dans la loi. Avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Avis défavorable. De grâce, faisons confiance aux acteurs locaux qui savent ce qu'ils ont à faire pour améliorer et dynamiser leurs collectivités. Les ORT sont faites pour donner des moyens supplémentaires aux villes ou aux intercommunalités pour redynamiser leurs commerces. Si nous commençons à expliquer aux élus comment réguler le stationnement, pourquoi ne pas leur tenir la main pour toutes les décisions qu'ils ont à prendre ?

L'amendement CE1555 est retiré.

La commission en vient à l'amendement CE1977 de M. Alain Perea.

M. Alain Perea. L'élaboration des ORT va prendre un certain temps et, s'il faut modifier les documents d'urbanisme, cela peut encore retarder la procédure de plusieurs années, en particulier s'il faut revoir le PLU. L'objet de cet amendement est donc de permettre aux ORT d'être opérationnelles aussi vite que possible pour répondre aux besoins, des commerces comme des habitants, notamment quand il s'agit d'éradiquer l'habitat indigne.

C'est la raison pour laquelle nous proposons que, de manière très encadrée et pendant une durée n'excédant pas vingt-quatre mois, l'autorité en charge de la signature des documents d'urbanisme puisse, après avis du préfet et lorsque l'ORT est suffisamment précise, signer des autorisations d'urbanisme à partir de cette ORT, sans attendre que la révision des documents d'urbanisme ait été finalisée.

M. Richard Lioger, rapporteur. Je suis d'accord avec votre amendement, mais il est déjà satisfait par l'article 3, tel que nous l'avons adopté.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

L'amendement CE1977 est retiré.

La commission adopte l'amendement rédactionnel CE1018 du rapporteur.

Elle est saisie de l'amendement CE 2793 de la commission des lois.

M. Guillaume Vuilletet, rapporteur pour avis de la commission des lois. La délégation du droit de préemption étant une procédure particulièrement sensible au regard des éventuels conflits d'intérêts, il nous paraît opportun, afin de sécuriser les opérations, d'en préciser les contours par un décret en Conseil d'État.

M. Richard Lioger, rapporteur. Avis défavorable. Faisons confiance à l'intelligence des acteurs. Défavorable

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Même avis.

La commission rejette l'amendement.

Elle adopte l'amendement rédactionnel CE1019 du rapporteur.

Elle examine l'amendement CE263 de M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. Le prêt social location-accession (PSLA) est un dispositif d'accession à la propriété qui bénéficie d'une TVA réduite et d'un abattement de TFPB. Il est

réservé aux logements neuf. Cet amendement vise, dans la perspective de la requalification des centres anciens, notamment dans les villes moyennes, à expérimenter le même dispositif pour la rénovation de l'ancien.

M. Richard Lioger, rapporteur. Comme je l'ai indiqué, l'article 3 doit permettre, dans le cadre défini par la convention d'ORT, de déroger aux documents d'urbanisme le temps qu'ils soient mis en conformité. Votre amendement va trop loin : il prévoit une dérogation générale, non limitée aux opérations de revitalisation, et manque donc de mesure. Avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Avis défavorable. Votre amendement permettrait de déroger à de nombreuses règles du PLU et pas uniquement à celles en faveur de la mixité sociale. Il aurait donc une portée beaucoup plus large, qui n'est pas justifiée par les objectifs de l'ORT, et pour une durée de cinq ans, qui dépasserait les délais de la convention.

La commission rejette l'amendement.

Elle en vient à l'amendement CE2794 de la commission des lois.

M. Guillaume Vuilletet, rapporteur pour avis de la commission des lois. Nous avons beaucoup entendu parler, lors de nos auditions, du e-commerce, dont le développement a de fortes conséquences, en particulier sur le commerce de centre-ville. Le e-commerce a beau être virtuel, il a besoin, pour se développer, d'entrepôts où stocker et préparer ses marchandises. Nous considérons donc qu'il serait normal que ces entrepôts fassent l'objet d'une autorisation d'exploitation commerciale.

M. Richard Lioger, rapporteur. Au regard de la loi, il me paraît compliqué de qualifier ces entrepôts de locaux commerciaux. Avis défavorable.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Cet amendement vise à réguler l'implantation d'établissements qui relèvent du e-commerce, que vous voulez soumettre, au même titre que les commerces physiques de plus de 1 000 mètres carrés, à une autorisation d'exploitation commerciale. Cette solution n'est pas la bonne car non seulement elle est source de complexification mais elle s'appliquerait, selon votre rédaction, à tout le territoire, sans considération des critères pris en compte par les commissions départementales d'aménagement commercial (CDAC), qui sont détaillés à l'article L. 752-6 du code de commerce.

La commission rejette l'amendement.

Membres présents ou excusés

Commission des affaires économiques

Réunion du vendredi 18 mai 2018 à 15 heures

Présents. – M. Thibault Bazin, Mme Sophie Beaudouin-Hubiere, M. Éric Bothorel, M. Nicolas Démoulin, Mme Stéphanie Do, Mme Christelle Dubos, Mme Valéria Faure-Muntian, Mme Véronique Hammerer, Mme Christine Hennion, M. Jean-Luc Lagleize, Mme Laure de La Raudière, Mme Célia de Lavergne, Mme Marie Lebec, Mme Annaïg Le Meur, M. Roland Lescure, M. Serge Letchimy, Mme Monique Limon, M. Richard Lioger, Mme Emmanuelle Ménard, M. Jean-Baptiste Moreau, M. Mickaël Nogal, Mme Anne-Laurence Petel, M. Stéphane Peu, M. Benoit Potterie, M. François Pupponi, M. Denis Sommer

Excusés. – M. Patrice Anato, Mme Marie-Noëlle Battistel, M. Grégory Besson-Moreau, M. Dominique Potier

Assistaient également à la réunion. – M. Jean-Noël Barrot, Mme Anne Genetet, Mme Frédérique Lardet, M. Jacques Marilossian, Mme Sandra Marsaud, M. Alain Ramadier, M. Robin Reda, Mme Véronique Riotton, M. Buon Tan, M. Guillaume Vuilletet