

ASSEMBLÉE NATIONALE

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

XV^e Législature

SESSION ORDINAIRE DE 2017-2018

Séances du samedi 2 juin 2018

Compte rendu intégral



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



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

SOMMAIRE GÉNÉRAL

1 ^{re} séance	5053
2 ^e séance	5087
3 ^e séance	5135

ASSEMBLÉE NATIONALE

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2017-2018

245^e séance

Compte rendu intégral

1^{re} séance du samedi 2 juin 2018

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



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

SOMMAIRE

PRÉSIDENCE DE M. HUGUES RENSON

1. Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (p. 5055)

DISCUSSION DES ARTICLES (*suite*) (p. 5055)

Article 25 (p. 5055)

M. Gilles Lurton
 M. Patrick Mignola
 M. Thibault Bazin
 M. Guillaume Vuilletet
 M. Alexis Corbière
 M. Bruno Questel
 M. Stéphane Peu
 M. Martial Saddier
 M. Richard Ramos
 M. Vincent Ledoux
 M. Serge Letchimy
 Mme Stéphanie Do
 M. Bruno Fuchs
 M. François Jolivet
 M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires
 Amendements n^{os} 810, 2081, 2234

Mme Christelle Dubos, rapporteure de la commission des affaires économiques

Amendements n^{os} 2633, 2634, 300, 1993

Amendements n^{os} 737, 2635, 2903

Amendements n^{os} 498, 893, 1829, 2058

Amendements n^{os} 1253, 2059, 1348

Amendements n^{os} 1704, 2350, 1705, 1706

Amendements n^{os} 894, 1864, 2067, 2061, 2062, 2638, 2063, 1844, 2872, 1708

Amendements n^{os} 2236, 2064, 1707, 2825, 1346

Amendements n^{os} 895, 1682, 2066, 2636, 3221, 393, 2556

Amendements n^{os} 503, 896, 2424, 2637, 2068

Amendements n^{os} 323, 777

Amendements n^{os} 1106, 1448, 2581

Amendements n^{os} 975, 976, 1185, 2070, 977, 1683, 322, 2071, 898, 1992, 739, 2562

Amendements n^{os} 978, 1364, 979, 1366, 1052, 1053

Amendements n^{os} 324, 899, 2639, 2374, 2072, 2073, 1130, 540, 539

Amendements n^{os} 505, 56, 900, 1827, 1865, 2074, 2640, 471, 410, 2557, 1866, 250, 259 rectifié

Amendement n^o 252, 251, 523 à 529 et 531

Amendements n^{os} 902, 1828, 2641, 2560, 1186, 253, 254

2. Ordre du jour de la prochaine séance (p. 5085)

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTE DE M. HUGUES RENSON

vice-président

M. le président. La séance est ouverte.

(La séance est ouverte à neuf heures trente.)

1

ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE

Suite de la discussion d'un projet de loi

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (n^{os} 846, 971, 881, 942, 944).

Le temps de parole restant pour la discussion de ce texte est de dix heures trente-quatre minutes pour le groupe La République en marche, dont 505 amendements sont en discussion; sept heures cinquante-sept minutes pour le groupe Les Républicains, dont 742 amendements sont en discussion; trois heures cinq minutes pour le groupe du Mouvement démocrate et apparentés, dont 124 amendements sont en discussion; quatre heures trente-sept minutes pour le groupe UDI, Agir et indépendants, dont 118 amendements sont en discussion; quatre heures vingt-huit minutes pour le groupe Nouvelle Gauche, dont 189 amendements sont en discussion; trois heures trente-trois minutes pour le groupe La France insoumise, dont 87 amendements sont en discussion; deux heures quarante-six minutes pour le groupe de la Gauche démocrate et républicaine, dont 214 amendements sont en discussion; et de cinquante-neuf secondes pour les députés non inscrits, dont 101 amendements sont en discussion.

DISCUSSION DES ARTICLES *(suite)*

M. le président. Hier soir, l'Assemblée a poursuivi la discussion des articles du projet de loi, s'arrêtant à l'article 25.

Article 25

M. le président. Plusieurs orateurs sont inscrits sur l'article.

La parole est d'abord à M. Gilles Lurton.

M. Gilles Lurton. L'article 25 concerne les organismes HLM et leur organisation. Il crée une nouvelle obligation pour les bailleurs sociaux à compter du 1^{er} janvier 2021 : celle de rejoindre un groupe d'organismes de logement social gérant au moins 15 000 logements.

Je regrette très vivement cette disposition, dont je ne vois l'utilité ni pour les bailleurs sociaux qui construisent le plus, ni pour obtenir des financements plus complexes et mutualiser davantage certaines trésoreries disponibles.

Monsieur le ministre de la cohésion des territoires, vous nous dites pour défendre votre position que ce seuil a été négocié avec les bailleurs sociaux. Je ne peux effectivement que le constater, avec beaucoup de regret. Mais en ce qui me concerne, quand je rencontre les bailleurs sociaux de ma région, la Bretagne, dans la circonscription où je suis élu, celle de Saint-Malo, je n'en vois aucun qui me paraisse approuver cette décision. *(Applaudissements sur les bancs des groupes LR, GDR et FI. – Mme Sylvia Pinel et M. Bruno Fuchs applaudissent également.)* Je dirais même que c'est tout le contraire.

Je veux bien reconnaître que la circonscription de Saint-Malo n'est pas la France entière, même si elle est l'une des plus belles.

Cela dit, un organisme de logement d'habitation à loyer modéré – quand j'étais président d'organisme HLM, je parlais d'« habitation locative merveilleuse » – doit parfois faire face à une population qui peut, à certaines étapes de sa vie, plus ou moins longues, rencontrer des difficultés et se trouver dans un tel désarroi qu'elle a impérativement besoin de la proximité du bailleur.

Certes – et c'est ce que le Gouvernement m'a répondu en commission –, le projet inclut une clause territoriale visant à garantir le maintien des centres de décision au plus près des territoires.

Je viens d'Ille-et-Vilaine. Dans ce département, vous verrez qu'avec un seuil de 15 000 logements, l'organisme métropolitain rennais absorbera rapidement les autres organismes de proximité situés sur le reste du territoire, à Saint-Malo par exemple. Et vous verrez que, très rapidement, pour des raisons de commodité et d'économies financières, une fois les premières étapes de fusion franchies, de nouvelles dispositions viendront supprimer les services de proximité.

Pour assurer cette proximité à laquelle nous tenons tous ici, nous avons aussi des organismes de proximité administrés par des élus locaux au plus près de leur territoire. Ces élus connaissent les habitants, leur urbanisme, les potentialités de construction. Ils maîtrisent parfaitement les caractéristiques de la demande locative dans leur territoire. Ils savent, à travers le plan local d'urbanisme, imposer aux constructeurs privés des normes de construction de logements locatifs sociaux. Or je suis sûr que, tôt ou tard, et plutôt tôt que tard, le seuil de 15 000 logements éloignera la décision des centres de proximité.

Je ne suis pas contre le regroupement, monsieur le ministre, mais je suis favorable au regroupement volontaire. Or, en fixant ce seuil, vous allez induire des regroupements forcés ne respectant pas les territoires. Pourquoi ne pas préférer des mariages consentis, en organisant les regroupements en fonction des territoires et des affinités entre collectivités? Pourquoi, encore une fois, vouloir créer tant de contraintes alors que nous pourrions aussi faire évoluer les choses par le volontariat, par la liberté à laquelle nous aspirons tous? (*Applaudissements sur les bancs des groupes LR et GDR.*)

M. le président. La parole est à M. Patrick Mignola.

M. Patrick Mignola. Pour cette intervention sur l'article, je remplace au pied levé mon collègue Jean-Luc Lagleize, qui a beaucoup travaillé en commission sur ce sujet ô combien important.

Vous avez raison, monsieur le ministre, comme l'ensemble du Gouvernement, de dire qu'il est absolument indispensable de repenser l'organisation des organismes HLM de notre pays pour les rendre plus puissants. Il ne convient pas, en effet, que nous consacrons autant d'argent public à la politique du logement pour des résultats décevants, sinon inexistantes, au cours des dernières décennies.

Vous prenez une option – je vais le dire en anglais, même dans cet hémicycle – sur le *big is beautiful*. Il faut en effet des organismes plus puissants, plus étendus, reposant sur une plus large assiette financière, pour pouvoir investir, notamment dans l'acquisition en l'état futur d'achèvement, mieux se structurer afin de pouvoir suivre des opérations en qualité de maître d'ouvrage, et pour assumer des économies d'échelle afin de disposer de personnels plus compétents, plus qualifiés et plus nombreux.

N'en demeurent pas moins, vous le savez, les nécessités d'entretien du parc social, de maintenance, et surtout d'accompagnement social, d'attributions, de relations avec les maires lorsqu'il s'agit de gérer un parc ancien ou vieillissant ou des populations fragiles. Tout le sens d'une mixité sociale réussie est de faire cohabiter des personnes de différentes origines géographiques, territoriales, de différents milieux, dont les budgets familiaux ne sont pas les mêmes, et c'est la grandeur de la République et de sa politique sociale que de parvenir à les faire mieux vivre ensemble.

Or, souvent, sur le terrain, ce travail est celui des élus locaux et des bailleurs sociaux. (*M. Gilles Lurton applaudit.*) Car il faut construire, bien sûr, mais aussi gérer au quotidien. Cette dimension humaine doit être prise en considération dans la diversité des territoires.

Dans un grand nombre de territoires, il est certain – vous l'avez dit avec courage, monsieur le ministre, y compris devant l'Union sociale pour l'habitat, y compris devant des salles agitées – qu'il faut savoir se réunir au lieu de se regarder le nombril et de penser que tout continuera comme avant. Comme dans *Le Guépard*, il faut que tout change pour que rien ne change, mais il faut surtout que rien ne change: c'était bien la volonté de certains organismes désireux de rester isolés, esseulés.

Dans d'autres territoires, en revanche, il n'en va pas de même. Monsieur le ministre, vous avez été suffisamment longtemps sur le terrain, dans la région Auvergne, et, au Sénat, l'un des représentants de la diversité des territoires, pour le savoir: « selon que vous serez puissant ou misérable... », selon qu'un territoire est petit ou gros, métro-

polisé ou non, en montagne ou en plaine, l'action, le jugement, la réussite, l'efficacité des bailleurs sociaux ne peut pas être jugée à la même aune, celle de la taille et elle seule.

M. Martial Saddier. C'est une réalité!

Mme Sylvia Pinel. C'est vrai!

M. Patrick Mignola. Nous devons tous en être conscients alors que, dans quelques semaines – c'est déjà dans tous les esprits –, nous entamerons un débat sur la révision constitutionnelle dans lequel la différenciation territoriale pourra être un point de convergence entre nous. Les ultramarins ont pu en bénéficier dans le passé; les Corses en souhaitent le bénéfice désormais; et il va de soi que, dans une France qui se métropolise de plus en plus, nous devons savoir prendre en considération la métropolisation, la suburbanité, l'urbanité et la ruralité.

Or si la différenciation territoriale doit être reconnue demain dans notre texte fondamental lui-même, il est évident que, au sein de la loi ELAN dont l'ambition est si grande, l'article 25 pourrait la prendre en considération, en laissant à l'appréciation et à la sagacité des préfets, en lien avec les élus locaux, les possibilités de déroger pour s'adapter.

S'adapter, ce sera mieux réussir et gagner en efficacité. Je sais, monsieur le ministre, qu'avec vous l'ensemble du Gouvernement, mais aussi de la majorité – et bien au-delà d'elle sur ces bancs –, veulent renouer avec l'efficacité de la dépense publique et avec son rendement social. Or c'est en prenant en considération les différences territoriales que nous le pourrons. C'est dans cet état d'esprit que le Mouvement démocrate et apparentés s'engage dans ce débat. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe MODEM et sur les bancs du groupe GDR.*)

M. le président. La parole est à M. Thibault Bazin.

M. Thibault Bazin. Il faut rappeler pourquoi nous en sommes là: parce que nos opérateurs du logement aidé ont subi une fragilisation financière décrétée lors des réformes de l'automne dernier.

Vous n'y êtes pour rien, monsieur le ministre: vous avez été victime de Bercy, de la brutalité de ses mesures. Mais comme Bercy a un peu d'ego, on vous a dit: « En plus, c'est cohérent: la baisse de loyer, ce n'est pas 5 euros, c'est beaucoup plus! Mais ne vous inquiétez pas, ce sont les bailleurs qui vont payer! » Et finalement, les bailleurs vous disent: « À l'aide! » Alors vous cherchez une solution, vous vous tournez vers Bercy, qui vous répond: « Écoutez, le périmètre financier ne va pas changer: trouvez des solutions d'organisation. » Réponse de techno! « Regroupez-vous. » Mais la question essentielle, qui ne figure pas dans le texte, c'est celle des moyens.

On peut faire toutes sortes de suppositions sur les effets négatifs ou positifs de ces regroupements, mais ce problème des moyens, de l'autofinancement des bailleurs, reste décisif. Le regroupement à 15 000 suffira-t-il à surmonter le choc? Personnellement, j'en doute. Je pense même qu'à court et à moyen terme vous aurez votre choc d'offre, monsieur le ministre, mais ce sera un choc d'offre nulle.

Car que s'est-il passé dans les territoires, notamment au niveau des offices publics de l'habitat? Les conseils d'administration se sont réunis et ont décrété un gel de leurs investissements. C'est la réalité! Ce gel ne se voit pas encore, puisque les travaux commandés l'année dernière sont en

cours : l'activité du secteur des bâtiments et travaux publics n'en a pas encore subi les effets. Mais dans deux ans, je vous prédis bien des malheurs pour notre BTP. C'est dramatique.

Je vais vous faire une concession, monsieur le ministre : vous avez introduit une avancée en commission, en nous assurant que des élus du territoire seront présents dans les sociétés anonymes de coordination ; je la salue. Mais rendre le regroupement obligatoire, et appliquer un seuil de 15 000 logements ! Pourquoi 15 000, d'ailleurs ? On ne le sait pas. Un scientifique, l'intelligence artificielle ont-ils prédit que ce seuil magique permettrait de passer le cap de 2017 et de ses mesures brutales ? Ce seuil est-il pertinent ?

Mme Sylvia Pinel. Non !

M. Thibault Bazin. Peut-il garantir la proximité ?

Mme Sylvia Pinel. Non !

M. Thibault Bazin. Nos territoires sont très différents les uns des autres ; vous le savez, vous en êtes convaincu. On a pris certains exemples pour justifier ce seuil ; on peut en prendre d'autres pour le contester. Il faut vraiment faire confiance aux territoires, les laisser libres. Vous parliez de libérer ; c'est tout le contraire que vous faites.

Surtout, au XXI^e siècle, nous avons besoin – cela parlera à tout le monde – de structures agiles. Ce n'est pas toujours la taille qui garantit la bonne gestion ; on est parfois même capable d'investir beaucoup et d'être efficace dans de petites structures.

Au fond, il y a deux questions : celle de la création des logements, puis celle de leur gestion. S'agissant de la création, le problème que pose le regroupement, c'est que les opérateurs – et on ne peut pas leur en vouloir – ont tendance à s'intéresser à ce qui est proche de leur centre, au point de leur organisation où le patrimoine est le plus important. C'est d'ailleurs la raison pour laquelle ils ouvrent des boutiques, des filiales quand ils cherchent à développer leur activité et à s'étendre. Quand on veut faire plus, on cherche à être présent sur une plus grande partie du territoire ; on ne recule pas. C'est pourquoi je pense que vous allez dans la mauvaise direction.

Concernant la gestion, je ne suis pas sûr que le regroupement apportera des gains énormes. Nous allons donc vous proposer de ne pas l'imposer, mais plutôt d'y inciter. Pouvons-nous faire confiance aux bailleurs ? J'ai envie de vous dire : oui. Si on veut libérer et protéger, il faut leur faire confiance et opter pour un modèle incitatif, adaptable aux territoires ; un modèle efficace et surtout équitable. *(Applaudissements sur les bancs du groupe LR.)*

Mme Sylvia Pinel. Très bien !

M. le président. La parole est à M. Guillaume Vuilletet.

M. Guillaume Vuilletet. J'entends un mot qui ne me paraît pas correspondre à la réalité, celui d'« absorption ». Évitions d'agiter des épouvantails, car il ne s'agit pas de cela. Il y a 861 organismes de logement social en France. La question s'est posée de savoir s'ils sont trop nombreux et si l'on pouvait fixer une taille optimale. Certes, le texte prévoit quelques fusions, mais de manière très anecdotique. Ce qui est demandé, c'est que les organismes se regroupent de façon à dessiner des synergies et à mutualiser leurs moyens de façon à définir une stratégie cohérente du développement du logement social sur le territoire.

Votre argument, monsieur Bazin, peut s'inverser. Si l'on veut éviter qu'au sein de chaque structure, de petites boutiques se fassent concurrence, il est préférable qu'il y ait des regroupements – et seulement des regroupements – afin de favoriser, par le biais de la mutualisation, la cohérence de la stratégie. J'étais présent au congrès de l'Union sociale pour l'habitat – l'USH – au mois de septembre, où j'ai croisé M. le ministre. L'ambiance était tonique ! Des annonces fortes ont été faites, prouvant que l'économie du système ne pouvait pas rester en l'état et devait évoluer.

C'est justement cette vision tonique des choses qui a permis de mettre en avant la nécessité, partout reconnue, de faire évoluer le monde HLM. J'ai bien entendu certains parler de décalage entre ses représentants nationaux et la base, mais avec tout le respect que je lui dois, je ne peux que sourire en entendant notre collègue Stéphane Peu employer le mot « apparatchiks »...

M. Stéphane Peu. J'avais parlé des bureaucrates ! Et je vais en reparler ! Des gens qui vivent des HLM sans y avoir jamais vécu !

M. Éric Coquerel. Il a raison !

M. le président. Monsieur Peu, vous aurez l'occasion, j'en suis sûr, de vous exprimer ! Veuillez laisser parler M. Vuilletet.

M. Guillaume Vuilletet. À l'instar d'autres fédérations, les réactions de l'USH ont pourtant été parfois suffisamment vives à l'égard du Gouvernement pour que nous lui prêtions crédit lorsqu'elle finit par bâtir un accord avec ce dernier. Cela répond en effet à une nécessité. L'enjeu, c'est de loger tous les Français sur l'ensemble du territoire. Les garanties ont été données concernant l'implantation territoriale de ces structures et la représentation des territoires au sein de leurs organismes dirigeants. Nous sommes face à un défi monumental. Ce pays vit une crise dont une grande part est imputable au logement, à sa cherté, à la difficulté qu'ont les gens à vivre en dehors du logement social, en disposant d'un reste à vivre trop faible. L'enjeu est de faire en sorte que l'effort public, avec un argent public rare, soit mieux réparti et plus efficace pour loger tous les Français.

M. le président. La parole est à M. Alexis Corbière.

M. Alexis Corbière. Évitions les euphémismes : il n'est pas « demandé » aux organismes de se regrouper, comme le prétend notre collègue. Non, la fusion leur est imposée ! Or, je suis, de manière générale, plutôt contre les mariages forcés. C'est ce point qui fait véritablement débat.

Par ailleurs, selon la fondation Abbé Pierre, il n'est pas du tout démontré que les frais de gestion seront réduits par la réforme. C'est même le contraire, car aujourd'hui, les frais de gestion médians sont plus importants dans les gros organismes. Il n'est donc pas du tout sûr que les fusions que vous voulez imposer se traduisent par une baisse des coûts de gestion ou des loyers. En revanche, elles font courir le risque d'une perte de proximité, puisque les nouveaux organismes connaîtront moins bien les problèmes des locataires.

Enfin, ne tournons pas autour du pot : il y aura sans doute aussi des compressions de personnel. C'est généralement le projet qui se cache derrière ce que l'on appelle une meilleure efficacité. Le locataire ne sera en rien gagnant. Nous présenterons donc des amendements contre l'obligation de fusion qui est proposée. *(Applaudissements sur les bancs des groupes FI et GDR. – Mme Sylvia Pinel applaudit également.)*

M. le président. La parole est à M. Bruno Questel.

M. Bruno Questel. Je voudrais réagir aux propos que vient de tenir Thibault Bazin. Il a prétendu que le dispositif proposé n'était que la conséquence de la fragilisation des bailleurs sociaux, elle-même faisant suite aux décisions prises en septembre dernier. Ce n'est pas sérieux ! Je vous remercie d'ailleurs, monsieur Bazin, de confirmer vos propos par un acquiescement muet... (*Exclamations sur les bancs du groupe LR.*)

M. Thibault Bazin. Mais pas du tout !

M. Stéphane Peu. C'est le langage des signes !

M. Bruno Questel. Quelle est la vraie question ? Alors qu'il manque près de 2 millions de logements en France, les bailleurs sont-ils prêts à prendre leur part du travail de construction ? Sont-ils prêts à participer à cette relance du bâtiment, si attendue et nécessaire ? Pendant près de dix ans, j'ai été administrateur d'un organisme HLM départemental regroupant 12 000 logements, tellement exsangue qu'au cours des quatre dernières années, aucun dossier n'a pu aboutir. Soit dit en passant, on nous avait demandé de repousser l'âge limite à soixante-dix ans pour que son président, un conseiller général communiste, puisse rester en fonction...

Ce débat me rappelle surtout la fusion des syndicats d'eau il y a quelques années, lorsque, pour permettre les travaux de réhabilitation des réseaux d'eaux potable et usées, nous avons été obligés de rationaliser les choses. Pourtant, dans le cas présent, il ne s'agit pas de fusions, mais de regroupements destinés à rendre les organismes opérationnels sur le terrain. Mais surtout, il s'agit de permettre la construction de ces 2 millions de logements tant attendus sur nos territoires. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LaREM.*)

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. Ce matin, le débat prend de l'altitude ! Pour éviter de commencer la journée, qui s'annonce très longue, en étant désagréable, je ne commenterai pas certains des arguments. Restons calmes.

Pour ma part, non seulement j'ai présidé pendant longtemps un organisme HLM, mais j'en ai regroupé six en un seul. L'idée de favoriser des regroupements ponctuels ne me pose donc aucun problème. Mais un principe doit prévaloir : le regroupement ou la fusion doit être le fruit de la volonté des organismes et des élus des villes ou des territoires concernés. On l'a dit, en effet, il n'y a pas de mariage forcé qui fonctionne.

Par ailleurs, comme l'a dit M. Mignola, il n'y a pas de règle absolue selon laquelle la taille d'un organisme dit quelque chose de son efficacité. Ce n'est pas vrai ! C'est démenti par les faits. Afin de rester courtois, je ne ferai pas la liste des organismes de taille conséquente, parfois très supérieure au seuil de 15 000 logements, qui, en matière de construction et surtout de gestion, sont d'une inefficacité notoire...

M. Thibault Bazin. Il a raison !

M. Stéphane Peu. Rappelons en effet qu'un organisme HLM, c'est d'abord un organisme qui gère des logements et qui doit à ses locataires le service le plus irréprochable possible. Je ne vous en dresserai pas la liste, mais il existe des organismes possédant 50 000, voire 100 000 logements, et qui n'ont rien à faire des territoires dans lesquels se trouve leur patrimoine. Ils ont un rapport d'une abstraction totale

avec ces territoires parce que, malgré tous les logements qu'ils possèdent, il n'y a pas une ville où ils en comptent plus de 2 000. Si c'est cela que vous voulez, je peux vous dire que les HLM n'ont pas fini de se dégrader et les locataires de souffrir de l'incompétence et de l'éloignement de la gestion.

Mme Elsa Faucillon et M. Richard Ramos. Très bien !

M. Stéphane Peu. Or je crois beaucoup à la proximité. D'après mon expérience, et il en est de même, sans doute, pour de nombreux collègues ici présents, plus l'organisme est proche de ses locataires et des élus locaux, et plus grandes sont les exigences qui lui sont imposées. La taille, en revanche, ne dit pas forcément quelque chose de la capacité financière d'un organisme. Ce qui permet de mesurer cette capacité, c'est l'équilibre entre le patrimoine amorti et le patrimoine récent, indiqué par le taux d'endettement et les fonds propres disponibles pour la gestion. La taille n'a rien à voir avec cela ! Que, de temps en temps, il soit nécessaire d'améliorer la cohérence de l'organisation sur un territoire, c'est une évidence, et nous l'avons fait chez nous. Mais cela doit être fait volontairement.

Comme l'a dit Thibault Bazin, et contrairement à ce qu'avancait Bruno Questel, la pièce comprend plusieurs actes et certains ne sont pas encore joués. L'acte I s'est tenu lors de la loi de finances pour 2018, lorsque l'on a affaibli les organismes HLM en décidant de leur prendre plus de 3 milliards d'euros de fonds propres sur trois ans. Ils ont désormais le genou à terre, on peut donc passer à l'acte II et les obliger à se regrouper. Acte III : de regroupements en regroupements, on ira jusqu'à la formation de trois ou quatre grandes holdings pour tout le territoire national ; il n'y aura quasiment plus de locataires dans les conseils d'administration des organismes, et les élus locaux seront mis à distance de leur gouvernance et de leur gestion. Cette pente, vers la banalisation du logement HLM, est dangereuse.

Qui peut dire que ce regroupement va participer du choc de l'offre ? Il faudrait, pour cela, que les maires et les territoires soient dans le coup. Éloignez-les des organismes HLM, ils pourront d'autant moins agir en faveur de la construction. Qui plus est, il faut des fonds propres et des moyens, alors que vous êtes en train de les assécher. Ce ne sont pas toutes les mesures visant à faire peser sur les générations futures la dette actuelle des organismes HLM *via* des prêts de haut de bilan qui vont changer quoi que ce soit à cette règle économique fondamentale, selon laquelle quand on vous prend des fonds propres ; vous avez moins d'argent pour construire et réhabiliter. Ce n'est pas à un choc de l'offre, mais bien à une chute de l'offre que nous allons assister, et cela ne me réjouit pas du tout !

Je ne vous fais pas un mauvais procès. Il suffit de consulter tous les budgets qui ont été votés dans les organismes HLM aux mois de décembre et de janvier. Dans tous ces budgets, sans la moindre exception, il y a une révision à la baisse du nombre d'opérations de réhabilitation et de nouveaux chantiers. Ce sont des faits ! Je ne vous le dis pas par idéologie – contrairement à l'inspiration du projet de loi que je trouve très idéologique ou, tout au moins, très technocratique –, mais par pragmatisme, et mon avis, qui résulte de mon expérience du terrain et est très largement partagé sur ces bancs : l'article 25 donne une très mauvaise direction.

Enfin, s'agissant de l'Union sociale pour l'habitat, pour être membre de son comité exécutif depuis quinze ans, je connais bien la maison. À la fin de la semaine prochaine, je serai d'ailleurs à l'assemblée générale des offices HLM qui se

tiendra à Grenoble. Je peux vous affirmer que la majorité des organismes HLM, qu'il s'agisse des offices publics de l'habitat – OPH – ou des entreprises sociales pour l'habitat – ESH –, sont contre une décision qui a été prise par quelques personnes isolées, n'ayant pas reçu de mandat pour cela – le dirigeant national d'office HLM que je suis y était par exemple opposé –, par une bureaucratie qui vit bien des HLM sans y avoir jamais vécu et qui n'en a pas vu depuis longtemps. (*Applaudissements sur les bancs des groupes GDR et FL.*)

M. Alain Ramadier. Très bien !

M. le président. La parole est à M. Martial Saddier.

M. Martial Saddier. Mes chers collègues, monsieur le ministre, aucun secteur d'activité – qu'il s'agisse par exemple de l'industrie ou du tourisme – ne supporte le moindre signal négatif. Mais le secteur économique qui le supporte le moins est probablement le bâtiment. En effet, celles et ceux qui en ont l'expérience savent qu'entre le moment où un territoire décide d'une opération de logement et celui où elle est livrée, il s'écoule – quand tout se passe bien – entre trois et quatre ans. Le premier acteur est le géomètre, puis intervient l'architecte ; suit l'ensemble de la procédure avec les appels d'offres, le choix de l'opérateur, la construction et la livraison. Le tout prend trois ou quatre années. Les élus locaux le savent : les opérations que nous n'avons pas lancées la première année du mandat nous échappent. Je ne voudrais donc pas – et j'y attire l'attention de M. Mézard qui connaît ce phénomène mieux que quiconque – que cette loi ELAN envoie un signal négatif au secteur d'activité économique qui a le plus souffert de la crise de 2007-2008, qui a mis le plus de temps pour en sortir et qui commence seulement, depuis deux ans, à revoir la lumière et à reprendre espoir. Disons-le : lui envoyer un signal négatif en 2018 ferait de ce mandat un échec en matière de logement, et je ne souhaite pas pour mon pays l'échec d'une politique aussi importante.

Il manque dans notre pays environ 2 millions de logements, mais comme l'a souligné mon collègue Bazin, ce qui nous fait aujourd'hui défaut avant tout, c'est 1,7 milliard d'euros dans les caisses des opérateurs sociaux, qui ont été ponctionnés à l'occasion de la loi de finances pour 2018. (*Applaudissements sur les bancs du groupe GDR. – M. Thibault Bazin et Mme Sylvia Pinel applaudissent également.*) Je l'ai dit dans la discussion générale : il ne s'agit pas de mettre en cause l'excellent ministre Mézard, mais à l'automne 2017, sous la houlette de Bercy, les agences de l'eau ont vu leurs fonds de roulement ponctionnés à hauteur de 1,5 milliard d'euros, et ceux des bailleurs sociaux, de 1,7 milliard. On a beau envoyer ensuite les excellents ministres Mézard, Hulot et Lecornu se débrouiller avec le Parlement et discuter avec les opérateurs, le compte n'y est plus : l'argent a été siphonné. Nous sommes bel est bien aujourd'hui dans cette situation parce que cette ponction a eu lieu.

Deuxième élément : nous discutons tous les jours et toutes les nuits, samedi et dimanche compris, de sujet divers et variés. Hier, nous avons débattu des architectes des Bâtiments de France, ABF, pour conclure que si nous n'avions rien contre eux, il n'était pas sain de créer des situations de monopole et de position dominante, et de fragiliser la concurrence. Tous les jours, on constate dans cet hémicycle que chaque fois que les différentes majorités – de bonne foi et de bonne volonté – créent des positions

dominantes et affaiblissent la concurrence, cela se révèle malsain et, en définitive, ce sont nos concitoyens et nos territoires qui paient l'addition.

J'ai eu l'occasion de le marteler devant mes collègues en commission du développement durable et de l'aménagement du territoire et en commission des affaires économiques, et tous les maires le savent : nous ne parlons pas assez des locataires et de leur vie quotidienne. Face au bailleur social, c'est le pot de terre contre le pot de fer. Aujourd'hui, pour obtenir le changement d'une ampoule cassée ou l'effacement des tags, pour faire réparer la boîte aux lettres, le digicode, la porte qui ne ferme plus ou le container à poubelles auquel on a mis le feu, c'est l'enfer. Pourquoi ne pas le dire dans cet hémicycle ? Et cet enfer est relayé non chez le bailleur social, mais chez le maire-adjoint du coin ou le maire du village... (*Applaudissements sur les bancs des groupes LR et GDR.*)

M. Gilles Lurton. Très bien !

M. Martial Saddier. ...qui galèrent à côté des locataires pour obtenir que les graffitis soient nettoyés et la voiture qui a brûlé il y a deux mois, enlevée du parking. Pour les élus locaux – le maire ou le président de l'intercommunalité qui détient une partie des compétences en matière de politique de la ville –, le seul moyen d'agir est de faire jouer la concurrence. Quand ça a bien chauffé, ils peuvent convoquer le président ou le directeur du bailleur social et lui dire : dans le PLU, le PLH, le PLUI ou le SCOT, j'ai tant de droits à construire ; si tu ne mets pas de l'ordre dans le quartier et ne t'occupes pas des locataires, tu n'auras plus de droits à construire. Voilà la réalité ! Je vous assure, le fait d'éliminer cette concurrence et l'exigence de résultats vis-à-vis des locataires se traduira sur le terrain par une catastrophe.

Enfin, monsieur le ministre, je voudrais m'adresser à vous comme à un ancien élu local de cette magnifique nouvelle région Auvergne-Rhône-Alpes dont j'ai eu l'honneur d'être vice-président délégué aux entreprises, à l'emploi et au développement économique. En tant que président d'une intercommunalité qui abrite plusieurs offices publics de l'habitat, et qui a réalisé plusieurs programmes locaux de l'habitat, PLH, j'ai réussi à convaincre des petites communes de réhabiliter des anciennes granges et de s'engager dans la construction de logements sociaux. Il n'a pas été facile de persuader les conseils municipaux mais surtout, ensuite, aucun opérateur ne voulait y aller. Ayant la chance d'être maire d'une grande ville qui disposait d'un grand parc de logements locatifs et de beaucoup de terrains, j'ai convoqué les opérateurs et je leur ai dit : ce n'est pas compliqué, si vous voulez continuer à faire du logement dans la plaine et dans les grandes villes, vous allez réhabiliter tant de logements sociaux dans les petits villages, y compris de montagne, dans le cadre du PLH et de l'OPH. Si je n'avais pas disposé de ce levier, monsieur le ministre, jamais ces opérateurs ne seraient allés faire de petites opérations de réhabilitation moyennement rentables, mais ô combien importantes pour la survie des villages, pour le maintien des jeunes et des écoles, pour l'aménagement du territoire.

Eh bien, monsieur Mézard, deux ans après mon départ, les opérateurs de logements sociaux viennent dans le bureau de mon successeur, Stéphane Valli, qui me remplace à la mairie de Bonneville, pour lui dire : on est désolé, mais on ne peut plus honorer les engagements qu'on avait pris auprès de M. Saddier, et on ne fera pas telle et telle opération dans les petits villages de montagne. Comme l'ont souligné mes collègues Peu et Bazin, la mécanique est en route : des opérateurs sociaux sont d'ores et déjà en train de se désengager

d'une partie significative du territoire. Ils ne s'occuperont plus des locataires, mais uniquement des parties urbaines, c'est-à-dire de ce qui est rentable. S'il vous plaît, mes chers collègues, tenez compte de ce phénomène; faisons en sorte, dans ce texte, de maintenir une concurrence saine pour les locataires et pour l'aménagement du territoire dans notre pays! (*Applaudissements sur les bancs des groupes LR, GDR et MODEM. – Mme Sylvia Pinel applaudit également.*)

M. le président. La parole est à M. Richard Ramos.

M. Richard Ramos. L'article 25 est très important car il renvoie à l'agilité. Pour venir ce matin dans cet hémicycle, on n'aurait pas pu tous revêtir le même costume ou le même tailleur car il nous faut nous adapter à ce que nous sommes. De même, en matière de logement, on ne va pas imaginer qu'à une famille avec six enfants, il faut attribuer un studio, et à quelqu'un qui est tout seul, un appartement de cinq pièces; on s'adapte à la taille de la famille. Nos territoires sont des familles diverses et en fonction de leur géographie et de leur population, il leur faut une réponse particulière, sur-mesure. La difficulté de cet article 25 – qui doit partir du Parlement car c'est à lui de faire la loi – est de donner le signal de l'intelligence collective. Les organismes doivent à la fois se regrouper et réduire les coûts, mais aussi gagner en agilité et s'adapter. On a tous connu dans nos territoires des « dodus dormants », ces gros offices qui ne faisaient rien, et de petites entités plus agiles qui agissaient. Comme l'a dit notre collègue Peu, dans ce domaine, il faut de la souplesse! (*Applaudissements sur les bancs du groupe GDR. – M. Patrick Mignola et Mme Sylvia Pinel applaudissent également.*)

M. le président. La parole est à M. Vincent Ledoux.

M. Vincent Ledoux. « Parce qu'il y a des magiciens qui vous promettent la lune... Moi, je vous promets le soleil! », dit Raymond Devos. Il vient de Tourcoing, c'est-à-dire de chez moi – une circonscription qui manque cruellement de logements. Souvent, lorsqu'en tant que maire, je recevais des gens qui me demandaient des logements, je leur répondais: je ne suis pas magicien et n'ai pas de baguette magique; si j'en avais une, je l'actionnerais volontiers pour que vous puissiez avoir au plus vite le logement de vos rêves.

Je voudrais ici rendre hommage à celle qui fut mon adjointe au logement, Annick Castelein, une femme toute simple, qui n'apparaît pas dans les médias mais qui, tous les jours, reçoit dans sa permanence des centaines et des centaines de gens en souffrance ou en rupture affective, qui ont besoin d'un logement très rapidement. Il ne s'agit pas de verser dans le pathos, mais le sujet est éminemment humain et on se demande si la taille de ceux qui doivent bâtir représente un problème ou une solution. On sent bien que sur le chemin qu'on est en train d'emprunter, il n'y a ni recette miracle, ni incantations, ni magie noire ou blanche; seule compte la bonne volonté. Les sujets qui reviennent dans nos débats ce matin renvoient – ne nous voilons pas la face – aux problèmes de financement et de proximité; c'est pourquoi j'ai évoqué Annick, car, travaillant sur le terrain, elle en est un visage. Elle connaît son territoire ainsi que les gens qui demandent un logement – qu'il ne faut pas oublier puisqu'ils sont le premier objet de notre attention.

Nous devons aussi avoir en tête que notre objectif est de trouver de l'intelligence. Je ne dis pas que celle-ci ne se trouve pas ici, mais elle est surtout dans nos territoires. La véritable question est de savoir si nous serons capables, collectivement, de faire confiance à cette intelligence des territoires qui représente la seule solution. Notre recette miracle se trouve dans nos territoires, dans nos élus, et je vous demande, mes

chers collègues, de leur faire confiance, eux qui dialoguent tous les jours avec leur bailleur. J'ai fait de grandes et belles choses dans ma commune, avec mes petits moyens, grâce à une discussion intelligente avec de petits bailleurs. Je ne plaide pas pour la taille; je dis simplement qu'il faut respecter à la fois l'histoire de chaque territoire, celle des hommes et des femmes qui l'ont fait, celle des bailleurs de ce territoire et des dialogues entre les bailleurs et les élus. C'est là que se trouve la solution.

Bien sûr, c'est très compliqué, monsieur le ministre. Si nous avions cette solution miracle et le modèle correspondant, nous les aurions mis en place depuis longtemps. Nous sommes tous d'accord: il faut évoluer et progresser vers la bonne solution. Mais de grâce, respectons les bailleurs vertueux et les élus locaux, et surtout faisons confiance à leur intelligence, à ces centaines d'Annick Castelein qui œuvrent dans toutes les communes du territoire national; c'est ainsi que nous trouverons la bonne solution pour faire du logement et répondre à la demande massive et au besoin criant de nos concitoyens de se loger décemment et rapidement, avec des coûts et des charges maîtrisés. Faisons confiance à l'intelligence! (*Applaudissements sur les bancs des groupes LR, MODEM et GDR.*)

Mme Sylvia Pinel. Très bien!

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy.

M. Serge Letchimy. Monsieur le ministre, hier, un événement important s'est produit dans cet hémicycle puisque vous avez accepté, consciemment et de votre plein gré, de reculer sur la question des dérogations à la loi Littoral dans les outre-mer et en Corse; il faut vous en féliciter. Je n'interviens pas pour défendre l'outre-mer car nous ne sommes pas concernés par le regroupement, mais je ne peux ni ne dois être solidaire avec ce qui se passe aujourd'hui. Sous prétexte d'efficacité et de compétitivité, vous avez mis en route une machine infernale: ainsi, lors de la mise en œuvre de grandes opérations, on enlève aux collectivités et aux maires la possibilité de s'impliquer dans une dynamique de proximité. On l'a senti; on l'a vu. Vous avez également impulsé un véritable mouvement de commercialisation des logements HLM, y constituant des blocs privés que l'on va vendre et sur lesquels on va spéculer; les exemples disponibles montrent clairement que cela conduit à la dégradation des copropriétés. Maintenant, vous vous attaquez au regroupement des sociétés HLM, toujours sous le même prétexte d'efficacité et de compétitivité économique. Mais vous oubliez complètement la dimension culturelle et sociale qui détermine non seulement le type de logement construit, mais aussi la nature des opérateurs.

Or vous avez mis tous les opérateurs dans le même sac. J'ai présidé pendant longtemps une SEM, une société d'économie mixte: à ce titre, je peux témoigner que les organismes que vous voulez regrouper ont été créés au fil du temps, avec des statuts juridiques différents correspondant à des objectifs de proximité différents. Puisque nous avons un peu de temps, je vais citer ces différentes formules juridiques: offices publics de l'habitat, sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré, entreprises sociales pour l'habitat, sociétés d'économie mixte. Ces dernières ont pour mission d'aménager le territoire de façon cohérente en matière de logement.

Quant aux sociétés anonymes coopératives d'HLM, elles s'occupent de ceux dont personne ne veut – les très pauvres, les migrants, les familles en grande difficulté sociale, les fonctionnaires qui dorment dans leur voiture, voire dans la

rue. Ce sont ces structures coopératives qui s'occupent d'actions purement sociales, par exemple en restaurant un vieux bâtiment ou en construisant des logements à destination des personnes dont j'ai parlé, en petites quantités à chaque fois. Comme ces structures gèrent peu de logements, vous voulez les obliger à rejoindre des structures plus grandes : c'est extrêmement dangereux.

Dites-le clairement : votre objectif, en métropole, est de créer des mastodontes, qui ignoreront totalement la proximité, et produiront des logements sans tenir compte de la dimension culturelle. Progressivement, ils remettront en cause l'émulation sociale et culturelle en matière de production de logements dans les communes – qu'il s'agisse de villages ou de grandes villes. C'est à mon avis une erreur ; je vous invite à faire comme hier, à reculer, pour éviter le péril que représentent ces dispositions. (*Applaudissements sur les bancs du groupe GDR et sur plusieurs bancs du groupe MODEM. -Mme Sylvia Pinel applaudit également.*)

M. le président. La parole est à Mme Stéphanie Do.

Mme Stéphanie Do. Parlons de l'article 25, ne faisons pas de hors-sujet. (*Exclamations sur les bancs du groupe LR.*) Cet article propose de remédier à la fragmentation observée chez certains bailleurs sociaux tout en permettant à ces derniers de conserver un ancrage territorial raisonnable. La solution proposée est originale : elle n'impose pas de fusion, contrairement à ce qui a été dit, mais des regroupements.

Ces regroupements pourront avoir lieu sous une forme spécifique : les sociétés anonymes de coordination. En quoi consistent-elles ? Je voudrais insister sur ce point, car les débats qui ont eu lieu en commission, et ceux qui ont lieu en ce moment en séance publique, quoique fort intéressants, témoignent que des incompréhensions subsistent à ce sujet. Ces sociétés de coordination seront financées par les structures-filles, ainsi n'y aura-t-il pas de pouvoir hiérarchique descendant. Grâce à cela, les organismes locaux pourront assurer leur rôle de proximité et de mixité sociale – auquel nous sommes tous très attachés.

Certains ont pu dire que le manque de moyens forcera certains organismes à fusionner. Mais il faut considérer le projet dans son ensemble, dans sa cohérence : renforcement des moyens des bailleurs sociaux, réforme du taux du livret A, allongement de l'encours de la dette, prêts de haut de bilan bonifiés, etc. S'ajouteront à cela les mesures visant à lever les freins à la construction et à supprimer certains obstacles spécifiques aux organismes de logement social – OLS.

M. Thibault Bazin. Là, c'est vous qui êtes hors-sujet !

Mme Stéphanie Do. Le regroupement des bailleurs sociaux permettra de faire fonctionner un système de péréquation interne, de mutualiser les compétences, d'avoir accès à de meilleurs outils financiers et à de meilleures conditions d'achat. Ces mesures, prises dans leur ensemble, permettront aux bailleurs sociaux d'atteindre l'objectif que nous nous sommes fixé : construire plus, mieux et moins cher, afin de remédier aux inégalités territoriales et sociales, et à la pénurie de logement que nous connaissons depuis trop longtemps. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LaREM.*)

M. le président. La parole est à M. Bruno Fuchs.

M. Bruno Fuchs. Alors que nous entamons l'examen de l'article 25, il faut rappeler que nous reconnaissons tous qu'il est nécessaire de construire beaucoup plus de logements sociaux. Nous nous battons pour que nos concitoyens puissent tous vivre dans des conditions décentes.

Cela a déjà été dit : il faut trouver une formule assez souple, pour respecter les singularités territoriales, assez agile pour être proche du terrain. Concernant la taille de ces structures, je crois que nous sommes tous d'accord pour favoriser les regroupements lorsqu'ils sont possibles. Mais forcer les organismes à se regrouper présente des risques, au sujet desquels de grandes inquiétudes sont nées. Beaucoup de choses ont été dites à ce sujet, aussi me contenterai-je de résumer les différents arguments.

Tout d'abord, au niveau mondial, 50 % des fusions de grands groupes aboutissent à un échec au bout de trois ans. Comment garantir que les regroupements forcés réussiront à créer de la valeur pour nos concitoyens ? Ensuite, comme nous l'avons dit, le patrimoine ainsi regroupé sera extrêmement hétéroclite. Enfin, les fonds propres des organismes ainsi regroupés seront investis en priorité là il y a une valeur forte à créer, ce qui risque fort de pérenniser le manque d'investissement dans les territoires pauvres, ce qui aggravera le décalage avec les territoires riches.

Plus on regroupe, plus on s'éloigne du terrain ; or nous avons besoin de proximité, comme l'a dit notamment mon collègue Patrick Mignola. Les bailleurs doivent être sur le terrain, car ils font face à des populations fragiles, qui ont besoin d'interlocuteurs. Il faut être à l'écoute, car la réussite du logement social, c'est aussi et surtout la capacité de nos concitoyens à vivre ensemble.

Autre risque important : si vous forcez les regroupements, alors les personnels, dans l'incertitude quant à leur avenir, s'inquiéteront et se démobiliseront. Je vous le dis : dans ma circonscription, la direction de ces organismes n'a pas la volonté, à 100 %, de produire du logement social et de s'occuper des personnels qui sont sous leurs ordres. Cet article est de bon sens, mais il faut absolument respecter les singularités territoriales. (*Applaudissements sur les bancs du groupe MODEM et sur plusieurs bancs du groupe LR.*)

M. Gilles Lurton. Tout le monde est d'accord, alors !

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

M. François Jolivet. Je n'avais pas prévu d'intervenir sur cet article, mais si j'ai finalement demandé à mon *whip* de pouvoir le faire...

M. Thibault Bazin. Si vous avez l'autorisation du *whip*, c'est bon : tout est sous contrôle à La République en marche !

M. François Jolivet. ...c'est parce que je ne me retrouve pas dans les propos que j'ai entendus, alors que je connais le monde HLM depuis vingt-cinq ans, ayant exercé en tant que directeur général de plusieurs organismes.

Tout d'abord, je voudrais dire à M. Saddier que le montant prélevé sur les ressources des HLM n'est pas de 1,7 milliard d'euros : la loi de finances pour 2018 ne prévoit de prélever que 800 millions d'euros, qui n'ont du reste pas encore été pris.

M. Serge Letchimy. Cela ne saurait tarder !

M. François Jolivet. Votre vision du monde HLM est caricaturale : s'il fallait, pour que le système fonctionne, que les présidents d'offices HLM ou les maires puissent convoquer les directeurs généraux des offices, des sociétés et des coopératives HLM, alors tout le monde le ferait. Comme vous le dites-vous même par ailleurs, si les directeurs d'organismes HLM se retrouvent contraints de remettre de

l'ordre dans un quartier, c'est sans doute que tout le monde a abandonné ce quartier, y compris la mairie. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LaREM.*)

M. Stéphane Peu. C'est vrai !

M. François Jolivet. Ensuite, je voudrais vous dire que la proximité, dont tout le monde parle, dépend de l'éthique de l'entreprise, c'est-à-dire des consignes données aux personnels. Je peux en témoigner, moi qui ai travaillé dans un office de 10 000 logements puis dans un groupe de 100 000 logements. Ce n'est pas parce que le chef est à Paris, à Nantes ou à Lyon, que les ampoules ne seront pas changées dans les parties communes d'un HLM à Châteauroux, à condition que les managers fassent leur boulot, et suivent les instructions. (*Mêmes mouvements.*)

M. Stéphane Peu. Et voilà ! Formidable ! Dire que l'on me prêtait de mauvaises intentions...

M. Martial Saddier. Vous n'en savez rien, de toute façon ! Quand avez-vous fait du porte-à-porte dans un HLM pour la dernière fois ?

M. François Jolivet. Vous dites que les petits offices ou les petites sociétés HLM sont la garantie de la proximité. Mon collègue Stéphane Peu, qui a procédé au regroupement de six petites structures HLM,...

M. Stéphane Peu. Mais qui ont fait de grandes choses !

M. François Jolivet. ...qui ont fait de grandes choses une fois rassemblées,...

M. Stéphane Peu. Non, avant !

M. François Jolivet. ...peut témoigner que la proximité avec le terrain n'est pas nécessairement la garantie d'une grande qualité de service – comme l'ont montré les rapports rendus au sujet de ces structures.

M. Stéphane Peu. Vous devriez plutôt parler de ce que vous connaissez !

M. François Jolivet. L'opposition à cet article témoigne donc d'un certain conservatisme. Je pense que les organismes HLM ont besoin de se rassembler, non en raison de l'article 126 de la loi de finances pour 2018 – c'est-à-dire l'ancien article 52 du projet de loi de finances – mais en raison de la nature des engagements financiers auxquels ils doivent faire face, notamment ceux qui interviennent en zone non tendue. Tous les dirigeants d'organismes HLM vous diront que cet article ne fait que précipiter les choses. En effet, notre pays n'ayant pas de politique de politique d'aménagement du territoire, certains territoires se vident : les organismes HLM intervenant dans ces territoires ne pourront pas tenir financièrement.

M. Serge Letchimy. Justement, ils se regroupent déjà naturellement.

M. François Jolivet. Je voudrais aussi vous dire, chers collègues, que dans les organismes HLM, l'éthique des dirigeants aussi bien que de leurs équipes, leur raison d'être, c'est la proximité. Dans un territoire donné, on travaille de la même manière dans l'agence d'un groupe ayant son siège ailleurs et dans la société qui a son siège dans le territoire. L'organisme HLM qui travaille en Indre, en Creuse et en Haute-Vienne appartient à un grand groupe, et l'on ne peut pas dire qu'il ne

soit pas proche de ses locataires. C'est la même chose pour le groupe aquitain très connu qui intervient dans six départements.

La proximité, c'est d'abord le management et les hommes qui constituent les organismes. Certains nous font un procès au motif que les futurs groupements seront trop gros, trop éloignés du terrain. Croyez-vous réellement qu'aujourd'hui c'est le statut qui fait la qualité de service ?

M. Stéphane Peu. Oui ! C'est ce qui est vécu sur le terrain !

M. François Jolivet. Non, ce sont les hommes et les femmes qui travaillent dans ces organismes, indépendamment de leur statut. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LaREM.*)

N'essayez donc pas de faire croire aux Français que la qualité de gestion dépend de l'adresse du siège de l'organisme considéré !

M. Martial Saddier. C'est pourtant ce qu'ils peuvent constater chaque jour !

M. Stéphane Peu. C'est leur vécu !

M. François Jolivet. Les sociétés de coordination HLM s'appelaient autrefois des sociétés de coopération HLM. C'était une manière, pour des organismes HLM confrontés à des problèmes similaires, de se rassembler. Dans ce projet de loi, cette formule est appelée société anonyme de coordination. Que trouvera-t-on au niveau de ces SAC ? Certainement pas la fonction de proximité, mais des fonctions support. Et que je sache, les locataires n'ont pas besoin d'être proches des fonctions support des organismes HLM !

La seule réserve que je formulerai – je l'ai déjà évoquée lors de la discussion générale – concerne les organismes HLM dont aucune SAC ne voudra. Nous devons travailler sur ce point. Il peut s'agir d'entreprises sociales pour l'habitat ou d'offices HLM. Il appartiendra au Gouvernement de prendre en compte ces situations. Voilà le principal problème auquel nous devons nous attaquer. Mais il ne résulte pas de la loi de finances pour 2018 : les organismes HLM y sont déjà confrontés.

La caisse de garantie du logement locatif social est une caisse de mutualisation visant à faire face aux difficultés financières des organismes HLM, afin d'éviter qu'ils fassent faillite et que les collectivités territoriales garantissant leurs emprunts payent des annuités. Cette caisse n'a jamais eu autant de dossiers : c'est bien que quelque chose se passe sur notre territoire ! Il n'est plus possible de continuer comme avant, en refusant de voir les difficultés financières des organismes HLM et leurs conséquences. Il n'est plus acceptable que les responsables politiques se disent : laissons les choses comme elles sont, laissons d'autres prendre la responsabilité de s'y attaquer. J'ai été un observateur attentif et un acteur de ce monde pendant vingt-six ans : ce manque de courage, j'en ai été le témoin.

Stéphane Peu, avec qui nous partageons certaines analyses bien qu'il soit dans l'opposition, sait très bien que c'est toujours aux mêmes organismes que la caisse de garantie du logement locatif social prête assistance. Ces organismes ont beau être proches du terrain, ils ne se relèvent pas. Sans compter tous les organismes qui sont pour ainsi dire dans l'antichambre de cette caisse de garantie, et risquent d'y avoir recours prochainement, indépendamment des dispositions de la dernière loi de finances dont j'ai parlé.

Par parenthèse, cette réforme était attendue par tout le monde du HLM depuis au moins vingt-cinq ans – puisque j'en entends parler depuis que je suis dans ce milieu. Céder au conservatisme, à l'immobilisme, ce serait de refuser de voir les problèmes.

La proximité, c'est le management. À l'heure actuelle, L'État et les maires peuvent très bien forcer un directeur d'agence HLM à faire les choses ; ils peuvent également convoquer le directeur général d'un grand groupe HLM. Ils pourront donc aussi bien convoquer le directeur d'une société de coordination rassemblant, par exemple, les quatre organismes HLM d'un même département. La proximité ne dépend pas de l'adresse des responsables, mais de la manière dont ceux-ci traitent les demandes des locataires et les délais dans lesquels ils les traitent. (*Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LaREM.*)

M. Stéphane Peu. Justement !

M. le président. La parole est à M. le ministre de la cohésion des territoires.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Ce débat est important. L'article 25 traite d'une question qui est prégnante dans tous les territoires. Je vous ai écoutés les uns et les autres, j'entends les différentes sensibilités qui s'expriment, qu'elles soient issues de la majorité ou de l'opposition.

Mesdames, messieurs les députés, tout d'abord, je tiens à dire qu'il serait trop facile d'opposer, de manière péremptoire, ceux qui n'ont aucune connaissance du terrain à ceux qui le connaissent, ces derniers se trouvant bien évidemment dans l'opposition... On a chacun, chacune, notre bagage d'expériences. En tant qu'ancien élu local, je sais ce qu'est la proximité ; en tant qu'ancien parlementaire, j'ai vu prendre des décisions peu conformes au respect de cette dernière, en particulier au cours des toutes dernières années – j'ai eu l'occasion d'en parler hier. Mais, au-delà de cette remarque préalable, je vois bien que nous parlons tous de la même chose, c'est-à-dire de la meilleure façon d'améliorer la situation des locataires et des bailleurs sociaux et de faire face aux besoins de logements sociaux dans notre pays. Comme je l'ai déjà rappelé, j'ai siégé un certain nombre d'années dans un office départemental d'HLM, et par conséquent je suis bien placé pour apprécier votre expérience et votre connaissance du dossier, monsieur Peu, mais, même si je n'en ai vraisemblablement pas fait autant que vous, vous n'êtes pas le seul en ce cas et je crois savoir, moi aussi, de quoi je parle, d'autant que pendant toute ma carrière d'avocat, j'ai eu l'occasion de plaider pour des structures du logement social.

J'en viens à ce que j'ai entendu au cours de ce débat.

Monsieur Peu, vous n'avez pas hésité à affirmer que certains grands organismes étaient « d'une inefficacité notoire ».

M. Alexis Corbière. Il a raison !

M. Jacques Mézard, ministre. Je ne le conteste pas.

M. Stéphane Peu. Je peux même donner les noms si vous insistez !

M. Jacques Mézard, ministre. Je n'y verrais pas d'inconvénient mais, en tout cas, je rends hommage à la façon dont vous dites les choses. Nous ne sommes pas d'accord sur tout, mais sur certains sujets, nous pouvons nous comprendre immédiatement ! Vous avez eu des mots très forts sur la bureaucratie à l'œuvre dans le monde des bailleurs sociaux.

Que n'aurais-je pas entendu si je m'étais exprimé de la même façon dans les congrès auxquels j'ai participé ! Cela étant, je me ferai un devoir de les citer lors de certaines réunions car, au fond, vous avez raison, même si vous en tirez des conséquences erronées concernant la convention que j'ai signée. Telle est bien, en effet, la réalité actuelle du monde des bailleurs sociaux.

J'en viens à vous, monsieur Saddier, en essayant d'être constructif. Vous avez dit que la situation actuelle des locataires, « c'est l'enfer ».

M. Martial Saddier. C'est vrai.

M. Jacques Mézard, ministre. Je déduis de votre analyse et de celle de M. Peu que ce qui se passe depuis des années ne convient pas. D'ailleurs, des représentants de la majorité, sous ses diverses formes, ont fait des déclarations allant dans le même sens. Face à ce constat, que fait-on ? Réminiscence de mon activité professionnelle, je me suis enquis de ce que disaient les candidats, de toutes sensibilités, à l'élection présidentielle – je vous invite d'ailleurs, les uns et les autres, à faire de même, car cela permet de temps en temps de remettre les choses en place.

M. Alexis Corbière. S'agissant de Macron, c'est certain !

M. Jacques Mézard, ministre. Tous l'admettaient : la situation actuelle n'est pas bonne. Dans ces conditions, si le Gouvernement ne faisait rien, on lui reprocherait son immobilisme. Mais quand il agit, ce n'est pas bien non plus !

J'ai toujours maintenu le dialogue avec les bailleurs sociaux et avec l'Union sociale pour l'habitat, même quand il était assez tendu, parce que je pense que la concertation est le meilleur moyen d'avancer. Par ailleurs, je ne fais pas systématiquement miennes les conclusions de la Cour des comptes, mais il faut reconnaître que la description que font ses rapports – dont je ne vous infligerai pas la lecture – du monde du logement social n'est pas exceptionnellement positive. Cela étant, pour avoir été élu local, je sais la difficulté de l'exercice, et comme la plupart d'entre vous, je considère que l'on n'a pas nécessairement, depuis des bureaux parisiens, une vision exacte de la situation.

Vous avez tous parlé de proximité. Je ne pense pas, monsieur Saddier, que l'on puisse me faire le reproche d'ignorer son importance.

M. Martial Saddier. Je ne l'ai pas fait.

M. Jacques Mézard, ministre. En effet.

Si j'ai tenu à ce que le texte contienne de nombreuses dispositions en faveur de la proximité, c'est parce que j'ai pu voir, au cours des dernières années, à quel point elle n'était pas respectée. En tant qu'élu d'un territoire éloigné, j'ai connu cette distance que l'on ressent trop souvent, quels que soient les gouvernements, à l'égard des centres de décision – M. Letchimy sait ce que c'est.

J'en viens à quelques-unes des interrogations, des inquiétudes, des critiques que vous avez formulées les uns et les autres.

Monsieur Saddier, vous avez évoqué l'inquiétude du monde du bâtiment. Mais pour avoir reçu souvent les représentants du secteur de la construction, j'ai pu constater qu'ils étaient favorables à cette réforme. Peut-être ont-ils tort, mais ils me l'ont dit sans équivoque, soit publiquement, soit dans

mon bureau. Ils ont, eux aussi, l'idée qu'une restructuration du secteur du logement social ne peut que faciliter son évolution.

S'agissant de cette restructuration, j'ai entendu qu'il s'agirait d'imposer des fusions de façon autoritaire.

M. Alexis Corbière. Oui ! Elles sont obligatoires !

M. Jacques Mézard, ministre. Ce n'est pas le cas. Civiliste de formation, j'ai l'habitude d'être précis. Ainsi, monsieur Letchimy, s'agissant des structures coopératives, nous avons trouvé des solutions correspondant aux demandes de la Fédération nationale des coop'HLM, et le traitement spécifique qui leur est réservé a été décidé totalement en accord avec elle. Ne doutez pas que Marie-Noëlle Lienemann, qui partage votre sensibilité politique, n'aurait jamais signé la convention si nous n'étions en harmonie avec ses demandes. Quant aux outre-mer, vous l'avez vous-même relevé, ils ne sont pas concernés – mais vous êtes représentant de la nation, et il est donc naturel que vous vous exprimiez aussi sur le sujet. Enfin, s'agissant de la loi Littoral, je n'ai pas reculé : je n'ai fait que maintenir, au cours de la séance d'hier, la position qui a toujours été la mienne.

M. Serge Letchimy. C'est bien.

M. Jacques Mézard, ministre. J'en reviens aux fusions. La seule obligation, dans ce domaine, concerne les offices publics d'habitat dans les intercommunalités, soit en réalité quatorze EPCI et au plus quarante-cinq structures. Pour les autres, il s'agit d'adhérer à des groupes. Ce n'est pas la même chose ! Je tiens à être clair et qu'il n'y ait pas d'interprétations inexactes de la restructuration que le Gouvernement souhaite conduire. Seul le regroupement, c'est-à-dire l'adhésion à un groupe, est obligatoire ; pas la fusion.

Et si j'ai tenu, monsieur Saddier, à ce que la proximité soit respectée, en veillant à ce qu'au moins un organisme HLM ait son siège dans chaque département, ce n'est pas pour rien : une telle exigence de proximité vaut en effet pour le Cantal autant que pour la Haute-Savoie. Vous dites que la concurrence est nécessaire. Vous avez raison, et je le sais d'expérience : deux organismes valent mieux qu'un, l'élu pouvant dire au premier qu'il préfère aller voir l'autre.

M. Martial Saddier. Bien sûr.

M. Jacques Mézard, ministre. Dans mon département, il en restera deux : l'un adhèrera à un groupement – vraisemblablement avec les trois autres offices départementaux de l'ex-région Auvergne –, l'autre relève de la catégorie ESH. Il y aura donc, et heureusement, maintien de la concurrence. Certes, les inquiétudes sont légitimes mais nous avons apporté des réponses : nous mettons des outils à disposition des organismes.

Voilà ce que je voulais vous dire s'agissant de l'équilibre général de l'article 25. Pour le reste, la loi de finances a été l'expression du vote de la majorité de votre assemblée. Et, je le répète, s'agissant de la restructuration, il ne s'agira pas, hormis le cas que j'ai indiqué, de fusions obligatoires.

Monsieur Lurton, je vois que Saint-Malo a un peu peur de Rennes, mais vous avez eu suffisamment de corsaires pour maintenir le combat dans de bonnes conditions.

M. Alexis Corbière. Les corsaires sont au service du roi ; il faut des pirates !

M. Jacques Mézard, ministre. Je ne suis donc pas inquiet pour Saint-Malo.

M. Gilles Lurton. Nous n'avons pas peur, mais je n'oublie pas que Saint-Malo a été une république !

M. Jacques Mézard, ministre. Vous savez que la République est une accumulation de petites républiques.

Mme Jacqueline Maquet. Hélas !

M. Jacques Mézard, ministre. Quoi qu'il en soit, je suis convaincu, pour l'avoir toujours pratiquée, de la nécessité de respecter l'intelligence territoriale. Si j'ai aussi tenu à assurer une représentation des collectivités locales dans la gouvernance des groupes – peut-être pourra-t-on encore améliorer ce point, monsieur Peu –, ce qui n'était pas forcément évident au départ, c'est parce que je pense que c'est indispensable. Comme dans d'autres secteurs, voilà un domaine dans lequel la responsabilité des acteurs de terrain, y compris des élus locaux, est essentielle. Plusieurs d'entre vous l'ont dit : qui reçoit, sur le terrain, les gens qui ont des difficultés et recherchent un logement ? Il s'agit essentiellement des élus locaux. Et je ne l'oublie pas.

M. Martial Saddier. Merci !

M. Jacques Mézard, ministre. Je présente sur ce point un texte équilibré. On verra si nous pouvons l'améliorer, mais les inquiétudes...

M. Thibault Bazin. On a besoin de plus d'ouverture !

M. Jacques Mézard, ministre. Monsieur Bazin...

M. Thibault Bazin. J'ai hâte d'être au Sénat ! Dommage que les députés ne votent pas là-bas ! (*Rires et applaudissements sur divers bancs.*)

M. Jacques Mézard, ministre. Monsieur Bazin, disais-je, avec l'agilité politique et intellectuelle qui est la vôtre, vous arrivez bien un jour au Sénat. (*Sourires.*)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements identiques de suppression de l'article, n^{os} 810, 2081 et 2234.

Sur ces amendements, je suis saisi par le groupe Les Républicains et par le groupe La France insoumise d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir le premier d'entre eux, l'amendement n^o 810.

M. Thibault Bazin. Monsieur le ministre, nous avons tous, ici, une connaissance du terrain. La question est : est-elle prise en compte ? Au cours de nos échanges, il n'a été fait usage que d'arguments sémantiques ou de slogans. J'ai ainsi entendu évoquer la perspective – très intéressante – de la construction de 2 millions de logements. Vous avez vous-même évoqué, pour justifier la réforme, la nécessité de faire face aux besoins en logements, et certains de nos collègues ont même affirmé qu'elle permettrait de réduire les inégalités territoriales.

Sincèrement, j'en doute, s'agissant du moins des zones détendues, qui seront mises à mal par le projet de loi. Dans ces zones, nous le savons bien, les petits organismes qui généralement y œuvrent ont un taux de locataires bénéficiant de l'aide personnalisée au logement beaucoup plus

important que celui constaté dans les zones tendues, plus aisées. Ils subissent donc d'autant plus durement la réforme qui a été mise en œuvre à la fin de l'année dernière : leur capacité d'autofinancement s'en est trouvée réduite à néant. Pour elles, l'élan est brisé, si vous me permettez ce jeu de mot. (*Sourires.*)

Vous affirmez que le projet de loi apporte des solutions. Mais de quoi parlons-nous ? Dans les plus belles années, 500 000 logements sont produits en France, et, dans le meilleur des cas, 25 % d'entre eux le sont grâce aux opérateurs de logements sociaux. Or ce pourcentage va baisser puisque, comme l'a montré notre collègue Peu, avec les dispositions de la dernière loi de finances, auxquelles s'ajoutent le recentrage du dispositif Pinel et la diminution de 40 % à 20 % de la quotité finançable par le prêt à taux zéro, une décélération du rythme de la construction se profile dans les deux ans.

Or d'habitude, lorsque le logement traverse une passe difficile, quelle est la partie du secteur du logement qui joue le rôle d'amortisseur ? Les bailleurs sociaux qui, les années où le nombre de logements produits ne dépasse pas 400 000 unités, assurent 30 %, voire 35 % de la production ! C'est pourquoi, si l'on ne permet pas aux bailleurs de relancer la production de logements sociaux, nous risquons vraiment de connaître des lendemains difficiles.

En matière d'immobilier comme de logement, une question est essentielle : celle de la confiance. Or celle-ci n'est pas au rendez-vous et, dans un certain nombre de structures, les conseils d'administration sont inquiets.

Un exemple, monsieur le ministre, celui de Lunéville, commune avec laquelle vous allez signer vendredi le premier contrat de l'Action « cœur de ville », du moins si nous avons achevé nos débats mercredi soir – je ne vais pas revenir là-dessus ; j'espère, monsieur le président, que vous avez convaincu le président de l'Assemblée nationale de convoquer la conférence des présidents. Cette ville de plus de 20 000 habitants, située en zone 3 et en zone C, ne compte qu'un seul acteur produisant du logement collectif : l'OPH. Celui-ci intervient dès qu'il faut reconverter des friches ou lancer des projets destinés à densifier la ville. Or qu'ont décidé ses dirigeants ? De geler tous leurs projets d'investissement, ce qui est dommageable lorsque l'on prétend reconquérir un cœur de ville.

Ce problème, il ne faut pas compter sur les sociétés de regroupement pour le résoudre. Dès lors, monsieur le ministre, je vous pose la question : quel sera, dans ce domaine, le contenu des prochaines lois de finances ?

Et comme j'ai bien compris qu'il faudrait attendre quelques semaines pour avoir la réponse, nous vous proposons, en attendant, de supprimer l'article 25. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LR.*)

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement identique n° 2081.

M. Stéphane Peu. En m'exprimant sur l'article, j'ai déjà présenté mes arguments justifiant sa suppression. Je ne vais pas en rajouter.

Je réagis cependant à la remarque de M. le ministre. Tout d'abord, je n'oublie pas que les propos que nous tenons dans l'hémicycle sont publics. C'est donc en toute conscience que j'ai fait, pendant la discussion générale puis sur l'article 25, ces commentaires à propos de l'Union sociale pour l'habitat

– qui est une famille à laquelle je tiens beaucoup. Et j'aurai d'autant moins de problème à les répéter dans les assemblées ou dans les congrès de cette même union que, je le répète, la décision qui a été prise par quelques présidents de fédérations ne convient qu'à une minorité des organismes HLM de notre pays.

M. Gilles Lurton. Tout à fait.

M. Stéphane Peu. Par conséquent, ils devraient prendre garde : lorsque l'on prend des décisions sans en avoir le mandat, cela peut parfois vous jouer des tours. Mais ce n'est pas le lieu d'aller plus avant sur le sujet.

Je rappelle simplement que sur les 4,5 millions de logements HLM que compte notre pays, la moitié est gérée par les entreprises sociales de l'habitat et l'autre par les offices, les coopératives n'en gérant quasiment aucun. Or seule la Fédération des ESH, qui ne représente donc que la moitié du parc, a signé ce fameux accord ; la Fédération des offices HLM a refusé de le faire.

En premier lieu donc, si un accord a certes été signé, il ne représente que la moitié des organismes.

M. Gilles Lurton. Cela ne fait pas beaucoup.

M. Stéphane Peu. En second lieu, pour en revenir aux propositions émises en matière de logement social, je me souviens avoir, comme beaucoup d'autres, participé aux États généraux du logement, organisés en 2010-2011 à l'initiative de Thierry Repentin, à l'époque président de l'Union sociale pour l'habitat. Tous les organismes travaillant sur la question du logement – de la fondation Abbé Pierre à l'Union nationale de la propriété immobilière en passant par la Fédération française du bâtiment – s'étaient alors retrouvés autour d'un certain nombre de propositions destinées à être ensuite présentées aux candidats à l'élection présidentielle de 2012. Ne pourrions-nous pas trouver dans ces travaux, fruit d'un consensus entre les différents acteurs du secteur, des mesures propres à renouveler la politique du logement ? Il me semble qu'ils seraient une meilleure source d'inspiration que – j'emploie à dessein les mots les plus mesurés possible – les vieilles antennes reprises par quelques personnes qui, à Bercy ou dans certains bureaux de la Caisse des dépôts, veulent en finir avec une des dimensions du modèle social français : le caractère mixte – c'est-à-dire reposant sur une jambe publique et sur une jambe privée – de la réponse économique et sociale apportée à la crise du logement.

Il n'est en tout cas pas trop tard pour relire les conclusions de ces États généraux et, éventuellement, pour s'en inspirer. Elles datent de 2011, mais nombre d'entre elles pourraient toujours être utilement mises en pratique en 2018.

Par ailleurs, je ne crois pas, monsieur le ministre – mais c'est comme au football, il faudra revoir la vidéo pour s'en assurer – avoir employé abusivement le terme de « fusion » : j'ai parlé de regroupements, et je fais bien la différence entre les deux. Mais même ces groupements doivent à mon sens être conçus sur la base du volontariat : il vaut en effet mieux, comme je l'ai fait dans mon territoire, susciter le désir d'être ensemble plutôt que de l'imposer. C'est une façon d'être en société qui me semble toujours préférable à d'autres. (*Applaudissements sur les bancs des groupes GDR, FI et LR.*)

M. le président. La parole est à M. Éric Coquerel, pour soutenir l'amendement n° 2234.

M. Éric Coquerel. Comme notre collègue Stéphane Peu, nous nous opposons à la méthode consistant à rendre ces regroupements obligatoires.

Première question : cette obligation va-t-elle rendre le secteur du logement social plus efficace ? Cela a été dit : plus les organismes sont importants, plus leur méthode de gestion est critiquable et plus elle pèse lourd dans leurs bilans de fin d'année. D'après la Fondation Abbé Pierre, le coût de gestion atteint son niveau le plus élevé au-dessus de 12 000 logements. Dès lors, l'idée selon laquelle il serait forcément plus efficace de regrouper des organismes – je rappelle que chacun gère en moyenne 5 620 logements – a de quoi interroger.

M. Martial Saddier. En effet.

M. Éric Coquerel. Deuxième question : cette obligation va-t-elle améliorer le service rendu ? J'ai tendance à penser que non, compte tenu de l'importance de la proximité dans les relations avec les locataires. Il importe en effet d'être positionné au plus près d'eux afin de répondre à leurs préoccupations. Je ne suis donc pas persuadé qu'en créant de véritables monstres, au ressort géographique plus étalé, le service rendu aux locataires va gagner en efficacité.

Autre point, qui a été moins abordé : cet article pousse au regroupement des communes au sein des intercommunalités. Nous ne sommes pas d'accord avec cette vision – que je sais très répandue – selon laquelle la réforme de l'organisation territoriale du pays nécessiterait de privilégier l'intercommunalité au détriment de la commune. En quoi un OPH dépendant d'une commune, c'est-à-dire de personnes élus au suffrage direct, serait-il moins efficacement géré, moins bureaucratique qu'un office équivalent géré par une intercommunalité ?

M. Vincent Thiébaud. En quoi le serait-il plus ?

M. Éric Coquerel. Il ne le serait pas forcément plus, mais les responsables des communes sont élus directement.

Enfin, l'article 25 – et les suivants plus encore – tend à aggraver la logique de marchandisation du logement social. Après avoir compromis l'équilibre financier des organismes HLM, vous les obligez à fusionner, puis à vendre leurs logements, comme nous le constaterons lors de l'examen des articles suivants, et, finalement, à se diluer – en tout ou en partie – dans des entités nouvelles accueillant des partenaires privés. Une telle évolution présente bien un risque de voir s'aggraver la marchandisation du secteur.

Monsieur le ministre, vous avez dit tout à l'heure que la situation n'était aujourd'hui pas satisfaisante : je suis d'accord avec vous. Tout le monde peut le constater. Mais le plus gros problème, c'est qu'entre 1999 et 2015, les subventions directes de l'État au logement social ont été, dans notre pays, divisées par six, et par trois depuis 2010 ! En outre, ces subventions ont été concentrées sur le segment le plus cher du secteur, c'est-à-dire sur les logements financés grâce au prêt locatif social, le PLS. Autrement dit, la politique de l'État en faveur des logements sociaux s'affaiblit et, parallèlement, il favorise la marchandisation du logement.

D'un côté, l'on organise la rareté, notamment dans les centres urbains et dans leur périphérie immédiate, et, de l'autre, on organise une marchandisation du logement en dérégulant très largement le secteur, ce qui entraîne une spéculation à la hausse. Tel est le plus gros souci que nous avons sur la question du logement.

Vous avez évoqué, monsieur le ministre, les programmes des candidats à l'élection présidentielle. Vous avez donc certainement lu celui que l'Avenir en commun et Jean-Luc Mélenchon consacraient au logement. Il prévoyait de rattraper notre retard et d'en finir avec la rareté du logement, ce qui passe par la construction de 1 million de logements sociaux en cinq ans : voilà ce que nous aurions fait si nous avions gouverné le pays. (*Exclamations sur quelques bancs du groupe LaREM.*) Une telle politique aurait en outre été excellente pour les entreprises du bâtiment et des travaux publics qui pourraient ainsi remplir leurs carnets de commandes.

De même, nous aurions fait en sorte de redonner au marché libre un cadre réglementaire plus strict, notamment grâce à l'encadrement des loyers qui, comme chacun le sait, ont explosé depuis une trentaine d'années – ce qui est normal, compte tenu de la marchandisation du secteur –, conduisant à grever d'autant les budgets familiaux.

Telle est la solution que nous proposons. Or vous proposez au contraire, monsieur le ministre, d'affaiblir le logement social et d'accentuer la marchandisation du secteur des HLM : votre politique ne va donc vraiment pas dans le bon sens ! (*Applaudissements sur les bancs des groupes FI et GDR.*)

M. le président. La parole est à Mme Christelle Dubos, rapporteure de la commission des affaires économiques, pour donner l'avis de la commission sur ces trois amendements de suppression.

Mme Christelle Dubos, rapporteure de la commission des affaires économiques. L'article 25 prévoit le regroupement des bailleurs sociaux – nous parlons bien de regroupement et non de fusion ou d'absorption, M. le ministre l'a rappelé. Il vise à rendre le secteur HLM plus fort et à aider davantage les organismes qui construisent le plus. Contrairement à ce qui est indiqué dans l'exposé sommaire des amendements, l'article n'oblige nullement tous les bailleurs sociaux gérant moins de 15 000 logements à fusionner entre eux ; il les oblige simplement à rejoindre un groupe, ce qui permettra aux bailleurs de rechercher des financements plus complexes et de mutualiser davantage les trésoreries parfois accumulées.

Le projet de loi laisse plus de deux ans aux bailleurs sociaux pour se réorganiser librement. Dans cette perspective, différentes options leur sont offertes, notamment grâce à la création des sociétés anonymes de coordination.

Leur régime, qui a été approuvé par la Fédération des OPH, est, dans la mesure où il laissera toute leur place aux élus comme à la diversité des territoires, assimilable à celui d'un groupe coopératif.

Vous avez fait part de vos connaissances de terrain ; laissez-moi vous exposer les miennes. En plus des auditions que j'ai conduites au plan national, j'ai travaillé avec les organismes de ma circonscription, de mon département et de ma région, la Nouvelle-Aquitaine. J'en donne comme preuve le fait que j'ai participé à la restitution des tables rondes organisées entre janvier et mars, à Bordeaux, Limoges et Poitiers, par l'Union régionale HLM de la Nouvelle Aquitaine, l'AROSHA, qui regroupe trente et un organismes issus des quatre grandes familles du mouvement HLM. Cette restitution a eu lieu le 4 avril, c'est-à-dire le jour même où le texte était présenté en Conseil des ministres : on ne peut pas dire que c'est du copier-coller ! Le thème de la réunion était : « La place du logement social au cœur de l'aménagement des territoires ». Voici leurs préconisations : permettre une réglementation

ouverte à la prise en compte des réalités territoriales ; conforter et élargir les missions des organismes HLM auprès des collectivités ; permettre aux collectivités de mener leurs programmes locaux de l'habitat ; mettre en place une stratégie régionale de l'habitat social intégrée dans un schéma d'aménagement du territoire.

Mes chers collègues, je vous invite à relire certains articles du projet de loi : celui-ci répond véritablement aux attentes des organismes de terrain et aux besoins de nos concitoyens.

Avis défavorable. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LaREM.*)

M. le président. Monsieur le ministre, j'imagine que l'avis du Gouvernement est défavorable ?

M. Jacques Mézard, ministre. Avis défavorable, en effet. Je ne vais pas reprendre l'argumentation que j'ai développée il y a quelques minutes ; je souhaiterais néanmoins, monsieur le président, répondre aux défenseurs des amendements.

Monsieur Bazin, sans parler du cas de Lunéville, que, je l'espère, nous visiterons ensemble prochainement – mais cela dépend en partie de vous... (*M. Vincent Thiébaud applaudit*) –, nous allons, avec la mobilisation des financements que vous savez, apporter aux villes nouvelles des moyens qui vont au contraire faciliter la construction de logements sociaux.

Monsieur Peu, je n'ai pas dit que c'était vous qui aviez confondu fusion et regroupement. Inutile de rouvrir le débat : ma remarque ne s'adressait pas à vous.

Sur le fond, j'ai pris bonne note de vos observations, monsieur Coquerel, mais il y a entre nous une différence d'appréciation. Et quand j'ai évoqué les programmes présidentiels, je ne visais pas celui de votre mouvement.

M. Éric Coquerel. Ah bon ? Vous auriez dû : il était intéressant !

M. Jacques Mézard, ministre. Je visais plutôt ceux présentés par les deux partis qui avaient gouverné le pays précédemment. Vous vous inscrivez quant à vous dans une certaine logique, qui n'est clairement pas la même que la nôtre.

M. Alexis Corbière. En effet !

M. Jacques Mézard, ministre. Au-delà, si j'émet un avis défavorable sur ces amendements de suppression, c'est que, suivant notre logique à nous, il faut avancer dans la restructuration.

Il y a un point que je n'ai pas mentionné tout à l'heure. On fait comme si tout cela n'existait pas. On dit qu'il y a un problème financier, que le Gouvernement, par l'intermédiaire de la loi de finances, a ponctionné les bailleurs sociaux – je ne relancerai pas le débat sur les conclusions du rapport de la Cour des comptes –, mais on oublie qu'en regard, nous leur avons donné des moyens importants. J'assistais il y a quelques jours au lancement de la Banque des territoires par la Caisse des dépôts et consignations ; les 10 milliards d'euros qui vont être fléchés, même si ce sera en grande partie *via* des prêts – je pense notamment aux 2 milliards d'euros de prêts de haut de bilan –, ce n'est pas rien, de même que l'allongement des délais de remboursement ! Il faut donc aussi prendre en considération le fait que nous donnons des moyens importants pour faciliter ces opérations.

On soutient que ces regroupements seraient trop brutaux. J'entends ce que dit M. Peu sur les mariages forcés, mais enfin... Il y a trois ans pour arriver à s'aimer ; cela fait des fiançailles d'une durée tout de même relativement longue ! (*Sourires.*) De surcroît, nombre de structures n'ont pas attendu ce texte de loi pour commencer à travailler en ce sens – pour certaines, d'ailleurs, *via* des fusions. Cela a été anticipé depuis plusieurs mois, parfois même avant l'élection présidentielle, parce que l'opportunité de procéder à de tels regroupements, sans qu'il y ait de rupture de la relation de proximité, est quelque chose qui est reconnu par beaucoup.

Je reconnais, monsieur Peu, qu'un certain nombre d'offices ne sont pas favorables à la réforme. Si je soutenais le contraire, vous seriez en droit de considérer que mon appréciation des choses est inexacte. Il reste qu'il y en a d'autres qui se sont déjà inscrits dans ce processus. Il existe sur ce point des divergences d'appréciation, car certaines collectivités territoriales n'ont pas la même orientation que nous – et c'est bien normal.

Voilà ce que je voulais dire en émettant un avis défavorable sur ces amendements.

M. le président. La parole est à M. Gilles Lurton.

M. Gilles Lurton. Trois points.

D'abord, je veux vous remercier, monsieur le ministre, car c'est la première fois que vous reconnaissez qu'un certain nombre d'offices ne sont pas d'accord avec ces regroupements. Pour ma part, je crois qu'ils sont encore plus nombreux que vous l'imaginez.

Ensuite, votre liberté de visiter Lunéville la semaine prochaine avec notre excellent collègue Thibault Bazin dépend certes un peu de nous, mais, comme nous l'avons dit hier soir, ce n'est pas notre faute si nous subissons les conséquences de l'organisation actuelle du travail parlementaire. Après avoir eu deux mois, au début de l'année, au cours desquels nous n'avons eu aucun projet majeur à examiner, tout se cumule d'un coup : l'agriculture, le logement, la formation professionnelle et l'apprentissage – que la commission des affaires sociales, dont je suis membre, a examiné cette semaine –, ainsi que les missions budgétaires, qui se réunissent en même temps que la séance publique les jours de semaine. Je ne trouve pas que ce soit une bonne méthode de travail. (*Applaudissements sur les bancs des groupes LR, MODEM, FI et GDR ainsi que parmi les députés non inscrits.*)

Enfin, madame la rapporteure, il est vrai le texte n'oblige pas les organismes de logement social à fusionner, qu'il les incite simplement à se regrouper, mais je suis convaincu qu'il ne s'agit là que d'une première étape, et qu'une fois celle-ci franchie, on passera à l'étape suivante, à savoir la véritable fusion, au détriment de nos territoires. (*Applaudissements sur les bancs du groupe FI.*)

M. Stéphane Peu. Absolument !

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy.

M. Serge Letchimy. Monsieur le ministre, à plusieurs reprises, vous avez fait allusion au protocole que vous avez signé avec une partie des organismes HLM et avez cité Mme Lienemann. Sachez que nous sommes respectueux des protocoles que vous signez, mais que nous gardons notre indépendance – moi et le groupe Nouvelle Gauche en particulier – sur une question aussi essentielle.

Cela dit, j'ai relu le protocole. Il n'est pas aussi radical que votre texte.

M. Jacques Mézard, ministre. Je suis radical, je l'assume! (*Sourires.*)

M. Serge Letchimy. Ce que je veux dire, c'est que la sémantique utilisée est une sémantique protocolaire. Or il s'agit là d'un texte de loi et, vu le contexte philosophique dans lequel il s'inscrit, il est évident que vous y avez employé des termes juridiques qui n'ont rien à voir avec le protocole.

Certes, madame la rapporteure, il n'y a pas d'obligation à fusionner; nous sommes tous conscients que juridiquement, vous ne le prévoyez pas, en dehors du cas particulier cité par M. le ministre. Mais si vous contraignez les sociétés de moins de 15 000 logements à rejoindre un groupement, et que vous créez les conditions juridiques pour que ce regroupement se fasse, cela profitera bien entendu aux plus grands et aux plus costauds.

En parallèle, il y a une volonté, qui est clairement exprimée, de mettre en œuvre de très grands programmes de construction de logements. Ce que nous disons, dans l'opposition, c'est que la dynamique qui sera ainsi lancée va conduire au dépérissement des stratégies de reconquête des espaces en dégradation, en milieu rural et en milieu abandonné. Je ne prendrai qu'un seul exemple: quand une OPAH, une opération programmée d'amélioration de l'habitat, est lancée, on peut faire à la fois de la restauration, de la restructuration, de la revitalisation commerciale et aussi de petits programmes de quatre, cinq ou six logements dans des dents creuses. Cela requiert un rapport de proximité que, de mon point de vue, un grand groupe ne pourra jamais avoir. C'est pourquoi je considère qu'il faut absolument retravailler cet article et que le groupe Nouvelle Gauche votera pour les amendements de suppression.

M. le président. La parole est à M. Patrick Mignola.

M. Patrick Mignola. Je voudrais faire, avant le scrutin public, une explication de vote au nom du groupe du Mouvement démocrate et apparentés.

Comme je l'ai expliqué tout à l'heure, nous considérons que l'article 25 va dans le bon sens, s'agissant de la volonté de regrouper les offices HLM ou les autres bailleurs sociaux pour les rendre plus forts. Toutefois, il prend insuffisamment en compte la relation de proximité et les singularités territoriales.

Supprimer l'article serait inenvisageable, alors que nous avons bon espoir que notre force de conviction et de persuasion sera susceptible de le faire évoluer dans la bonne direction, afin que l'on tienne compte des disparités territoriales.

Mme Elsa Faucillon. Abstenez-vous, alors!

M. Patrick Mignola. Nous nous efforcerons donc, au cours du débat, d'intégrer la conscience locale à l'orientation prévue par le Gouvernement, et nous ne nous associerons pas à la demande de suppression de l'article.

M. Gilles Lurton. Dommage!

M. Serge Letchimy. Il s'agit donc d'une abstention? (*Sourires.*)

M. le président. La parole est à M. Vincent Ledoux. Nous passerons ensuite au premier scrutin de la matinée, après une heure quarante de discussion sur le principe de l'article 25.

M. Vincent Ledoux. Au nom du groupe UDI, Agir et indépendants, je veux dire que nous sommes sur le bon chemin, mais qu'il y a encore des progrès à faire pour mieux prendre en compte l'intelligence des élus locaux et concevoir un modèle susceptible d'assurer une forme de plasticité territoriale. Nous nous abstenons donc lors du vote sur ces amendements.

Mme Elsa Faucillon. C'est mieux que rien!

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n^{os} 810, 2081 et 2234.

(*Il est procédé au scrutin.*)

M. le président. Voici le résultat du scrutin:

Nombre de votants	75
Nombre de suffrages exprimés	74
Majorité absolue	38
Pour l'adoption	15
contre	59

(*Les amendements identiques n^{os} 810, 2081 et 2234 ne sont pas adoptés.*)

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n^o 2633.

M. Serge Letchimy. Dès lors que l'article est maintenu, il convient de tout faire, comme le disaient les précédents orateurs, pour améliorer le dispositif. C'est pourquoi notre amendement tend à intégrer dans les plans stratégiques de patrimoine la dynamique de regroupement prévue par le texte. C'est en effet en modifiant les plans stratégiques de patrimoine que l'on pourra, à terme, prendre en considération les enjeux de proximité, en examinant comment un organisme peut travailler en relation avec la commune, le département et la région, pour tenir compte des particularités locales, de sorte à éviter que le plan de patrimoine réponde à une logique exclusivement de massification, sans respecter la diversité des enjeux culturels, sociaux et économiques.

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. À la différence du cadre stratégique, qui sera élaboré à l'échelle du groupe, le plan stratégique de patrimoine de chaque organisme HLM se doit d'être suffisamment précis. Il importe donc qu'il continue à définir les évolutions à moyen et long terme des différentes composantes du parc de l'organisme, en tenant compte des orientations fixées par les programmes locaux de l'habitat des différents territoires. Avis défavorable.

(*L'amendement n^o 2633, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.*)

M. le président. La parole est à Mme Josette Manin, pour soutenir l'amendement n^o 2634.

Mme Josette Manin. Cet amendement vise à permettre aux organismes HLM de constituer des sociétés anonymes de coordination, afin d'éviter aux bailleurs sociaux qui se sont déjà regroupés au sein de sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré des restructurations artificielles, au détriment de l'efficacité en matière de coordination.

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement aurait pour conséquence de permettre à toute ESH de recevoir un agrément spécial pour exercer les compétences d'une SAC. C'est ce qui est demandé par certaines grandes ESH, comme la CDC Habitat, qui souhaite travailler au sein des OPH. Nous avons étudié attentivement cette demande depuis l'examen du texte en commission, et il est apparu qu'un tel dispositif poserait plusieurs problèmes.

D'une part, les SAC n'ont pas vocation à gérer directement des logements, au contraire des ESH. Si tel était le cas, il y aurait un risque que toutes les SAC demandent un agrément spécial pour pouvoir gérer des logements et qu'à la fin, on se retrouve avec plus d'organismes gestionnaires d'organismes sociaux qu'avant. Ce n'est pas notre objectif.

D'autre part, un tel schéma ne garantit pas la participation de tous les OPH actionnaires de la SAC dans la gouvernance de la société. Cela poserait notamment problème si l'ESH ou la SAC prend des décisions en matière de solidarité financière sans que l'OPH concerné soit membre de son conseil d'administration. Avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Défavorable également. Je comprends la demande qui est faite ici, et vois de quelle source elle émane ; mais la gestion d'une SA de HLM et celle d'une SAC paraissent incompatibles. Je ne crois donc pas que l'amendement aille dans le bon sens.

(L'amendement n° 2634 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 300.

M. Thibault Bazin. Le présent amendement tend à insérer à l'alinéa 5, après la seconde occurrence du mot : « construit », les mots : « ou acquis ».

Il faut prendre en considération la globalité des efforts d'investissements consentis par les bailleurs sociaux, tant en termes de construction de logements neufs qu'en termes d'acquisition de logements. De fait, des bailleurs sociaux réalisent régulièrement des acquisitions dans le cadre de la VEFA – vente en l'état futur d'achèvement –, et les logements ainsi acquis contribuent tout autant à atteindre les objectifs du bailleur que ceux qui sont directement construits.

J'irai même plus loin. Au début de nos débats, nous avons parlé des grandes opérations. Lorsque l'on demande à un opérateur de faire de la mixité sociale, on lui fixe aussi un objectif de 20 à 30 % de logements aidés. Les élus demandent alors au promoteur d'organiser une VEFA pour le bailleur. Dans les opérations complexes, ce type de vente est en effet le meilleur moyen pour introduire de la mixité sociale ; d'où le présent amendement, déposé à l'initiative de notre collègue Leclerc.

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'opportunité de dissoudre un petit organisme de HLM doit se fonder sur une activité récente en matière de production d'une offre nouvelle de logements locatifs sociaux. Cette production peut passer par la construction ou l'acquisition et l'amélioration de logements. Dans l'ensemble du code de la construction et de l'habitation, le terme « construit » renvoie à ces deux modes de production. L'amendement me paraissant ainsi satisfait, j'en suggère le retrait.

M. le président. L'amendement est-il retiré, monsieur Bazin ?

M. Thibault Bazin. Oui, monsieur le président : le compte rendu de la séance éclairera l'interprétation qui pourra être faite de la présente loi.

(L'amendement n° 300 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. Vincent Ledoux, pour soutenir l'amendement n° 1993.

M. Vincent Ledoux. Défendu !

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Tel qu'il est rédigé, cet amendement va bien au-delà de la simple question des logements accessibles aux personnes handicapées. Il supprimerait tous les alinéas relatifs à l'obligation de regroupement des organismes HLM et à la création des sociétés de coordination.

Il soulève toutefois un vrai sujet : le nombre de logements sociaux accessibles aux personnes handicapées est trop faible ; mais cette question, je crois, relève davantage de la convention d'utilité sociale – CUS – de chaque organisme HLM.

Quant à l'accès des personnes handicapées ou en perte d'autonomie à des logements sociaux adaptés, il relève davantage de documents définissant la politique d'attribution des logements. La convention intercommunale d'attribution créée par la loi « Égalité et citoyenneté » devra notamment traiter de cette question, dans la mesure où les personnes handicapées sont prioritaires pour l'attribution d'un logement. Avis défavorable.

(L'amendement n° 1993, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements, n° 737, 2635 et 2903, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n° 2635 et 2903 sont identiques.

La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 737.

M. Thibault Bazin. Avec M. Herbillon, je vous propose, à travers cet amendement, de rétablir la version initiale du texte. Les organismes de logements sociaux peuvent prendre la forme d'une société anonyme régie par le code de commerce. Composée d'actionnaires pouvant appartenir au secteur privé et public, une société anonyme se doit de conserver une autonomie, réglementairement définie par le code de commerce et non celui de la construction et de l'habitation. Aussi la rédaction actuelle de l'article 25 pourrait-elle se révéler inconstitutionnelle.

La notion d'« influence notable », définie dans le code de commerce, permet à la fois de répondre à l'objectif de regroupement des organismes inscrit dans le projet de loi, tout en respectant davantage le statut juridique des sociétés anonymes.

Nous vous proposons donc d'insérer, à l'alinéa 16, les mots : « lorsque l'un d'entre eux ou une autre société exerce sur les autres une influence notable au sens du L. 233-17-2 du même code, ou ».

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2635.

M. Serge Letchimy. Cet amendement, déposé lors de l'examen en commission à l'initiative de notre collègue Pupponi, avait été retiré, car la commission semblait y avoir été sensible. Il était donc question de retravailler nos arguments.

Pour éviter, lorsque de petites sociétés se retrouveront aux côtés de sociétés moyennes ou de très grande taille, une fusion que vous dites ne pas vouloir, il convient, selon nous, de compléter la définition du groupe HLM au sens du code de commerce en intégrant la notion d'« influence notable ». Les sociétés qui détiennent déjà plus de 20 % des droits de vote pourraient ainsi participer aux décisions de politiques financières et opérationnelles de la nouvelle structure, à travers l'outil de coordination.

M. le président. La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 2903.

M. Thibault Bazin. Vous connaissez, monsieur le ministre, l'engagement de notre collègue Sermier au sein de la fédération des entreprises publiques locales – EPL. À ses yeux, il est très important de considérer que les SEM font partie d'un groupe lorsqu'elles en détiennent 20 % des parts. La notion de contrôle, vous le savez, implique la détention, par la société mère, de plus de la moitié du capital des bailleurs sociaux, ce qui est incompatible avec le statut des SEM, qu'il ne faut pas exclure du dispositif.

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Les notions, un peu techniques, de contrôle d'une société sur une autre à travers une participation majoritaire au capital ou une influence notable – détention de 20 % au moins du capital – ne sont pas les mêmes. L'objectif est d'inciter à la création de groupes intégrés, dans lesquels une société mère contrôle effectivement les autres organismes HLM en matière d'orientation stratégique et de mutualisation. Les dispositions du code général des collectivités territoriales, aux termes desquelles le capital d'une SEM doit être détenu à plus de 50 % par les collectivités, n'empêchent pas les SEM d'appartenir à un groupe commercial.

Par ailleurs, une société mère d'un groupe de bailleurs sociaux peut contrôler la SEM si elle fait partie d'un pacte d'actionnaires avec une collectivité, ou si elle détient plus de 40 % des droits de vote à l'assemblée générale sans qu'une collectivité détienne à elle seule plus de 50 % du capital. Avis défavorable sur l'ensemble des amendements, donc.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Défavorable également.

(L'amendement n° 737 n'est pas adopté.)

(Les amendements identiques n°s 2635 et 2903 ne sont pas adoptés.)

M. le président. Je suis saisi de plusieurs amendements identiques, n°s 498, 893, 1829 et 2058.

La parole est à M. Alain Ramadier, pour soutenir l'amendement n° 498.

M. Alain Ramadier. L'article 25 prévoit de restructurer l'organisation du logement social en favorisant le regroupement entre organismes HLM, notamment par la constitution de sociétés de coordination. Le présent amendement vise à préciser que ces regroupements sont exclusifs, autrement dit qu'il n'est pas possible d'appartenir à deux regroupements sous peine de rendre illisible la réorganisation que ce projet de loi et les territoires appellent de leurs vœux.

M. le président. La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 893.

M. Thibault Bazin. Défendu !

M. le président. La parole est à Mme Sylvia Pinel, pour soutenir l'amendement n° 1829.

Mme Sylvia Pinel. Défendu !

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2058.

M. Stéphane Peu. Défendu !

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'appartenance à plusieurs groupes commerciaux intégrés est d'ores et déjà impossible juridiquement. Nous devons aussi interdire, je crois, l'adhésion à plusieurs SAC en raison de la responsabilité que le projet de loi donne aux sociétés mères en matière de solidarité financière et d'orientation stratégique. C'est la raison pour laquelle j'ai déposé, à l'alinéa 26, un amendement tendant à interdire à un organisme HLM d'appartenir simultanément à plusieurs SAC.

Aussi ces amendements seront-ils en grande partie satisfaits, à une exception près : l'appartenance simultanée à un groupe et à une SAC. Cette appartenance pourrait être utile dans certains cas précis, à condition de prévoir des adaptations spécifiques. Ne fermons pas de portes : mettons plutôt un maximum d'outils à la disposition des bailleurs sociaux. Aussi je suggère le retrait de ces amendements.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis : demande de retrait. L'amendement que défendra tout à l'heure Mme la rapporteure répond en effet à l'objectif ici poursuivi.

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

M. Alain Ramadier. Mon amendement est retiré.

M. le président. La parole est à M. Thibault Bazin.

M. Thibault Bazin. Le mien aussi.

M. le président. La parole est à Mme Sylvia Pinel.

Mme Sylvia Pinel. Retiré également.

(Les amendements identiques n°s 498, 893 et 1829 sont retirés.)

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. Je maintiens, pour ma part, mon amendement. J'ai bien entendu ce qu'a dit Mme la rapporteure, mais il ne faut pas confondre les groupes avec les sociétés de coordination : ce sont deux choses différentes.

Or les amendements identiques, parmi lesquels le mien sera donc le seul maintenu – signe de ma capacité de résistance (*Sourires*) –, visent les groupes, non les sociétés de coordination. Il s'agit de rendre impossible l'appartenance à plusieurs groupes : je pourrais développer les explications si mon temps de parole était plus long, mais la possibilité ici donnée ouvre la porte à des filialisations par des sociétés nationales et des prises de contrôle, dans les territoires, par des filiales importantes.

En tout état de cause, les groupes et les sociétés de coordination sont distingués dans le projet de loi. Je maintiens donc mon amendement.

(L'amendement n° 2058 n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n^{os} 1253 et 2059.

La parole est à M. Martial Saddier, pour soutenir l'amendement n° 1253.

M. Martial Saddier. Cet amendement a été déposé à l'initiative de ma collègue Valérie Lacroute, qui se préoccupe du statut des personnels des organismes fusionnés.

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2059.

M. Stéphane Peu. Il y a trois grands oubliés dans le projet de loi : les élus locaux – nous en avons un peu parlé –, les locataires – nous en parlerons –, mais aussi les personnels.

M. Gilles Lurton. Exactement !

M. Stéphane Peu. Mon amendement concerne donc la place des personnels dans le processus.

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. En commission, nous avons quand même adopté un certain nombre d'amendements pour associer les élus locaux et les locataires à la gouvernance. L'avis est donc favorable pour cette ouverture aux représentants du personnel.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis, favorable.

(Les amendements identiques n°s 1253 et 2059 sont adoptés.)

M. le président. La parole est à Mme Jacqueline Maquet, pour soutenir l'amendement n° 1348.

Mme Jacqueline Maquet. Défendu !

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Défavorable : la question relève davantage de l'autonomie organisationnelle de chaque groupe. Celui-ci établira ses règles de gouvernance dans ses statuts, en fonction de sa taille et de son degré d'intégration.

(L'amendement n° 1348, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n^{os} 1704 et 2350.

La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 1704.

M. Stéphane Peu. Défendu !

M. le président. La parole est à M. Alexis Corbière, pour soutenir l'amendement n° 2350.

M. Alexis Corbière. Notre amendement vise à rendre obligatoire l'information préalable des locataires lors de la formation d'un groupement d'organismes de logements sociaux. On le sait, une telle opération a un impact sur le quotidien des locataires, qui parfois voient le nom du bailleur changer. Le lieu où ils pourront adresser leurs éventuelles réclamations changera aussi, je suppose. Sans reprendre les arguments développés tout à l'heure, je persiste à penser que cela éloignera le locataire du responsable de l'entretien du bâtiment.

La moindre des choses, dans ces conditions, est d'effectuer un travail d'information. Si ce n'est pas le cas, on verra se creuser encore la distance entre le bailleur et le locataire. Celui-ci recevra, de la part de ce bailleur, des informations dont il ne comprendra pas l'origine. Il ne saura plus très bien à qui s'adresser, d'autant que le nom de l'organisme changera sans doute aussi sans que l'on sache pourquoi.

Nous ne comprendrions pas que cet amendement de bon sens soit rejeté.

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Comme je l'ai précisé il y a un instant, nous avons, en commission, amélioré l'information et la participation des locataires au mouvement de restructuration. Deux amendements ont ainsi été adoptés pour garantir la présence des représentants des locataires dans la gouvernance des SAC, et obliger les bailleurs à les informer en cas de fusion.

Je veux aussi rappeler qu'un regroupement n'implique pas forcément la disparition de l'organisme HLM à l'échelle du territoire.

M. Gilles Lurton. Ça, on verra !

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Dans ces conditions, les garanties prévues me semblent suffisantes. Avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Avis défavorable. Chaque organisme peut naturellement informer les locataires. Cela ne présente aucune difficulté.

M. le président. La parole est à M. Alexis Corbière.

M. Alexis Corbière. Je ne comprends pas cette absence de parallélisme des formes. Nous ne pouvons pas, d'un côté, obliger des organismes à se regrouper et, de l'autre, laisser au bon vouloir de ces organismes le soin de prévenir les locataires – non les représentants des locataires, dont nous savons, hélas ! qu'ils sont parfois assez peu représentatifs et qu'ils disposent de moyens limités pour informer les locataires.

N'oublions pas que la base de tout est le citoyen, le locataire, qui paie un loyer tous les mois et est en droit de connaître les évolutions en cours. Notre collègue Stéphane

Peu parlait tout à l'heure d'une bureaucratie, c'est-à-dire d'un éloignement entre le locataire et celui qui gère un bien public. Tout cela ne peut pas être laissé au bon vouloir d'organismes.

M. Gilles Lurton. Bravo !

M. Alexis Corbière. Dans la réalité, nous savons qu'il existe une obscurité totale, un éloignement très fort du locataire, qui peut découvrir soudainement qu'un organisme auquel il a payé un loyer durant des années n'est plus le même. C'est une question de fond qui, au-delà de la pertinence de l'amendement, vise à rendre réalité que, dans ces organismes à caractère public, collectif, le locataire doit rester un acteur.

Sans cela, on installe une fois de plus un élément d'éloignement, alors que les décisions sont prises soi-disant au nom ou en présence des représentants des locataires. Or ceux-ci, je le répète, sont entièrement dépossédés, hormis parfois une petite vitrine à l'entrée des bâtiments, où ils peuvent poser une affichette de temps en temps. Tout cela n'est pas sérieux !

Cet amendement créerait une obligation logique, celle d'expliquer les enjeux d'une évolution aux locataires, par exemple en les invitant à des réunions d'information. Voilà ce qui encouragerait les citoyens à être actifs, à s'adresser à leurs gestionnaires sans attendre que les choses se détériorent, qu'une crise révèle la mauvaise gestion d'un bâtiment.

Je ne comprends donc pas pourquoi cet amendement est rejeté d'une telle façon.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy.

M. Serge Letchimy. Nous voterons ces amendements, car vos réponses, monsieur le ministre, madame la rapporteure, font apparaître une contradiction. Vous auriez pu dire que ce sujet est du domaine du règlement, mais pas que les locataires seront informés.

Pour créer le choc d'offre que vous cherchez, vous proposez un dispositif hors-norme, que nous contestons, nous l'avons dit à plusieurs reprises. Vous ignorez les personnes qui se trouvent à l'intérieur de ces ensembles, qui feront l'objet, et leurs appartements avec, d'une mutation très importante. Ils pourraient s'en trouver déstabilisés, craindre une évolution de loyer, un déplacement ou une commercialisation. Lorsque ce texte entrera en application, tout le monde aura peur de voir son appartement vendu et de devoir quitter les lieux.

Il y a donc un besoin de sérénité, et vous répondez : « pas d'information, c'est déjà prévu ». Monsieur le ministre, si je puis me permettre, sur cette question, vous devriez faire preuve de sagesse.

M. le président. La parole est à M. Bruno Fuchs.

M. Bruno Fuchs. Il s'agit là d'amendements de bon sens. Nous ne pouvons vivre ensemble que si tous les acteurs se parlent et se font confiance. Quand on travaille en priorité pour les locataires, les habitants, on ne peut pas ne pas les inclure dans un minimum de communication au quotidien.

Nous voterons ces amendements.

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Au vu de ces arguments, nous donnerons un avis favorable à ces amendements. (*Applaudissements sur de nombreux bancs.*)

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

M. Jacques Mézard, ministre. En lisant l'excellente fiche mise à ma disposition, je me suis posé les mêmes questions que vous. Le Gouvernement donnera donc également un avis favorable. (*Mêmes mouvements.*)

M. Alexis Corbière. Je vous remercie, monsieur le ministre. (*Les amendements identiques n^{os} 1704 et 2350 sont adoptés.*)

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n^o 1705.

M. Stéphane Peu. Il est défendu.

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable. Grâce à un amendement adopté en commission, les représentants des locataires participeront à la gouvernance des groupes. De ce fait, ils seront associés à l'élaboration et à la validation des plans stratégiques de patrimoine – PSP. Cependant, leur donner un droit de veto sur la validation de ces documents serait disproportionné par rapport à leur représentativité au sein du conseil d'administration.

(*L'amendement n^o 1705, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.*)

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n^o 1706.

M. Stéphane Peu. Défendu !

(*L'amendement n^o 1706, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.*)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements identiques, n^{os} 894, 1864 et 2067.

La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n^o 894.

M. Thibault Bazin. Défendu !

M. le président. La parole est à M. Bruno Fuchs, pour soutenir l'amendement n^o 1864.

M. Bruno Fuchs. Cet amendement vise à expliciter ce qui, dans ce projet de loi, relève d'un paradoxe, d'un oubli ou d'une expression ou intention implicites. L'article 25, qui définit le contenu du cadre stratégique d'utilité sociale, devrait promouvoir l'accès des personnes handicapées à des logements accessibles. Cet amendement a pour objet de l'indiquer car, on le sait, le monde du handicap a été particulièrement surpris par certaines initiatives du texte.

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n^o 2067.

M. Stéphane Peu. Il est défendu.

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Ces amendements soulèvent un vrai sujet, que nous avons évoqué il y a peu. Le nombre de logements sociaux accessibles aux personnes handicapées est trop faible. Cette question relève cependant davantage de la convention d'utilité sociale et du PSP de chaque organisme HLM.

La commission demande le retrait des amendements.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

M. le président. Monsieur Bazin, souhaitez-vous retirer votre amendement ?

M. Thibault Bazin. Non, monsieur le président.

M. le président. En va-t-il de même pour M. Fuchs et M. Peu ?

M. Bruno Fuchs. Tout à fait !

M. Stéphane Peu. Je le maintiens, monsieur le président.

(Les amendements identiques n^{os} 894, 1864 et 2067 ne sont pas adoptés.)

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n^o 2061.

Sur cet amendement, je suis saisi par le groupe de la Gauche démocrate et républicaine d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

M. Stéphane Peu. J'ai demandé un scrutin public sur cet amendement, car le projet de loi – mais nous sommes là pour le faire évoluer – donne une place trop réduite aux usagers que sont les locataires dans la gouvernance des organismes.

Le secteur HLM, fort de cent vingt ans d'histoire, à la fois remplit une mission d'intérêt général et s'inscrit dans l'économie sociale et solidaire par son fonctionnement, en ce qu'il est cogéré par des professionnels et par les parties prenantes à la gouvernance. Celle-ci doit être davantage effective demain, avec une inclusion des locataires dont je souhaite qu'elle se renforce encore à l'avenir.

Cet amendement prévoit donc que les locataires soient intégrés dans les instances délibératives des sociétés de regroupement.

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement me semble entièrement satisfait par l'alinéa 28 du texte issu de la commission. Un amendement adopté en commission a en effet prévu que des représentants des locataires soient présents dans les conseils d'administration ou les conseils de surveillance de chaque société de coordination. Par ailleurs, des représentants des locataires sont déjà présents dans la gouvernance des ESH de têtes de groupes.

Je vous suggère donc, monsieur Peu, de retirer votre amendement. À défaut, avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. Je maintiens cet amendement. Associer les locataires, par exemple à l'élaboration des plans stratégiques de patrimoine, est aujourd'hui facultatif. Pourtant, ce sont bien les locataires les premiers concernés, ce sont ceux qui vivent tous les jours dans les immeubles qui doivent être rénovés, réhabilités ou non. Les locataires doivent pouvoir

donner leur avis, notamment sur les échéanciers de travaux. Il me semble de mauvaise politique de ne pas les responsabiliser, en les associant au plus près. Nous aurions tout à gagner à les associer plus étroitement et de manière reconnue par le droit.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy.

M. Serge Letchimy. Monsieur le ministre, cette question exige une réponse plus précise de votre part. Les locataires participent bien aux structures des sociétés HLM, mais il est question ici de l'organisation globale des regroupements. Les locataires seront-ils, oui ou non, obligatoirement présents dans les instances de ces structures de coordination ?

S'ils n'y sont pas ou si leur présence dépend de la bonne volonté des présidents successifs ou de l'organisation, M. Peu a parfaitement raison. Compte tenu de l'ampleur de la question de la gouvernance, il faut, comme l'a dit M. le ministre, tout faire pour améliorer la gouvernance de proximité.

La gouvernance de proximité, ce n'est pas seulement la gouvernance politique, la gouvernance démocratique à travers les municipalités, c'est aussi la gouvernance interne. Je peux témoigner de l'importance de la présence des locataires dans des instances de coordination. Personnellement, monsieur le ministre, je vous aurais conseillé d'accepter la présence obligatoire des locataires dans ces instances. *(Mme Sylvia Pinel applaudit.)*

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'alinéa 28 du texte dispose que « le conseil d'administration, le conseil de surveillance ou l'organe délibérant en tenant lieu de la société de coordination comprend des représentants des locataires des logements appartenant à ses organismes actionnaires, élus selon les dispositions communes aux organismes publics et aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré prévues au 3^o du I de l'article L. 422-2-1. »

M. Richard Lioger. Bravo !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 2061.

(Il est procédé au scrutin.)

M. le président. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	65
Nombre de suffrages exprimés	64
Majorité absolue	33
Pour l'adoption	15
contre	49

(L'amendement n^o 2061 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n^o 2062.

M. Stéphane Peu. De mon point de vue, je l'ai dit, ce qui caractérise le secteur du logement social est son appartenance à l'économie sociale et solidaire – tiers-secteur de l'économie, entre secteur public administré et secteur privé. Pour une bonne gestion du secteur de l'économie sociale et solidaire, il convient que les usagers – pour le logement, les locataires – constituent au moins un tiers des représentants dans les organismes de direction.

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Accorder un tiers des sièges aux associations de locataires, alors que ceux-ci ne détiennent en moyenne que 15 % des sièges dans les conseils d'administration des ESH et des OPH, semble excessif. Avis défavorable.

(L'amendement n° 2062, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à Mme Josette Manin, pour soutenir l'amendement n° 2638.

Mme Josette Manin. Cet amendement vise, par l'ajout d'un paragraphe après l'alinéa 23, à éviter aux bailleurs sociaux qui se sont déjà regroupés au sein des sociétés anonymes d'habitation à loyer modéré, des restructurations artificielles, au détriment de l'efficacité en matière de coordination, qui est souhaitée tant par la présente loi que par le secteur du logement social.

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement va de pair avec l'amendement n° 2634 que vous avez présenté précédemment et qui avait pour objet de permettre à une ESH de faire partie d'une SAC. Je suis défavorable au présent amendement pour les mêmes raisons.

(L'amendement n° 2638, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2063.

M. Stéphane Peu. Il est défendu.

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'objet de votre amendement est de rendre optionnelle la présence des représentants de la SAC dans les conseils d'administration de chacun de ses actionnaires, sans voie délibérante. Cette présence devant être systématique, l'avis est défavorable.

(L'amendement n° 2063, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à Mme Christelle Dubos pour soutenir l'amendement n° 1844.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement permet la coordination relative à la présence des collectivités et des locataires dans les conseils d'administration des SAC, en augmentant le nombre maximal de membres du conseil d'administration.

(L'amendement n° 1844, accepté par le Gouvernement, est adopté et l'amendement n° 2069 tombe.)

M. le président. La parole est à Mme Christelle Dubos pour soutenir l'amendement n° 2872.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Comme je l'ai évoqué précédemment, il s'agit d'interdire l'appartenance simultanée d'un organisme HLM à deux SAC.

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

M. Jacques Mézard, ministre. C'est un amendement important auquel le Gouvernement est favorable. Il vise à interdire l'appartenance à plusieurs sociétés de coordination,

ce qui paraît évident mais nécessite d'être précisé explicitement. En effet, dès qu'un organisme appartient à plusieurs SAC, ses engagements envers l'une et l'autre ne sont plus définis clairement, et les stratégies fixées par l'une ou l'autre ne sont pas forcément compatibles. Cela me paraît donc une mesure de bon sens.

(L'amendement n° 2872 est adopté.)

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 1708.

M. Stéphane Peu. Il est défendu.

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je demande le retrait de l'amendement. À défaut, l'avis serait défavorable.

M. Stéphane Peu. Il est retiré !

(L'amendement n° 1708 est retiré.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements, n°s 2236 et 2064, pouvant être soumis à une discussion commune.

Sur l'amendement n° 2236, je suis saisi par le groupe La France insoumise d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à M. Éric Coquerel, pour soutenir l'amendement n° 2236.

M. Éric Coquerel. Nous avons demandé un scrutin public parce que nous n'avons pas été pleinement satisfaits de la réponse que la rapporteure a apportée précédemment à notre excellent collègue Stéphane Peu sur le même sujet. Je n'ai pas compris les raisons de cette réponse.

On voit bien que, par cet article, on donne toujours plus de poids, *via* des regroupements ou des fusions, à certains organismes. Il nous semble important que le poids des locataires, notamment de leurs associations représentatives – qui disposent environ, aujourd'hui, de 15 à 20 % des sièges dans les différents organismes HLM – soit renforcé. Cela est important pour favoriser la démocratie locative.

Comme l'a dit Alexis Corbière au sujet de l'information des locataires – et je me félicite que l'amendement en ce sens ait été adopté –, la voix des locataires doit être sans cesse mieux entendue. Dans ma circonscription, les locataires des logements sociaux sont mécontents, pour de bonnes raisons, de tel ou tel équipement – ascenseurs en panne, jardins d'enfants dans un état déplorable pour ne citer que ces exemples. Nous connaissons tous cela. Or, bizarrement, souvent, le seul recours pour faire entendre leur voix est d'agir nous-mêmes, en notre qualité de députés. S'il est normal que nous le fassions, les difficultés qu'eux-mêmes éprouvent à se faire entendre ne le sont pas.

Donner plus de poids aux associations de locataires permettrait que ces questions soient entendues au niveau des organismes ainsi créés. Nous demandons donc que la représentation des associations de locataires atteigne un tiers du nombre de sièges de chaque organisme associé. Je précise que cette proposition émane de la Confédération nationale du logement, que nous avons rencontrée, ce qui, je l'espère, sera un argument supplémentaire pour vous convaincre. *(Applaudissements sur les bancs du groupe FI.)*

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2064.

M. Stéphane Peu. J'ai défendu précédemment un amendement allant dans le même sens ; j'aurais pu m'abstenir de le refaire. Or la rapporteure m'a répondu qu'il était excessif de porter la représentation des associations de locataires de 15 à 20 % du nombre de sièges aujourd'hui à un tiers. J'ai envie de lui répondre que 15 à 20 %, c'est insuffisant.

Donner la majorité aux locataires serait excessif, mais un tiers des sièges me paraît équilibré pour leur conférer un rôle accru, dans la mesure où ils sont les premiers concernés par les actions des organismes.

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. À défaut de réexpliquer, je donnerai un avis défavorable, comme précédemment.

M. le président. La parole est à M. Éric Coquerel.

M. Éric Coquerel. Excusez-moi, madame la rapporteure, mais je n'ai pas bien compris votre explication. J'aurais aimé que vous la reformuliez. Comme vous le voyez, nous nous donnons du mal pour tenter de vous convaincre, en espérant vous faire changer de point de vue, car c'est là le type d'amendements sur lequel nous devrions parvenir à un consensus.

Stéphane Peu l'a rappelé, les premiers concernés par le logement social sont évidemment les locataires. Je n'arrive pas à comprendre pourquoi vous ne souhaitez pas leur laisser la possibilité de mieux se faire entendre, de peser davantage dans le rapport de forces – si vous me permettez ce terme – au sein de ces organismes. Vous nous dites sans arrêt qu'il faut plus de démocratie participative, plus de modernité, mais vous refusez un amendement qui vise à ce que les associations soient plus entendues et que les choses s'améliorent dans les organismes que vous créez. Car je vous ferai remarquer que, très souvent, leurs revendications vont dans le bon sens ; ce sont eux qui sont les premiers à subir les difficultés.

J'ai du mal à comprendre que votre seule réponse soit, encore une fois, un avis défavorable. Je vous demande, ainsi qu'au Gouvernement, comme vous avez eu la sagesse de le faire précédemment sur l'amendement visant à informer les locataires avant toute fusion, de bien réfléchir. Une représentation d'un tiers, ce n'est vraiment pas exagéré pour leur permettre de peser davantage. J'espère, chers collègues que, si le Gouvernement ne va pas dans ce sens, votre vote individuel, lui, le fera.

M. le président. La parole est à M. Jean-Paul Mattei.

M. Jean-Paul Mattei. Je trouve que vos amendements manquent de précision. Vous faites référence à des instances délibérantes, mais qu'est-ce qu'une instance délibérante ? Il me semble que cela pourrait être précisé par voie réglementaire. Les représentants des locataires ont-ils voix consultative ? Peuvent-ils exiger, par exemple, l'inscription des échanges au procès-verbal de ces réunions ? Je comprends le sens de cet amendement, mais il me semblerait beaucoup plus judicieux de travailler par la voie réglementaire ; cela permettrait d'agir de manière plus précise et plus efficace pour obtenir ce que vous demandez.

Le caractère trop général des termes « instances délibérantes » me gêne. L'alinéa 28 est beaucoup plus précis, qui fait référence au conseil d'administration, au conseil de surveillance et à l'organe délibérant en tenant lieu.

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

M. François Jolivet. Je ne sais pas ce que le Gouvernement décidera quant à la représentation des locataires dans les organes de concertation – qui, par ailleurs, sont réglementés par décret –, mais peut-être, demain, la SAC aura-t-elle un organe de concertation locative. Or il n'appartient pas au Parlement d'en délibérer mais au seul Gouvernement. Cela permettrait de donner plus de poids à l'observation de notre collègue Mattei quant à l'imprécision des amendements : ils sont imprécis parce que la matière relève du domaine réglementaire. Vous pourriez porter cela, monsieur le ministre, afin de créer des organes de concertation locative dans les SAC.

M. le président. La parole est à Mme Jacqueline Maquet.

Mme Jacqueline Maquet. J'irai dans le sens de MM. Peu, Corbière et Jolivet. Je présenterai un amendement à l'article 28, qui demande le renforcement de la présence des locataires dans les conseils d'administration. On parle beaucoup du rôle des élus, qui connaissent bien l'aménagement du territoire, ce dont je suis certaine, mais les locataires ont une expérience incomparable de la vie au quotidien, de la proximité – c'est l'élu d'un conseil d'administration, qui préside plusieurs commissions sur la proximité, qui vous le dit. Si les locataires élus ne sont pas présents, personne n'aura cette connaissance exceptionnelle de ce qui se passe au quotidien dans les bâtiments. Je suis donc, moi aussi, très favorable au renforcement de la présence des représentants des locataires. Certains ont proposé un tiers des sièges ; pour ma part, j'en proposerai un quart. Il est plus que nécessaire de renforcer la présence des locataires dans les conseils d'administration. (*Applaudissements sur les bancs des groupes GDR et FI. – Mme Sylvia Pinel applaudit également.*)

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Si vous réservez un tiers des sièges aux locataires, qui retirez-vous ? Les élus, les représentants du personnel ?

M. Thibault Bazin. Non, pas les élus !

M. Stéphane Peu. Les personnalités qualifiées !

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Les instances délibératives ont été définies par un amendement de la commission, introduit à l'alinéa 28, que je vous ai lu précédemment. L'avis reste défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 2236.

(*Il est procédé au scrutin.*)

M. le président. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	70
Nombre de suffrages exprimés	61
Majorité absolue	31
Pour l'adoption	11
contre	50

(*L'amendement n° 2236 n'est pas adopté.*)

(*L'amendement n° 2064 n'est pas adopté.*)

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 1707.

M. Stéphane Peu. Il est défendu.

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. C'est un avis favorable.

M. Stéphane Peu. Si j'avais su, j'aurais été un peu plus disert ! (*Sourires.*)

(*L'amendement n° 1707, accepté par le Gouvernement, est adopté.*)

M. le président. La parole est à Mme Christelle Dubos pour soutenir l'amendement n° 2825.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Amendement rédactionnel.

(*L'amendement n° 2825, accepté par le Gouvernement, est adopté.*)

M. le président. La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 1346.

M. Thibault Bazin. Avec mon collègue Stéphane Viry, nous vous proposons de supprimer l'alinéa 36. Il est essentiel, à nos yeux, de dégager les sociétés anonymes de coordination d'une responsabilité financière en solidarité.

Une telle obligation pourrait avoir des conséquences négatives sur des projets de regroupements. On pourrait imaginer des regroupements au-delà des départements, qui pourraient avoir une certaine pertinence, mais cette responsabilité financière constitue un frein. Je citerai les exemples, dans ma région, des offices publics de l'habitat à l'échelle du Sillon lorrain, sur les territoires des métropoles du grand Nancy et de Metz, des agglomérations d'Épinal, de Saint-Dié-des-Vosges, ainsi que la communauté de communes des territoires de Lunéville à Baccarat. Ces offices réfléchissent à la pertinence de constituer entre eux une société anonyme de coordination pour définir une politique technique, définir et mettre en œuvre une politique d'achat, promouvoir une démarche qualité commune ou unifier les systèmes d'information. Or, dans cette démarche, la solidarité financière constitue bel et bien un frein. Aussi je demande la suppression de cet alinéa.

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. La solidarité interne à la SAC est indissociable de la mutualisation des moyens. Les SAC doivent avoir les mêmes missions que les sociétés mères des groupes commerciaux en la matière.

Comme indiqué précédemment, un organisme pourra continuer de solliciter la Caisse de garantie du logement locatif social – CGLLS – en cas de difficultés financières sérieuses. L'objectif de l'article 25 est de rechercher également des solutions plus directes au sein des groupes.

J'émet donc un avis défavorable, tout en précisant que l'amendement n° 3221 du Gouvernement assouplira cette notion de solidarité.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Je demande le retrait de cet amendement. J'ai, en effet, déposé l'amendement n° 3221 qui répond, peut-être pas totalement mais largement, aux préoccupations qui viennent d'être exposées.

Je l'expliciterai tout à l'heure, mais, très schématiquement, il vise à répondre à des inquiétudes exprimées sur le pouvoir de la SAC sur ses membres. La rédaction initiale pouvait laisser penser que la SAC avait le pouvoir de prendre toutes les mesures de solidarité financière dès lors qu'elle les estimait nécessaires. La nouvelle rédaction que nous proposerons lui confère toujours une mission consistant à garantir la soutenabilité du groupe, mais en limitant sa portée à la mobilisation des outils dont elle dispose par ailleurs.

M. le président. Monsieur Bazin, l'amendement est-il retiré ?

M. Thibault Bazin. Oui.

(*L'amendement n° 1346 est retiré.*)

M. le président. Je suis saisi de quatre amendements identiques, n°s 895, 1682, 2066 et 2636.

La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 895.

M. Thibault Bazin. Il s'agit d'un amendement d'appel destiné à préciser dans quelle mesure la contribution solidaire et réactive d'un membre du groupement envers un autre membre en difficulté pourrait être déduite de sa contribution à la CGLLS.

Nous en avons parlé en commission, mais nous ne sommes pas allés plus loin. Lorsque l'un des organismes de ce groupement se retrouve en difficulté, la solidarité se fait-elle à l'échelle locale ? Où est la solidarité nationale ? Que se passe-t-il lorsqu'un groupement est composé d'acteurs se trouvant tous en difficulté, notamment dans les zones détenues ? Nous avons besoin d'être rassurés, parce qu'ils ne peuvent pas payer deux fois lorsque cela va mal. Une clarification de votre part sur ce sujet est nécessaire.

M. le président. La parole est à Mme Brigitte Kuster, pour soutenir l'amendement n° 1682.

Mme Brigitte Kuster. Lorsqu'au sein d'une société anonyme de coordination, un organisme connaît une situation de fragilité financière significative, il importe de mettre en œuvre un processus qui permette d'expertiser les difficultés et, le cas échéant, de saisir la CGLLS, afin d'élaborer un protocole qui, tout à la fois, fixe une méthode et une trajectoire de redressement et permet de dégager les finances adéquates.

Cet amendement décrit le rôle des différents acteurs concernés dans le respect des prérogatives de chacun, tout en veillant à ce que la société anonyme de coordination demeure garante de l'intérêt collectif des organismes coopérant en son sein. Cet amendement préserve le rôle de la CGLLS dans l'exercice de sa fonction de vecteur de la solidarité des organismes de logements sociaux, tout en permettant à la société anonyme de coordination d'exercer un rôle moteur dans la résolution des difficultés rencontrées par l'organisme.

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2066.

M. Stéphane Peu. Cet amendement est certes un peu technique, mais il est important, car il touche à une question de principe sur la solidarité financière entre les organismes. Aujourd'hui, un dispositif existe, la CGLLS, qui se rapproche d'une mutuelle contre le risque. Demain, à travers les groupes et les SAC, il ne faudrait pas que cette solidarité financière se résume aux groupes.

Je ne rentre pas plus dans le détail de cet amendement. Lors de l'examen du texte en commission, le Gouvernement m'avait invité à le retirer, indiquant qu'il allait y travailler, ce que j'ai fait en toute bonne foi. Où en est-on maintenant ?

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2636.

M. Serge Letchimy. Monsieur le ministre, nous nous trouvons face à un enjeu considérable, et je serai très attentif à la teneur de votre amendement. Le débat en commission était nécessaire pour nous permettre de voir comment faire jouer la solidarité au sein des SAC. Puisque les sociétés n'ont pas toutes la même santé financière, le risque existe que la fusion se fasse, malgré votre volonté, par absorption.

Il importe que la mécanique d'organisation de la solidarité, autour de la caisse de solidarité, se fasse dans les meilleures conditions possibles, afin de préserver l'unicité et l'organisation adhérant au dispositif global.

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Ces amendements vident de sa substance la solidarité financière interne au groupe créé par le présent projet de loi, en lui substituant l'intervention systématique de la fédération professionnelle concernée et de la CGLLS. Cette dernière continuera, bien sûr, à pouvoir être sollicitée lorsque cela s'avérera indispensable. Comme dans tout protocole de la CGLLS, une règle des trois tiers s'appliquera, et des efforts de redressement interne seront demandés en même temps que sera versée une aide de la caisse.

La règle des trois tiers s'énonce ainsi : des mesures en interne avec des efforts de l'organisme à travers la politique des loyers, des mesures d'accompagnement par la société mère et les actionnaires, et l'intervention de la CGLLS au titre de l'État. La SAC aura un rôle à jouer dans les efforts de redressement en interne, sans toutefois se substituer à la solidarité nationale garantie par la CGLLS.

Avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Nous reviendrons sur cette question lors de l'examen de notre amendement n° 3221, qui prévoit, pour répondre aux inquiétudes exprimées, qu'il n'y aura pas de solidarité forcée au plan local dans le groupe. Le sujet avait été très légitimement abordé en commission des affaires économiques. Nous avons indiqué que nous allions le retravailler, d'où le dépôt de l'amendement n° 3221, qui écarte toute solidarité forcée dans le groupe. Quant à la CGLLS, elle existera toujours. J'émet donc un avis défavorable à l'adoption de ces amendements.

(Les amendements identiques n° 895, 1682, 2066 et 2636 ne sont pas adoptés.)

M. le président. La parole est à M. le ministre, pour soutenir l'amendement n° 3221.

M. Jacques Mézard, ministre. Comme je viens de l'exposer, nous avons, en tenant compte du débat en commission et de notre engagement à retravailler le sujet, déposé cet amendement, qui procède à une évolution du texte tirant les conclusions de ce débat et des inquiétudes qui y avaient été exposées, qui étaient également remontées du terrain.

Cet amendement précise les pouvoirs de la SAC pour garantir la soutenabilité financière du groupe. De fait, les organismes membres de la SAC se retrouvent moins directement responsables financièrement des difficultés que pourrait rencontrer l'un des autres bailleurs fondateurs de la SAC. Il s'agit d'éviter que les difficultés financières de l'un des membres s'étendent aux autres. Notre orientation est donc d'enlever le caractère obligatoire et forcé de la solidarité financière. Cela répond aux inquiétudes qui avaient été exprimées.

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Il est favorable.

M. le président. La parole est à M. Thibault Bazin.

M. Thibault Bazin. Je vous crois sincère, monsieur le ministre, et le retrait de la formulation « mettant en œuvre les mécanismes appropriés de solidarité interne du groupe » va plutôt dans le bon sens.

Les sociétés de coordination auront leur rôle à imaginer, et nous avons besoin de choses très concrètes. Des offices vont se trouver en difficulté d'ici à deux ans. Vous écrivez qu'ils ne doivent plus prendre « toutes les mesures nécessaires », mais seulement « les mesures nécessaires », si bien que vous limitez la portée du texte à la mobilisation des outils dont ils disposent par ailleurs.

Qu'est-ce qu'un délai raisonnable ? Quelles sont les étapes à suivre ? À quel moment fait-on appel à la CGLLS ? Si la solidarité locale ne fonctionne pas, on reprendra les solidarités connues, mais dans quel délai ? Dans le cadre d'une solidarité locale, si un acteur, qui ne se porte pas non plus forcément très bien, en aide un autre, quel sera l'impact sur sa contribution à la solidarité nationale ? Il faut être précis sur ces sujets importants dans la loi, afin de rassurer.

Dans l'exposé sommaire de votre amendement, vous évoquez les outils dont la société de coordination « dispose par ailleurs ». À quel échelon et à quel moment se déploie cette solidarité ? Il ne faudrait pas se retrouver doublement solidaire, ce qui créerait des situations contentieuses.

M. le président. La parole est à M. Martial Saddier.

M. Martial Saddier. Dans le même esprit, si j'ai bien compris, monsieur le ministre, vous créez le plan de sauvegarde tel qu'il existe pour les entreprises en difficulté. Cet amendement vise à identifier le délai défini dans la loi comme raisonnable pour rétablir la situation financière ; à ce moment-là, et à ce moment-là seulement, il permet que joue une solidarité financière entre les membres. C'est ce qu'il se passe lorsqu'une entreprise ou un groupe connaît des difficultés financières. Il s'agit donc de l'amendement « plan de sauvegarde » des futurs groupements.

(L'amendement n° 3221 est adopté.)

M. le président. La parole est à M. Jean-Bernard Sempastous, pour soutenir l'amendement n° 393.

M. Jean-Bernard Sempastous. Cet amendement, ainsi que les n^{os} 395, 396, 398, 399 et 400, poursuivent le même objectif. L'article 25 habilite le ministère chargé du logement à mettre en demeure un bailleur social d'acquiescer tout ou partie des logements d'une SEM dès lors qu'elle ne respecte pas les obligations visées au même article. Or la vente forcée du capital d'une SEM ou de son patrimoine ne relevant pas du logement locatif conventionné, ainsi que l'imposition d'un prix d'acquisition du patrimoine et du capital porteraient une atteinte disproportionnée et inconstitutionnelle à la liberté d'entreprendre et au droit de propriété des actionnaires ainsi qu'à la libre administration des collectivités territoriales.

Par conséquent, ces amendements visent à limiter la procédure de vente forcée au patrimoine de la SEM relevant du logement locatif conventionné.

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je partage l'objectif de votre amendement, mais je vous demande de le retirer au profit de mon amendement n^o 2556, qui va dans le même sens mais dont la rédaction est plus précise. Il ne concerne que les SEM et les organismes agréés au titre de la maîtrise d'ouvrage d'insertion – MOI.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Je demande également le retrait de cet amendement au profit du n^o 2556, qui répond parfaitement à la question posée par votre amendement, monsieur Sempastous.

M. le président. La parole est à M. Jean-Bernard Sempastous.

M. Jean-Bernard Sempastous. Je retire cet amendement, ainsi que les suivants.

(L'amendement n^o 393 est retiré.)

M. le président. La parole est à Mme Christelle Dubos, pour soutenir l'amendement n^o 2556.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Il s'agit de limiter le champ d'application des ventes forcées aux seuls logements conventionnés des SEM et des organismes agréés au titre de la MOI.

(L'amendement n^o 2556, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de quatre amendements identiques, n^{os} 503, 896, 2424 et 2637.

La parole est à M. Alain Ramadier, pour soutenir l'amendement n^o 503.

M. Alain Ramadier. Pour rendre pleinement opérant le dispositif proposé par le projet de loi, qui s'inscrit dans la logique d'accroître la taille des organismes pour mutualiser les moyens financiers en fonction des priorités d'investissement, il convient d'autoriser les sociétés civiles immobilières – SCI – et les sociétés civiles de construction vente – SCCV – d'accession sociale à la propriété, qui permettent à nos concitoyens les plus modestes de devenir propriétaires, à jouir des bénéfices de cette mutualisation.

M. le président. La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n^o 896.

M. Thibault Bazin. Il est défendu.

M. le président. La parole est à Mme Stéphanie Do, pour soutenir l'amendement n^o 2424.

Mme Stéphanie Do. Il est défendu.

M. le président. La parole est à Mme Josette Manin, pour soutenir l'amendement n^o 2637.

Mme Josette Manin. Il vise à inclure dans le champ de la maîtrise d'ouvrage susceptible d'être mutualisée au sein de la société de coordination les SCI et les SCCV d'accession sociale à la propriété.

(Les amendements identiques n^{os} 503, 896, 2424 et 2637, acceptés par la commission et le Gouvernement, sont adoptés.)

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n^o 2068.

M. Stéphane Peu. Défendu !

(L'amendement n^o 2068, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques, n^{os} 323 et 777.

Sur ces amendements, je suis saisi par le groupe Les Républicains d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n^o 323.

M. Gilles Lurton. Il vise à supprimer les alinéas 46 à 57, relatifs aux seuils en dessous desquels les offices publics de l'habitat n'auront plus d'existence autonome. Je me suis longuement exprimé sur ce sujet à l'orée de l'examen de l'article 25. Je propose de les laisser libres de leur devenir parce que nous sommes pour la liberté des peuples à disposer d'eux-mêmes ! *(Sourires.)*

M. Martial Saddier. Bravo !

M. Alain Ramadier. C'est beau !

M. le président. La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n^o 777.

M. Thibault Bazin. Nous arrivons à l'examen des alinéas fatidiques de l'article 25. Faute de vous avoir convaincus, monsieur le ministre, madame la rapporteure, de supprimer celui-ci, limitons-en au moins la portée ! Il s'agit d'un sujet important. Si l'on veut, dans le nouveau monde, être agile, évolutif et adapté, il importe de s'abstenir de fixer des seuils, dont nous savons que le franchissement est difficile et qu'ils induisent des externalités négatives.

Au demeurant, nos débats tendent plutôt à la suppression des seuils – ce qui rend les alinéas susmentionnés d'autant plus surprenants – afin de nous adapter au nouveau monde. Je constate que mes propos font revenir dans l'hémicycle des membres de la majorité, ce qui m'inquiète un peu et m'oblige à abrégé mon propos ! *(Sourires.)*

Le présent amendement a pour objet de supprimer les dispositions de l'article 25 imposant aux bailleurs sociaux un seuil minimal de 15 000 logements. Sur ce chiffre, nous

demeurons sans réponse : pourquoi 15 000 ? Quelle est sa pertinence ? Nous ne sommes pas sans inquiétude. L'exemple de la mise en œuvre de la solidarité montre bien que certaines questions demeurent en suspens.

Nous proposons donc de laisser libres nos opérateurs HLM, afin qu'ils puissent s'organiser en fonction des réalités du territoire et déterminer ce qu'il est pertinent de mettre en commun. Faisons-leur confiance ! Mes chers collègues, résistons ensemble ! (*Sourires.*)

M. Martial Saddier. Tout à fait !

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Le seuil de 15 000 logements résulte d'un compromis... Mais les signataires des amendements ne semblent pas m'écouter !

M. Gilles Lurton. Nous vous écoutons, madame la rapporteure !

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Ce compromis a été élaboré avec les bailleurs sociaux dans le cadre de la conférence de consensus sur le logement.

Quant aux offices publics de l'habitat, l'article 25 ne les oblige en rien à fusionner. Il leur impose uniquement de rejoindre les sociétés de coordination afin de mutualiser certaines fonctions support en vue de réaliser des économies d'échelle. En outre, il comporte une clause territoriale afin de garantir l'ancrage d'au moins un organisme HLM ou d'un groupe d'organismes HLM autonome par département.

L'avis de la commission sur ces amendements identiques est défavorable.

M. Gilles Lurton. Quel dommage !

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

M. Jacques Mézard, ministre. Je me suis déjà longuement exprimé ce matin sur la philosophie générale de l'article 25 et sur les raisons qui fondent ses dispositions. Nous avons retenu le seuil de 15 000 logements ; vous me dites qu'il pourrait être de 20 000 ou de 10 000.

M. Martial Saddier. Il pourra !

M. Thibault Bazin. Nous comptons sur vous, monsieur le ministre ! Nous connaissons votre sagesse !

M. Gilles Lurton. Légendaire ! (*Sourires.*)

M. Jacques Mézard, ministre. Vous comptez beaucoup sur moi et je vous en remercie, messieurs ! J'ai participé à de nombreuses concertations et à de nombreux débats sur ce sujet au cours des derniers mois, comme vous le savez, notamment à la conférence de consensus.

M. Thibault Bazin. Ou de dissensus !

M. Jacques Mézard, ministre. Depuis lors, nous avons connu de nombreuses évolutions positives sur ce sujet. Je tiens néanmoins à rappeler que ces chiffres émanent pour l'essentiel du monde des bailleurs sociaux, mais que d'autres, de même source, sont bien plus élevés. On peut certes défendre la liberté de chacun à s'administrer librement, mais il faut aussi qu'il existe des lois, dans ce pays ; sinon à quoi bon en écrire ?

Sur ce sujet, nous avons tenu compte, de façon assez équilibrée, des propositions qui ont été formulées. M. Peu n'a pas énuméré les organismes qui sont en grande difficulté, je n'énumérerai pas ceux qui proposent un seuil de 50 000 logements. Le seuil retenu est équilibré.

Je rappelle qu'il ne s'agit pas ici de fusions, mais d'adhésion à un groupe d'organismes HLM. Nous nous inscrivons dans des chiffres et formulons des solutions dont l'ordre de grandeur me semble raisonnable. Sans préjuger de l'évolution du débat, il me semble qu'un seuil de 15 000 logements est équilibré.

Quant aux seuils en général, je constate qu'ils font l'objet d'opinions fluctuantes en fonction des projets de loi examinés – nous y reviendrons ultérieurement.

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n^{os} 323 et 777.

(*Il est procédé au scrutin.*)

M. le président. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	72
Nombre de suffrages exprimés	68
Majorité absolue	35
Pour l'adoption	13
contre	55

(*Les amendements identiques n^{os} 323 et 777 ne sont pas adoptés.*)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements identiques, n^{os} 1106, 1448 et 2581.

La parole est à M. Martial Saddier, pour soutenir l'amendement n^o 1106.

M. Martial Saddier. Il procède du même esprit que les précédents et peut être considéré comme défendu.

Monsieur le ministre, dans votre grande sagesse, vous avez admis tout à l'heure que les élus locaux sont au cœur du fonctionnement des logements sociaux – je reprends ici vos propos. En effet, vous avez répondu tout à l'heure aux orateurs inscrits sur l'article que les locataires se tournent en priorité vers le maire lorsqu'ils ont un problème, reconnaissant ainsi la place centrale des élus locaux.

En outre, prenant appui sur votre parfaite connaissance du territoire français, vous avez aussi démontré la véracité de l'adage « élu local un jour, élu local toujours », car c'est votre passé d'élu local qui la fonde.

Il faut écouter, un tant soit peu, les élus locaux présents dans cet hémicycle – du moins ce qu'il en reste. Quels que soient les bancs sur lesquels ils siègent, tous ceux qui ont été confrontés un jour à la gestion d'importants parcs locatifs sociaux appellent de leurs vœux la suppression du seuil envisagé. Tel est l'objet du présent amendement.

M. le président. La parole est à Mme Nathalie Bassire, pour soutenir l'amendement n^o 1448.

Mme Nathalie Bassire. Nous craignons que le seuil envisagé ne crée une distorsion des relations entre le bailleur social, le territoire et les occupants des logements. L'amendement vise à le supprimer.

M. le président. La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 2581.

M. Thibault Bazin. Défendu !

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Mes arguments sont ceux déjà opposés aux précédents amendements. Avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Monsieur Saddier, nous ne débattons pas ici de la qualité de l'air, que nous évoquions hier. Je prends note de vos observations, non sans vous rappeler que les alinéas concernés portent sur les groupes d'organismes HLM. Ceux-ci ne font pas perdre la proximité mais donnent des outils pour mieux travailler ensemble. Le conseil d'administration ainsi que le fonctionnement de chaque structure demeureront en l'état. Il s'agit d'une évolution positive de notre volonté initiale de ne pas détruire tous les organismes HLM.

M. Martial Saddier. Certes, mais pour combien de temps ?

M. Jacques Mézard, ministre. Je comprends parfaitement que vous souleviez des questions et fassiez état de certaines inquiétudes, dont je ne disconviens pas qu'elles sont bien réelles. Il me semble toutefois que nous y répondons par des propositions qui sont autant d'outils mis à disposition des organismes HLM. Comme je l'ai rappelé tout à l'heure, les fusions obligatoires concernent quatorze EPCI ou EPT, pas davantage.

Pour le reste, nous prévoyons l'obligation de rejoindre des groupes d'organismes HLM afin de travailler ensemble et de mutualiser certains moyens. Je tiens tout de même à rappeler que la politique de chaque organisme HLM est centrée sur la proximité. L'évolution des choses, me direz-vous, pourrait en amener certains, sans qu'ils y soient obligés, à vouloir fusionner à tout prix, mais – comme cela vient d'être rappelé – ce n'est pas la loi qui les y obligera.

M. le président. La parole est à M. Bruno Fuchs.

M. Bruno Fuchs. Les membres du groupe MODEM et apparentés sont favorables aux regroupements d'offices HLM et à leur concentration, même de force. Pour autant, il faudra s'assurer qu'il n'existe pas quelques singularités ou quelques cas spécifiques. Bien entendu, nous ne voterons pas les amendements identiques, car il faut inciter les acteurs à atteindre un certain seuil en vue d'améliorer leur efficacité. En revanche, nous présenterons tout à l'heure des amendements qui visent à introduire la prise en compte de certains cas de figure spécifiques.

(Les amendements identiques n°s 1106, 1448 et 2581 ne sont pas adoptés.)

M. le président. Je suis saisi de plusieurs amendements, n°s 975, 976, 1185, 2070, 977, 1683, 322, 2071 et 898, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n°s 322 et 2071 sont identiques.

La parole est à M. Vincent Ledoux, pour soutenir l'amendement n° 975.

M. Vincent Ledoux. Défendu !

M. le président. La parole est à M. Vincent Ledoux, pour soutenir l'amendement n° 976.

M. Vincent Ledoux. Défendu !

M. le président. La parole est à Mme Brigitte Kuster, pour soutenir l'amendement n° 1185.

Mme Brigitte Kuster. Défendu !

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2070.

M. Stéphane Peu. Je présenterai simultanément les amendements n°s 2070 et 2071. J'ai voté les amendements défendus par nos collègues du groupe Les Républicains visant à supprimer tout seuil, en vertu du principe selon lequel on ne fait bien que ce que l'on a décidé sans contrainte. Ils ont été repoussés.

Je propose donc, par l'amendement n° 2070, d'adopter un seuil de 5 000 logements. S'il est repoussé, 10 000, par l'amendement n° 2071 ! *(Sourires.)*

Nous pouvons sans doute parvenir à une voie raisonnable entre rien du tout, comme le proposaient nos collègues du groupe Les Républicains, et 15 000, comme vous le proposez, monsieur le ministre, en adoptant la voie médiane de 5 000 ou 10 000 que je propose d'emprunter.

M. le président. La parole est à M. Vincent Ledoux, pour soutenir l'amendement n° 977.

M. Vincent Ledoux. Défendu !

M. le président. La parole est à Mme Brigitte Kuster, pour soutenir l'amendement n° 1683.

Mme Brigitte Kuster. Défendu !

M. le président. La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 322.

M. Gilles Lurton. Monsieur le ministre, vous affirmiez tout à l'heure que Saint-Malo, ville corsaire pourtant capable de se défendre, a peur de Rennes. J'admets volontiers qu'il s'agit d'une ville corsaire tout à fait capable de se défendre contre les grandes villes, mais aussi de s'entendre avec Rennes lorsqu'il faut travailler ensemble, notamment pour des raisons économiques, ce que nous faisons très bien ces temps-ci.

Je suis désolé de prendre un exemple local, mais c'est souvent en s'appuyant sur ce que l'on connaît le mieux que l'on peut développer nos arguments.

Hier matin, j'ai inauguré à Saint-Malo, avec Mme la garde des sceaux, un nouveau tribunal. Si nous avons pu le réaliser, c'est parce qu'en 2007, au moment de la réforme Dati, mon prédécesseur dans cet hémicycle et ancien maire de Saint-Malo a pris l'initiative, pour maintenir un tribunal dans cette zone, d'un regroupement avec un autre territoire avec lequel nous avons des affinités. Il s'agissait de répondre au mieux aux attentes des habitants.

Ce territoire se situe dans un autre département : nous avons ainsi créé un tribunal interdépartemental. Au début du quinquennat, Mme Belloubet l'a quelque peu remis en cause. J'ai pu discuter avec elle et lui démontrer, à de nombreuses reprises, que cette organisation institutionnelle fonctionnait bien, parce qu'elle répondait, je le répète, aux

aspirations des habitants. Elle l'a constaté hier à Saint-Malo et affirmé dans son intervention qu'elle n'envisageait pas de remettre en cause ce tribunal.

Ce genre de regroupement existe aussi pour les hôpitaux ; j'imagine que, demain, un projet semblable serait possible de la même façon à Saint-Malo – même si je ne sais pas du tout ce que souhaite la commune de Dinan, qui après tout veut peut-être faire tout à fait autre chose, ce que j'entendrais très bien. Je souhaite surtout que la décision revienne aux élus locaux. C'est quand il existe des affinités entre territoires, qui permettent de mieux répondre aux attentes des habitants, que ces mariages fonctionnent bien.

Le seuil de 15 000 logements est beaucoup trop élevé et empêchera ce type de regroupements efficaces. Nous répondrons ainsi beaucoup moins bien aux aspirations des citoyens. Je vous propose donc, à défaut de le supprimer comme nous vous l'avons proposé tout à l'heure et de laisser les territoires libres de leur organisation, de fixer le seuil à 10 000 logements.

M. le président. M. Stéphane Peu a déjà soutenu l'amendement n° 2071.

La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 898.

M. Thibault Bazin. Il est défendu.

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Qu'il s'agisse des seuils ou des dérogations, avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. J'émet également un avis défavorable. J'entends, mais je me dis aussi que si nous avions fixé un seuil à 30 000 logements, vous m'auriez déposé des amendements pour passer à 15 000... C'est de bonne guerre !

Le débat continue ; j'ai expliqué comment nous étions arrivés à ce chiffre.

(Les amendements n° 975, 976, 1185, 2070, 977, 1683, les amendements identiques 322 et 2071, et l'amendement 898, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)

M. le président. La parole est à M. Vincent Ledoux, pour soutenir l'amendement n° 1992.

M. Vincent Ledoux. Il est défendu.

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Demande de retrait.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

(L'amendement n° 1992 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 739.

M. Thibault Bazin. Certains organismes de petite taille construisent beaucoup. Si vous les obligez à se regrouper, toute leur énergie sera consommée par les regroupements ; cela se fera au détriment des investissements, et le choc d'offre que vous nous promettez n'aura pas lieu.

Il vous est donc proposé d'élargir la dérogation aux organismes qui ont construit plus de 600 logements locatifs sociaux au cours des six dernières années. Cela préserverait les petits organismes efficaces.

(L'amendement n° 739, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à Mme Nathalie Sarles, pour soutenir l'amendement n° 2562.

Mme Nathalie Sarles. Mon amendement va dans le même sens ; il vise à introduire, pour les dérogations, des critères qualitatifs plutôt que quantitatifs.

(L'amendement n° 2562, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de quatre amendements, n° 978, 1364, 979 et 1366, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n° 978 et 1364 sont identiques, ainsi que les n° 979 et 1366.

La parole est à M. Vincent Ledoux, pour soutenir l'amendement n° 978.

M. Vincent Ledoux. L'article 28 oblige les offices publics de l'habitat rattachés à une même intercommunalité à fusionner au 1^{er} janvier 2021. Cet amendement de M. Jean-Christophe Lagarde prévoit une coordination entre cette obligation et l'obligation de regroupement prévue à l'article 25.

Nous ne souhaitons pas que des organismes ayant fusionné soient ensuite obligés de se regrouper s'ils se situent sous le seuil des 15 000 logements : nos offices publics risqueraient d'être vraiment noyés dans les futures SAC. Nous proposons donc une dérogation spécifique.

M. le président. La parole est à M. Alain Ramadier, pour soutenir l'amendement n° 1364.

M. Alain Ramadier. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Vincent Ledoux, pour soutenir l'amendement n° 979.

M. Vincent Ledoux. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Alain Ramadier, pour soutenir l'amendement n° 1366.

M. Alain Ramadier. Il est défendu.

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable à l'ensemble des amendements.

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

M. Jacques Mézard, ministre. J'entends ces objections. Il existe, en effet, parmi les quatorze EPCI ou EPT concernés par la fusion obligatoire, quelques structures qui sont dans cette situation. Pour le moment, j'émet un avis défavorable, mais nous recherchons une solution technique.

(Les amendements identiques n° 978 et 1364 ainsi que les amendements identiques n° 979 et 1366, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)

M. le président. La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 1052.

M. Thibault Bazin. Il est défendu.

(L'amendement n° 1052, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 1053.

M. Thibault Bazin. Il est défendu.

(L'amendement n° 1053, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements identiques, n°s 324, 899 et 2639.

La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 324.

M. Gilles Lurton. Cet amendement vise à exclure de l'obligation d'appartenir à un groupe les organismes ne gérant que des foyers logements, qui ne sont pas des logements locatifs sociaux. À ce titre, ils ne rentrent pas dans le champ des objectifs du présent article.

M. le président. La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 899.

M. Thibault Bazin. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2639.

M. Serge Letchimy. M. le ministre a indiqué tout à l'heure que des mesures seraient prises – je suppose qu'il fait allusion à l'amendement du Gouvernement que nous discuterons tout à l'heure – pour exclure du dispositif les organismes HLM propriétaires uniquement de foyers logements.

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Ces organismes HLM rencontrent les mêmes problèmes que les autres ; leur fusion dans des groupes accroîtra, de la même façon, leur capacité à gérer des projets complexes, et ils pourront bénéficier de la mutualisation financière. Avis défavorable.

M. Serge Letchimy. Cette réponse est en contradiction avec les propos du ministre !

(Les amendements identiques n°s 324, 899 et 2639, repoussés par le Gouvernement, ne sont pas adoptés.)

M. le président. La parole est à M. Vincent Ledoux, pour soutenir l'amendement n° 2374.

M. Vincent Ledoux. Il est défendu.

(L'amendement n° 2374, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2072.

M. Stéphane Peu. Il est défendu.

(L'amendement n° 2072, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2073.

M. Stéphane Peu. Il est défendu.

(L'amendement n° 2073, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 1130.

M. Thibault Bazin. Il est défendu.

(L'amendement n° 1130, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Martial Saddier, pour soutenir l'amendement n° 540.

M. Martial Saddier. Je vous vois déjà sourire, monsieur le ministre... Les traditions de l'Assemblée nationale ne seraient pas respectées si la montagne ne déposait pas d'amendements ! Nous verrons de quoi accouche la montagne – nous aurons à tout le moins préparé le terrain pour la discussion au Palais du Luxembourg.

Cet amendement vise, pour des raisons sur lesquelles je ne reviens pas – mais je vous assure de notre bonne foi constante et persistante –, à créer une exception en ouvrant la possibilité, pour les départements dans lesquelles au moins une commune est située en zone de montagne, de constituer deux groupes d'organismes de logement social.

Dans ces départements, les effets de vallée sont très marqués : il y a des zones, en fond de vallée, où il est plutôt facile de construire, malgré des contraintes climatiques et topographiques fortes – c'est là que se trouvent les quelques grandes villes ; il y a d'autres zones, sur les coteaux, où les petits villages sont souvent abandonnés – par la téléphonie mobile, par la fibre optique, par les transports... Le risque, c'est que ces villages soient plus encore abandonnés s'il n'y a plus de concurrence entre les organismes.

Je vous présenterai ensuite un amendement de repli, au cas – que je n'ose envisager – où celui-ci serait refusé. *(Sourires.)*

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Vous êtes opiniâtre, monsieur Saddier, et c'est une vertu. J'émet néanmoins un avis défavorable. *(Sourires.)*

Je ne résiste pas au plaisir de vous rappeler que la montagne, comme le reste de nos territoires, est diverse ; parfois riche, parfois pauvre. Plus sérieusement, je redis que le dispositif que nous vous proposons n'empêche ni la concurrence, ni la coexistence de deux organismes. J'entends vos inquiétudes, mais elles n'ont pas lieu d'être aujourd'hui : cette concurrence, c'est-à-dire la possibilité pour des collectivités territoriales de recourir à différentes structures de bailleurs sociaux, ne disparaît pas avec ce projet de loi.

(L'amendement n° 540 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Martial Saddier, pour soutenir l'amendement n° 539.

M. Martial Saddier. C'est vrai qu'il y a deux types de zones de montagne, monsieur le ministre, mais la montagne dite « riche » ne l'est pas tant que ça depuis l'instauration du Fonds national de péréquation des ressources intercommunales et communales, le FPIC, et la baisse des dotations. On a beaucoup maigri ! Peu de parlementaires savent que parmi les trois départements de tête, deux sont en zone de montagne : la Savoie et la Haute-Savoie, dont 100 % des communes sont contributrices au FPIC.

De mes deux amendements susceptibles de vous inspirer d'ici à la navette et d'alimenter les travaux de nos collègues sénateurs, le premier donne un caractère obligatoire ; le second offre la possibilité au préfet d'autoriser au cas par cas dans les départements de montagne deux organismes. Celui-là, gardez-le parce qu'il peut vous être utile d'ici à la fin de la navette.

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je rappelle que 48 départements sur 101 comptent au moins une commune classée en zone de montagne. Votre amendement, comme le précédent, introduirait donc une dérogation au bénéfice de près de la moitié du territoire national. Défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Avis défavorable. Toutes les préconisations sont utiles et j'ai l'habitude d'écouter les propositions des uns et des autres. Je rappelle encore une fois que les sociétés de coordination n'ont aucune tâche de gestion de proximité. Je peux entendre l'inquiétude quant au risque d'une volonté des structures de fusionner par la suite, mais ce n'est pas le cas en l'état. Ces structures continueront d'exister et les implantations locales vont demeurer. J'y suis personnellement attaché, car je n'imagine pas que, sur certains territoires, on se retrouve sans structure ayant un siège dans nos départements.

(L'amendement n° 539 n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de sept amendements, n°s 505, 56, 900, 1827, 1865, 2074 et 2640, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n°s 56, 900, 1827, 1865 et 2640 sont identiques.

La parole est à M. Alain Ramadier, pour soutenir l'amendement n° 505.

M. Alain Ramadier. Je défendrai en même temps l'amendement n° 56 de mon collègue Pierre Cordier, qui est dans la même veine.

Cet amendement précise ce qu'il faut entendre par « logements locatifs sociaux gérés par l'organisme ».

M. le président. L'amendement n° 56 vient donc d'être défendu.

La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 900.

M. Thibault Bazin. Défendu !

M. le président. La parole est à Mme Sylvia Pinel, pour soutenir l'amendement n° 1827.

Mme Sylvia Pinel. Défendu !

M. le président. La parole est à M. Bruno Fuchs, pour soutenir l'amendement n° 1865.

M. Bruno Fuchs. Il s'agit de préciser le mode de calcul : c'est trois lits ou places pour un logement.

M. le président. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2074.

M. Stéphane Peu. Défendu !

M. le président. La parole est à Mme Josette Manin, pour soutenir l'amendement n° 2640.

Mme Josette Manin. Cet amendement précise ce qu'il faut entendre par « logements locatifs sociaux gérés par l'organisme ». Il intègre dans le décompte les équivalents logements selon la modalité qui prévaut pour la définition des logements locatifs sociaux au sens de la loi SRU ainsi que pour la détermination de la part fixe de la rémunération du directeur général d'un office public de l'habitat.

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cette question relève plutôt du niveau réglementaire. Demande de retrait sinon défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

(L'amendement n° 505 n'est pas adopté.)

(Les amendements identiques n°s 56, 900, 1827, 1865 et 2640, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)

M. le président. La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 471.

M. Thibault Bazin. Défendu !

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

M. le président. La parole est à M. Jean-Bernard Sempastous, pour soutenir l'amendement n° 410.

M. Jean-Bernard Sempastous. C'est un amendement important pour mon territoire des Hautes-Pyrénées.

En cohérence avec les objectifs poursuivis par le plan « Action cœur de ville » lancé par le Gouvernement le 27 mars dernier, le présent amendement vise à ne pas appliquer la procédure de retrait d'agrément aux SEM qui, en plus de leurs activités agréées, exercent des activités d'aménagement ou de rénovation immobilière en centre-ville ou en centre-bourg.

Le modèle économique des SEM agréées obéit à une logique toute particulière : sous la maîtrise et l'impulsion des collectivités territoriales, la SEM cherche à répondre à une stratégie territoriale globale en exerçant plusieurs activités de service public ou d'intérêt général à caractère industriel et commercial.

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'agrément des SEM n'est nécessaire que pour la construction et la gestion de logements sociaux. Les SEM qui se verraient retirer leur agrément peuvent poursuivre toutes leurs autres activités dans le logement privé ou le logement conventionné PLS ou PLI. Ainsi la perte d'agrément n'impacte pas les autres actions des SEM hors logement social. Il est d'ailleurs interdit d'utiliser des produits financiers issus du logement social pour financer d'autres activités.

Avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Mêmes observations, même avis.

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

M. le président. La parole est à Mme Christelle Dubos pour soutenir l'amendement n° 2557.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'objet de cet amendement est de limiter le champ d'application de la vente forcée des logements de SEM ne respectant pas l'obligation de regroupement aux seuls logements conventionnés.

(L'amendement n° 2557, accepté par le Gouvernement, est adopté et les amendements n° 1067, 1107 et 398 tombent.)

M. le président. La parole est à M. Bruno Fuchs, pour soutenir l'amendement n° 1866.

M. Bruno Fuchs. Défendu !

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Demande de retrait.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même demande.

(L'amendement n° 1866 est retiré.)

M. le président. La parole est à M. Martial Saddier, pour soutenir l'amendement n° 250.

M. Martial Saddier. Défendu !

(L'amendement n° 250, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Martial Saddier, pour soutenir l'amendement n° 259 rectifié.

M. Martial Saddier. Je défendrai par la même occasion toute la série d'amendements de mon collègue Vincent Rolland, député de la Savoie, de la vallée de la Tarentaise, qui compte les plus grandes stations de ski françaises, avec la Maurienne et le pays du Mont-Blanc, qui font de nous la première station de ski au monde.

Je vous remercie à cette occasion pour l'amendement relatif aux championnats du monde de ski. Vous êtes toutes et tous invités en 2023, en Savoie. Cela vous laisse un peu de temps pour vous organiser.

Mon collègue Vincent Rolland a déposé une série d'amendements visant à adapter le seuil des 15 000 habitants en zone de montagne – cela prouve que je ne suis pas le seul à m'attacher à ces sujets particuliers en montagne.

Avec ces amendements, il joue un peu au maquignon en vous proposant différents seuils, comme l'a fait notre collègue Peu.

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je n'ai rien contre la montagne mais l'avis reste défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Défavorable pour les arguments déjà développés tout à l'heure et qui ne sont vraiment pas une attaque en règle contre la montagne, vous le savez. Nous l'avons d'ailleurs prouvé hier, comme vous l'avez rappelé, ce dont je vous remercie.

(L'amendement n° 259 rectifié n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de plusieurs amendements, n° 252, 251, 523 à 529 et 531, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Martial Saddier, pour soutenir l'amendement n° 252.

M. Martial Saddier. Comme je l'ai indiqué précédemment, vous pouvez considérer cette série d'amendements comme défendue, monsieur le président.

(Les amendements n° 252, 251, 523 à 529 et 531, repoussés par la commission et le Gouvernement, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements identiques, n° 902, 1828 et 2641.

La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 902.

M. Thibault Bazin. Défendu !

M. le président. La parole est à Mme Sylvia Pinel, pour soutenir l'amendement n° 1828.

Mme Sylvia Pinel. Défendu !

M. le président. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2641.

M. Serge Letchimy. Défendu !

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cela relève du niveau réglementaire. Demande de retrait sinon défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

(L'amendement n° 902 est retiré.)

(Les amendements identiques n° 1828 et 2641 ne sont pas adoptés.)

M. le président. La parole est à Mme Christelle Dubos, pour soutenir l'amendement n° 2560.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'objet de cet amendement est d'inclure dans le chiffre d'affaires permettant à une SEM d'être dispensée de regroupement les activités de ses filiales.

(L'amendement n° 2560, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

M. le président. La parole est à Mme Brigitte Kuster, pour soutenir l'amendement n° 1186.

Mme Brigitte Kuster. Défendu !

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

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Ce sera un avis défavorable : ces adaptations sont suffisantes pour conserver les spécificités et la diversité des SEM.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Avis défavorable aussi. Après de nombreuses concertations avec la fédération des EPL et les représentants des sociétés d'économie mixte, nous sommes arrivés à une solution largement acceptée.

(L'amendement n° 1186 n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Martial Saddier, pour soutenir l'amendement n° 253.

M. Martial Saddier. Il est défendu.

(L'amendement n° 253, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Martial Saddier, pour soutenir l'amendement n° 254.

M. Martial Saddier. Il est défendu.

(L'amendement n° 254, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

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

2

ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE SÉANCE

M. le président. Prochaine séance, cet après-midi, à quinze heures :

Suite de la discussion du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

La séance est levée.

(La séance est levée à treize heures.)

*La Directrice du service du compte rendu de
la séance de l'Assemblée nationale*

CATHERINE JOLY