

SÉNAT

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION EXTRAORDINAIRE DE 2017-2018

COMPTE RENDU INTÉGRAL

Séance du vendredi 20 juillet 2018

(13^e jour de séance de la session)



SOMMAIRE

PRÉSIDENTE DE M. DAVID ASSOULINE

Secrétaires :

Mme Catherine Deroche, M. Joël Guerriau.

1. **Procès-verbal** (p. 11154)
2. **Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.**
– Suite de la discussion en procédure accélérée d'un projet de loi dans le texte de la commission (p. 11154)

Articles additionnels après l'article 25 (p. 11154)

Amendement n° 80 rectifié *bis* de M. Antoine Lefèvre. – Retrait.

Amendement n° 85 rectifié *bis* de M. Antoine Lefèvre. – Retrait.

Amendement n° 504 rectifié de M. Victorin Lurel. – Rejet.

Amendement n° 505 rectifié de M. Victorin Lurel. – Rejet.

Amendement n° 502 rectifié de M. Victorin Lurel. – Retrait.

Amendement n° 503 rectifié de M. Victorin Lurel. – Rejet.

Article 25 *bis* – Adoption. (p. 11158)

Article 26 (p. 11158)

Amendement n° 1018 rectifié de M. Philippe Pemezec. – Retrait.

Amendement n° 834 rectifié de Mme Martine Berthet. – Retrait.

Amendement n° 1019 rectifié de M. Philippe Pemezec. – Retrait.

Amendement n° 810 du Gouvernement. – Rejet.

Amendements identiques n° 81 rectifié *bis* de M. Antoine Lefèvre et 468 de M. Laurent Lafon. – Retrait de l'amendement n° 81 rectifié *bis*, l'amendement n° 468 n'étant pas soutenu.

Amendement n° 218 rectifié de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Adoption de l'article.

Article 27 (p. 11162)

Amendement n° 980 du Gouvernement. – Adoption.

Amendement n° 668 rectifié de M. Philippe Dallier. – Retrait.

Amendement n° 774 rectifié du Gouvernement. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Articles 27 *bis* A et 27 *bis* B – Adoption. (p. 11164)

Article 27 *bis* (p. 11165)

Amendement n° 770 du Gouvernement. – Rejet.

Adoption de l'article.

Articles additionnels après l'article 27 *bis* (p. 11165)

Amendement n° 232 rectifié de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Amendement n° 762 rectifié de Mme Françoise Gatel. – Rejet.

Amendement n° 670 rectifié *bis* de M. Philippe Dallier. – Retrait.

3. **Rappels au règlement** (p. 11168)

M. Pierre Ouzoulias

M. Bruno Retailleau

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires

M. Jean-Pierre Sueur

M. le président

4. **Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.**
– Suite de la discussion en procédure accélérée d'un projet de loi dans le texte de la commission (p. 11169)

Article 28 (p. 11169)

M. Fabien Gay

Mme Cécile Cukierman

Mme Marie-Noëlle Lienemann

M. Jean-Pierre Sueur

Mme Michelle Gréaume

Mme Colette Mélot

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires

Amendement n° 169 de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Amendement n° 1122 de la commission. – Adoption.

Amendement n° 170 de Mme Cécile Cukierman. – Devenu sans objet.

Amendements identiques n° 395 rectifié *bis* de M. Daniel Chasseing et 887 de Mme Valérie Létard. – Retrait des deux amendements.

Amendement n° 841 de M. Marc-Philippe Daubresse. – Adoption.

Amendements identiques n° 264 de M. Jean-François Longeot, 709 rectifié *bis* de Mme Marta de Cidrac et 984 de M. Roland Courteau. – Rejet de l'amendement n° 709 rectifié *bis*, les amendements n° 264 et 984 n'étant pas soutenus.

Amendement n° 342 rectifié de M. Serge Babary. – Rejet.

Amendement n° 1009 rectifié de M. Joël Labbé. – Rejet.

Amendement n° 51 de M. Jean-Marie Morisset. – Adoption.

Amendement n° 677 rectifié de M. Philippe Dallier. – Retrait.

Amendement n° 173 de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Amendement n° 462 de Mme Nicole Bonnefoy. – Non soutenu.

Amendements identiques n° 174 rectifié de Mme Cécile Cukierman, 265 rectifié *bis* de M. Jean-François Longeot, 619 rectifié de M. Jean-Pierre Sueur, 687 rectifié *bis* de Mme Nathalie Delattre et 710 rectifié *ter* de Mme Marta de Cidrac. – Rejet des amendements n° 174 rectifié, 619 rectifié, 687 rectifié *bis* et 710 rectifié *ter*, l'amendement n° 265 rectifié *bis* n'étant pas soutenu.

Amendement n° 1026 rectifié de Mme Jacqueline Eustache-Brinio. – Retrait.

Amendement n° 1027 rectifié de Mme Jacqueline Eustache-Brinio. – Retrait.

Amendement n° 656 rectifié de Mme Céline Boulay-Espéronnier. – Adoption.

Amendement n° 172 de Mme Laurence Cohen. – Rejet.

Amendement n° 953 rectifié de Mme Élisabeth Lamure. – Retrait.

Amendement n° 175 de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Amendement n° 562 de Mme Annie Guillemot. – Retrait.

Suspension et reprise de la séance (p. 11193)

PRÉSIDENTE DE MME CATHERINE TROENDLÉ

5. **Candidatures à une éventuelle commission mixte paritaire** (p. 11193)

6. **Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.** – Suite de la discussion en procédure accélérée d'un projet de loi dans le texte de la commission (p. 11193)

Demande de réserve (p. 11193)

Demande de réserve des articles 46 à 46 *bis* C ainsi que l'article 9 *bis* A et l'amendement portant article additionnel après l'article 9 *bis* A (*précédemment réservés*). – M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires ; Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur de la commission des affaires économiques. – La réserve est ordonnée.

Article 28 (*suite*) (p. 11193)

Amendement n° 563 de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Retrait.

Amendement n° 568 de Mme Annie Guillemot. – Adoption.

Amendement n° 647 de Mme Françoise Cartron. – Adoption.

Amendement n° 793 du Gouvernement. – Rejet.

Amendement n° 795 du Gouvernement. – Rejet.

Amendement n° 794 du Gouvernement. – Rejet.

Amendements identiques n° 15 rectifié *quinquies* de Mme Jocelyne Guidez, 176 de Mme Cécile Cukierman, 266 rectifié *quinquies* de M. Jean-François Longeot, 564 rectifié de Mme Sylvie Robert, 688 rectifié de Mme Nathalie Delattre et 711 rectifié *ter* de Mme Marta de Cidrac. – Rejet, par scrutin public n° 223, des amendements n° 176, 564 rectifié, 688 rectifié et 711 rectifié *ter*, les amendements n° 15 rectifié *quinquies* et 266 rectifié *quinquies* n'étant pas soutenus.

Amendement n° 313 rectifié *bis* de Mme Dominique Vérien. – Rejet.

Amendement n° 731 rectifié *quater* de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Rejet.

Amendement n° 967 rectifié de Mme Valérie Létard. – Retrait.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels après l'article 28 (p. 11209)

Amendement n° 184 de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Amendement n° 847 rectifié *ter* de Mme Valérie Létard. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 1135 rectifié du Gouvernement. – Devenu sans objet.

Amendement n° 1126 de la commission. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 678 rectifié de M. Philippe Dallier. – M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis de la commission des lois. – Retrait.

7. Rappels au règlement (p. 11213)

Mme Éliane Assassi ; Mme la présidente.

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques

M. Xavier Iacovelli ; Mme la présidente.

8. Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.
– Suite de la discussion en procédure accélérée d'un projet de loi dans le texte de la commission (p. 11213)

Article 28 *bis* A, 28 *bis*, 28 *ter*, 28 *quater* et 28 *quinquies* – Adoption. (p. 11213)

Article 28 *sexies* (p. 11215)

Amendement n° 661 rectifié de M. Philippe Dallier. – Retrait.

Adoption de l'article.

Article 28 *septies* (*supprimé*) (p. 11216)

Article 29 (p. 11216)

Mme Cécile Cukierman

M. Fabien Gay

Amendement n° 177 de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Amendement n° 565 de Mme Annie Guillemot. – Rejet.

Amendement n° 1124 de la commission. – Adoption.

Amendement n° 645 de M. Xavier Iacovelli. – Rejet.

Amendement n° 1136 de la commission. – Adoption.

Amendement n° 507 rectifié de M. Victorin Lurel. – Rejet.

Amendement n° 509 rectifié de M. Victorin Lurel. – Rejet.

Amendement n° 566 de Mme Annie Guillemot. – Rejet.

Amendement n° 508 rectifié de M. Victorin Lurel. – Rejet.

Amendement n° 567 de Mme Annie Guillemot

Amendement n° 814 rectifié de M. Philippe Pemezec. – Retrait.

Amendement n° 318 rectifié de Mme Valérie Létard. – Rectification.

Amendement n° 935 rectifié de M. Joël Labbé. – Retrait.

Amendement n° 89 rectifié *ter* de Mme Catherine Procaccia

Amendement n° 1014 rectifié de M. Joël Labbé

Amendement n° 178 de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Amendement n° 88 rectifié *ter* de Mme Catherine Procaccia.

Amendement n° 905 de M. Laurent Lafon

Amendement n° 570 rectifié de M. Bernard Lalande

Amendement n° 1125 de la commission. – Rectification.

Amendement n° 1125 rectifié de la commission. – Après une demande de priorité, adoption par scrutin public n° 224.

Amendement n° 567 de Mme Annie Guillemot (*suite*). – Rejet.

Amendement n° 318 rectifié *bis* de Mme Valérie Létard. – Devenu sans objet.

Amendement n° 89 rectifié *ter* de Mme Catherine Procaccia (*suite*). – Retrait.

Amendement n° 1014 rectifié de M. Joël Labbé (*suite*). – Rejet.

Amendement n° 88 rectifié *ter* de Mme Catherine Procaccia (*suite*). – Devenu sans objet.

Amendement n° 905 de M. Laurent Lafon (*suite*). – Devenu sans objet.

Amendement n° 570 rectifié de M. Bernard Lalande (*suite*). – Devenu sans objet.

Amendement n° 179 de Mme Cécile Cukierman. – Retrait.

Amendement n° 888 de M. Daniel Dubois. – Rejet.

Amendement n° 506 rectifié de M. Victorin Lurel. – Retrait.

Amendement n° 796 du Gouvernement. – Rejet.

Amendement n° 1123 de la commission. – Adoption.

Amendement n° 569 de Mme Annie Guillemot. – Retrait.

Amendement n° 667 rectifié de M. Philippe Dallier. – Retrait.

Amendement n° 571 de Mme Annie Guillemot. – Rejet.

Amendements identiques n°s 180 de Mme Cécile Cukierman et 933 rectifié de M. Joël Labbé. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 510 rectifié de M. Victorin Lurel. – Rejet.

Amendement n° 181 de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Amendement n° 699 rectifié *bis* de M. Maurice Antiste. – Rejet.

Amendement n° 572 de Mme Annie Guillemot. – Rejet.

Amendement n° 511 rectifié de M. Victorin Lurel. – Rejet.

Amendements identiques n°s 182 de Mme Cécile Cukierman et 941 rectifié *bis* de M. Joël Labbé. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 513 rectifié de M. Victorin Lurel. – Rejet.

Amendement n° 512 rectifié de M. Victorin Lurel. – Rejet.

Amendements identiques n° 183 de Mme Cécile Cukierman et 931 rectifié de M. Joël Labbé. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 514 rectifié de M. Victorin Lurel. – Rejet.

Amendement n° 515 rectifié de M. Victorin Lurel. – Rejet.

Amendement n° 765 rectifié de Mme Françoise Gatel. – Rejet.

Amendement n° 620 rectifié de M. Victorin Lurel. – Rejet.

Amendement n° 335 rectifié de M. Patrick Chaize. – Adoption.

Amendement n° 925 rectifié de M. Joël Labbé. – Rejet.

Amendement n° 573 de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

9. Mise au point au sujet d'un vote (p. 11244)

10. Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.
– Suite de la discussion en procédure accélérée d'un projet de loi dans le texte de la commission (p. 11244)

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques

Articles additionnels après l'article 29 (p. 11244)

Amendement n° 316 rectifié de Mme Valérie Létard. – Retrait.

Amendement n° 317 rectifié de Mme Valérie Létard. – Rejet.

Amendement n° 947 rectifié *bis* de M. Joël Labbé. – Rejet.

Amendement n° 315 rectifié de Mme Valérie Létard. – Rejet.

Amendement n° 943 rectifié de M. Joël Labbé. – Rejet.

Amendement n° 701 rectifié *ter* de M. Maurice Antiste. – Rejet.

Amendement n° 598 de Mme Sophie Taillé-Polian. – Rejet.

Article 29 *bis* A et 29 *bis* – Adoption. (p. 11249)

Articles additionnels après l'article 29 *bis* (p. 11249)

Amendement n° 700 rectifié *bis* de M. Maurice Antiste. – Rejet.

Amendement n° 751 de Mme Martine Berthet. – Non soutenu.

Article 30 – Adoption. (p. 11250)

Article additionnel après l'article 30 (p. 11250)

Amendement n° 375 rectifié *bis* de M. Alain Fouché. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Article 31 (p. 11251)

Amendement n° 185 de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Amendement n° 893 de Mme Valérie Létard. – Adoption.

Amendements identiques n° 682 rectifié de M. Philippe Dallier et 1034 rectifié de M. Franck Menonville. – Devenus sans objet.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels après l'article 31 (p. 11255)

Amendement n° 684 rectifié de M. Philippe Dallier. – Retrait.

Amendement n° 683 rectifié de M. Philippe Dallier. – Retrait.

Article 31 *bis* (p. 11257)

Amendement n° 771 du Gouvernement. – Rejet.

Adoption de l'article.

Article 32 (p. 11257)

Amendement n° 981 du Gouvernement. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 33 (p. 11257)

Amendement n° 772 du Gouvernement. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels après l'article 33 (p. 11258)

Amendement n° 531 rectifié de M. Michel Raison. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 532 rectifié de M. Michel Raison. – Retrait.

Amendement n° 1079 du Gouvernement. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Article 33 *bis* (*nouveau*) Amendements identiques n° 574 de Mme Annie Guillemot et 804 du Gouvernement. – Rejet. (p. 11260)

Adoption de l'article.

Article 33 *ter* (*nouveau*) (p. 11262)

Amendement n° 712 rectifié de M. Arnaud de Belenet. – Retrait.

Adoption de l'article.

Suspension et reprise de la séance (p. 11262)

PRÉSIDENCE DE M. THANI MOHAMED SOILIH**Article 34** (p. 11262)

M. Fabien Gay

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État

Amendements identiques n°s 186 de Mme Cécile Cukierman et 575 de M. Xavier Jacovelli. – Rejet.

11. Rappels au règlement (p. 11268)

M. Philippe Dallier ; M. le président.

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

M. Pierre Ouzoulias ; M. le président.

Mme Marie-Noëlle Lienemann ; M. le président.

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

12. Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

– Suite de la discussion en procédure accélérée d'un projet de loi dans le texte de la commission (p. 11270)

Article 34 (*suite*) (p. 11270)

Amendement n° 975 de Mme Noëlle Rauscent. – Rectification.

Amendements identiques n° 975 rectifié de Mme Noëlle Rauscent 62 rectifié *sexies* de M. Marc-Philippe Daubresse, 671 rectifié *bis* de M. Philippe Dallier et 908 rectifié de Mme Valérie Létard. – Adoption des quatre amendements.

Amendement n° 718 rectifié *ter* de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Rejet.

Amendement n° 187 de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Amendement n° 188 de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Amendement n° 720 rectifié *ter* de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Rejet.

Amendement n° 936 rectifié de M. Joël Labbé. – Rejet.

Amendement n° 189 de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Amendements identiques n°s 721 rectifié *quater* de Mme Marie-Noëlle Lienemann et 937 rectifié de M. Joël Labbé. – Adoption des deux amendements.

Amendement n° 736 rectifié *ter* de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Rejet.

Amendement n° 921 rectifié *bis* de M. Joël Labbé. – Retrait.

Amendements identiques n°s 190 de Mme Cécile Cukierman et 722 rectifié *ter* de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 1015 rectifié de M. Joël Labbé. – Rejet.

Amendement n° 719 rectifié *quater* de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Rejet.

Adoption de l'article modifié.

Article 34 bis (*supprimé*) (p. 11278)

Amendements identiques n°s 249 rectifié de M. Emmanuel Capus et 865 de M. Julien Bargeton ; sous-amendement n° 1080 de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Retrait du sous-amendement et des deux amendements.

L'article demeure supprimé.

Articles additionnels après l'article 34 *bis* (p. 11280)

Amendement n° 725 rectifié *quater* de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Retrait.

Amendement n° 523 de M. Guillaume Gontard. – Retrait.

Article 34 ter (p. 11282)

M. Marc Daunis

Adoption de l'article.

Article additionnel après l'article 34 *ter* (p. 11282)

Amendement n° 938 rectifié de M. Joël Labbé. – Retrait.

Article 35 (p. 11283)

M. Fabien Gay

Amendement n° 191 de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Amendement n° 192 de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Amendement n° 193 de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Amendement n° 52 de M. Jean-Marie Morisset. – Non soutenu.

Amendement n° 432 de M. Sébastien Meurant. – Retrait.

Amendement n° 533 rectifié de M. Michel Raison. – Adoption.

Amendement n° 298 rectifié *ter* de M. Laurent Lafon. – Retrait.

Amendement n° 430 rectifié *bis* de M. Sébastien Meurant. – Rejet.

Amendement n° 431 de M. Sébastien Meurant. – Rejet.

Amendements identiques n°s 53 de M. Jean-Marie Morisset et 424 de M. Martial Bourquin. – Non soutenus.

Amendement n° 926 rectifié de M. Joël Labbé. – Rejet.

Amendement n° 433 rectifié de M. Sébastien Meurant. – Rejet.

Amendement n° 928 rectifié de M. Joël Labbé. – Rejet.

Amendement n° 1132 de la commission. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels après l'article 35 (p. 11294)

Amendement n° 576 de Mme Marie-Noëlle Lienemann. – Rejet.

Amendement n° 194 de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Amendement n° 663 rectifié de M. Philippe Dallier. – Retrait.

Amendement n° 195 de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Article 35 *bis* (p. 11295)

Amendement n° 206 rectifié de Mme Cécile Cukierman. – Rejet.

Amendement n° 944 rectifié *bis* de M. Joël Labbé. – Rejet.

Adoption de l'article.

Article 36 (p. 11297)

Amendements identiques n° 799 du Gouvernement et 929 rectifié de M. Joël Labbé. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 363 rectifié *bis* de M. Alain Houpert. – Rejet.

Adoption de l'article.

Article 37 (p. 11298)

Amendements identiques n° 196 de Mme Cécile Cukierman et 895 rectifié de M. Daniel Dubois. – Retrait de l'amendement n° 895 rectifié; rejet de l'amendement n° 196.

Adoption de l'article.

Article additionnel après l'article 37 (p. 11299)

Amendement n° 664 rectifié de M. Philippe Dallier. – Retrait.

Article 37 *bis* – Adoption. (p. 11300)

Article 38 (p. 11300)

Amendement n° 802 du Gouvernement. – Rejet.

Amendement n° 577 de M. Marc Daunis. – Adoption.

Amendement n° 930 rectifié de M. Joël Labbé. – Rejet.

Amendement n° 896 rectifié *bis* de M. Daniel Dubois. – Retrait.

Amendement n° 579 de M. Xavier Iacovelli. – Retrait.

Amendement n° 578 rectifié de M. Xavier Iacovelli. – Rejet.

Amendement n° 646 de M. Gilbert Roger. – Rejet.

Amendement n° 56 de M. Jean-Marie Morisset. – Non soutenu.

Amendement n° 1131 de la commission. – Adoption.

Amendement n° 649 rectifié *ter* de Mme Fabienne Keller. – Retrait.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels après l'article 38 (p. 11306)

Amendement n° 445 rectifié *bis* de M. Henri Leroy. – Rejet.

Amendement n° 444 rectifié *bis* de M. Henri Leroy. – Rejet.

Amendement n° 940 rectifié de M. Joël Labbé. – Rejet.

Amendement n° 54 de M. Jean-Marie Morisset. – Non soutenu.

Amendement n° 115 rectifié de Mme Évelyne Renaud-Garabedian. – Rejet.

Amendement n° 116 rectifié de Mme Évelyne Renaud-Garabedian. – Rejet.

Article 38 *bis* – Adoption. (p. 11308)

Article additionnel après l'article 38 *bis* (p. 11308)

Amendement n° 434 de M. Sébastien Meurant. – Retrait.

Renvoi de la suite de la discussion.

13. Ordre du jour (p. 11309)

Nomination de membres d'une éventuelle commission mixte paritaire (p. 11309)

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTICE DE M. DAVID ASSOULINE

vice-président

Secrétaires :

Mme Catherine Deroche,
M. Joël Guerriau.

M. le président. La séance est ouverte.

(La séance est ouverte à dix heures cinq.)

1

PROCÈS-VERBAL

M. le président. Le compte rendu analytique de la précédente séance a été distribué.

Il n'y a pas d'observation?...

Le procès-verbal est adopté sous les réserves d'usage.

2

ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE

Suite de la discussion en procédure accélérée d'un projet de loi dans le texte de la commission

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (projet n° 567, texte de la commission n° 631, rapport n° 630, tomes I et II, avis n°s 604, 606 et 608).

Mes chers collègues, je vous rappelle qu'il nous reste 598 amendements à examiner.

Dans la discussion du texte de la commission, nous en sommes parvenus, au sein du chapitre I^{er} du titre II, aux amendements tendant à insérer un article additionnel après l'article 25.

TITRE II (SUITE)

ÉVOLUTIONS DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL

Chapitre I^{er} (suite)

RESTRUCTURATION DU SECTEUR

Articles additionnels après l'article 25

M. le président. L'amendement n° 80 rectifié *bis*, présenté par MM. Lefèvre, Brisson, Vogel, Paccaud et de Nicolaÿ, Mme Deromedi, M. Longuet, Mme Garriaud-Maylam, MM. Rapin et Meurant, Mmes Lherbier et Bories, MM. Milon et Pemezec, Mme Malet, M. Mandelli et Mme Gruny, est ainsi libellé :

Après l'article 25

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Aux premier, troisième et quatrième alinéas de l'article L. 481-1, aux premier et second alinéas du I et au premier alinéa du II de l'article L. 481-2, aux articles L. 481-4 et L. 481-5, au premier alinéa de l'article L. 481-6, à l'article L. 481-7 et à la première phrase du premier alinéa de l'article L. 481-8, avant les mots : « sociétés d'économie mixte », sont insérés les mots : « sociétés publiques locales et » ;

2° Le chapitre I^{er} du titre VIII du livre IV est complété par un article L. 481-... ainsi rédigé :

« Art. L. 481-... – L'ensemble des dispositions du présent code applicables aux sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 sont applicables aux sociétés publiques locales mentionnées au même article L. 481-1. »

La parole est à M. Antoine Lefèvre.

M. Antoine Lefèvre. La réorganisation du logement social figure parmi des principaux objectifs du présent projet de loi. Elle aurait tout à gagner à pouvoir s'appuyer sur la société publique locale, ou SPL, créée par une proposition de loi d'initiative sénatoriale adoptée à l'unanimité des deux chambres du Parlement en 2010, comme M. le ministre l'a très justement rappelé hier soir.

Dans de nombreux domaines, comme l'aménagement, le tourisme, le développement économique ou la revitalisation des centres-villes, la société publique locale est devenue l'instrument privilégié de la mutualisation et de la modernisation entre collectivités locales de toutes tailles et de tous niveaux, en permettant de concilier 100 % de maîtrise publique et 100 % de *management* d'entreprise.

Dans la mesure où les sociétés publiques locales ont pleine capacité juridique, en accord avec leurs statuts, à intervenir dans le champ des missions d'intérêt général, plus particulièrement en matière de logement, il convient d'ajuster les règles de droit existant, afin que les sociétés publiques locales puissent pleinement intervenir dans le domaine du logement social.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur de la commission des affaires économiques. Les capitaux des SPL appartiennent aux collectivités. Il ne me paraît pas opportun de créer de nouveaux organismes d'HLM, dès lors que les collectivités peuvent déjà contrôler de telles sociétés au travers des offices publics de l'habitat, les OPH.

La commission émet donc un avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Je me souviens des débats que nous avons eus dans cet hémicycle lors de l'examen de la proposition de loi pour le développement des sociétés publiques locales, dont j'étais le rapporteur pour le Sénat. C'est volontairement que de telles activités n'ont pas été prévues par ce texte, puisqu'il faut au moins deux collectivités dans les SPL.

Les collectivités disposent déjà des instruments pour agir en ce sens. Je connais la volonté de la Fédération des entreprises publiques locales, mais je ne pense pas que l'adoption d'une telle mesure serait véritablement une bonne chose.

Le Gouvernement émet donc lui aussi un avis défavorable.

M. Antoine Lefèvre. Je retire l'amendement, monsieur le président !

M. le président. L'amendement n° 80 rectifié *bis* est retiré.

L'amendement n° 85 rectifié *bis*, présenté par MM. Lefèvre, Brisson, Vogel, Paccaud et de Nicolay, Mme Deromedi, M. Longuet, Mme Garriaud-Maylam, MM. Rapin et Meurant, Mmes Lherbier et Bories, M. Milon, Mme Malet, M. Mandelli et Mme Grunig, est ainsi libellé :

Après l'article 25

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Aux premier, troisième et quatrième alinéas de l'article L. 481-1, aux premier et second alinéas du I et au premier alinéa du II de l'article L. 481-2, aux articles L. 481-4 et L. 481-5, au premier alinéa de l'article L. 481-6, à l'article L. 481-7 et à la première phrase du premier alinéa de l'article L. 481-8, avant les mots : « sociétés d'économie mixte », sont insérés les mots : « sociétés d'économie mixte à opération unique et » ;

2° Le chapitre I^{er} du titre VIII du livre IV est complété par un article ainsi rédigé :

« Art. L. 481-... – L'ensemble des dispositions du présent code applicables aux sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 sont applicables aux sociétés d'économie mixte à opération unique mentionnées au même article L. 481-1. »

La parole est à M. Antoine Lefèvre.

M. Antoine Lefèvre. Cet amendement a le même objet que le précédent, mais il vise cette fois les sociétés d'économie mixte à opération unique, les SEMOP.

J'attends avec impatience l'avis de Mme la rapporteur et de M. le ministre pour connaître le sort qui lui sera réservé !
(*Sourires.*)

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Si nous ne voyons pas très bien pourquoi l'on créerait de nouveaux organismes d'HLM, nous comprenons encore moins l'intérêt d'une telle mesure s'agissant de sociétés temporaires...

La commission sollicite donc le retrait de l'amendement. À défaut, elle émettrait un avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Pour avoir également été le rapporteur de la proposition de loi ayant créé les SEMOP, je peux dire que celles-ci correspondent à un objet particulier. Par ailleurs, les instruments que les collectivités peuvent déjà utiliser en matière de logement social leur suffisent pleinement à intervenir dans ce domaine.

Je suis encore plus défavorable à cet amendement qu'au précédent.

M. le président. Monsieur Lefèvre, l'amendement n° 85 rectifié *bis* est-il maintenu ?

M. Antoine Lefèvre. Non, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 85 rectifié *bis* est retiré.

L'amendement n° 504 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, MM. Antiste et Tourenne, Mmes Conway-Mouret et Ghali, MM. Todeschini et Duran et Mme Grelet-Certenais, est ainsi libellé :

Après l'article 25

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – La première phrase des deuxième et troisième alinéas du I de l'article L. 452-4 du code de la construction et de l'habitation est complétée par les mots : « au titre des logements situés en France métropolitaine ».

II. – La perte de recettes résultant pour la Caisse de garantie du logement locatif social du présent article est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

La parole est à M. Victorin Lurel.

M. Victorin Lurel. Je tiens à attirer particulièrement l'attention du Gouvernement sur une inégalité de traitement – je n'ose employer le terme « discrimination » – qui dure depuis trop longtemps.

Les cotisations que les organismes d'HLM versent à la Caisse de garantie du logement locatif social, la CGLLS, servent, en partie, à alimenter le Fonds national des aides à la pierre, le FNAP, qui contribue au financement des opérations de développement, d'amélioration et de démolition du parc de logements locatifs sociaux appartenant aux bailleurs sociaux, mais qui n'intervient que sur le seul territoire de la France hexagonale.

Pourtant, les organismes d'HLM des départements d'outre-mer contribuent au FNAP, *via* la CGLLS, dans les mêmes conditions que les organismes de l'Hexagone. Le

présent amendement vise donc à moduler le montant de la cotisation à la CGLLS prévue à l'article L. 452-4 du code de la construction et de l'habitation pour les logements locatifs sociaux situés outre-mer.

Pour rappel, cette cotisation a pour assiette les loyers encaissés au cours de l'année précédente, ainsi que le produit du supplément de loyer de solidarité, le SLS. Le taux applicable s'élève, au maximum, à 2,5 % sur les loyers et à 100 % sur le supplément de loyer de solidarité.

Il est proposé ici de supprimer le supplément de loyer de l'assiette de la cotisation pour ce qui concerne les logements situés dans les départements d'outre-mer, sans pour autant le modifier pour les logements situés en France hexagonale. Autrement dit, les outre-mer, même s'ils ne bénéficient pas véritablement des quelque 480 millions d'euros de la CGLLS, resteraient solidaires, mais l'assiette de cotisation serait réduite du supplément de loyer de solidarité.

En outre, je rappelle que le seuil d'assujettissement au SLS est plus faible dans les outre-mer – ma collègue Marie-Noëlle Lienemann le sait bien. Il est, par exemple, de 19 000 euros par foyer, contre 21 000 euros en métropole, pour les logements relevant des dispositifs PLUS – prêt locatif à usage social – ou PSLA – prêt social location-accession. Par conséquent, l'inégalité est double.

Madame la rapporteur, vous allez peut-être me répondre que ce sujet relève de la loi de finances, mais je tenais à attirer votre attention sur cette inégalité de traitement et à vous demander de la corriger.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Vous avez vous-même donné ma réponse, mon cher collègue : nous considérons que cette question a vocation à être traitée dans le cadre du prochain projet de loi de finances.

La commission émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Monsieur le sénateur, votre amendement tend à soulever un vrai débat : celui de l'existence éventuelle d'une différence de traitement entre les territoires ultramarins et les territoires métropolitains.

Je le dis très sincèrement, nous nous inscrivons dans la volonté, manifestée avant même le début de ce quinquennat, de traiter différemment les territoires d'outre-mer, compte tenu de leurs spécificités, en matière d'aides à la construction de logements sociaux.

Les territoires ultramarins doivent-ils, ou non, être contributeurs à la CGLLS, celle-ci finançant en partie les aides à la pierre dont ils ne bénéficient pas ? En réalité, si ces territoires ne bénéficient pas des aides à la pierre, c'est parce que le choix a été fait, par le passé, d'une ligne budgétaire unique sur le budget des outre-mer.

L'existence de lignes de financement spécifiques est-elle une bonne idée ?

M. Philippe Dallier. Pas sûr !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Ce n'est pas forcément la meilleure des choses. En tout état de cause, c'est ce choix qui explique que les territoires d'outre-mer ne soient pas éligibles aux aides à la pierre.

Par ailleurs, lors de l'examen du dernier projet de loi de finances, nous avons exclu les logements sociaux situés sur ces territoires du champ de la réduction de loyer de solidarité, la RLS. Ainsi, nous préservons le traitement spécifique des territoires ultramarins mis en œuvre auparavant.

Dans ces conditions, j'émet un avis défavorable sur cet amendement.

M. le président. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Mme la rapporteur appelle à débattre de ce sujet lors de l'examen du projet de loi de finances. Cet argument est évidemment compréhensible.

Cependant, je veux rappeler à M. le secrétaire d'État que ce problème n'existe que depuis que l'on prélève de l'argent sur la CGLLS pour alimenter le Fonds national des aides à la pierre. Auparavant, la question ne se posait pas.

Nos collègues d'outre-mer ne contestent pas le principe du versement de cotisations à la CGLLS, au nom de la réorganisation du tissu, de la solidarité et de la mutualisation. Je pense que la proposition de Victorin Lurel d'instaurer un prorata mérite donc d'être travaillée.

Je rappelle d'ailleurs aux non-spécialistes que la cotisation à la CGLLS est versée par les organismes eux-mêmes. Il s'agit donc d'un mécanisme d'autofinancement.

En tout état de cause, monsieur le secrétaire d'État, le souhaite que vous puissiez travailler avec nos collègues d'outre-mer à une meilleure adaptation de leur contribution à la CGLLS.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Nous avons déjà débattu de ce sujet lors de la discussion du projet de loi de finances, à l'automne dernier.

La question à se poser est la suivante : faut-il maintenir la ligne budgétaire unique – la LBU – ou revenir au droit commun ?

Pour ma part, je suis plutôt favorable à une disparition de la LBU, l'existence du FNAP et la responsabilité qui lui a été confiée en matière de répartition des aides à la pierre me paraissant plus à même de rassurer nos collègues des départements d'outre-mer, qui pourraient s'inquiéter pour leurs territoires. Les garanties me paraissent aujourd'hui suffisantes pour qu'ils ne perdent pas à cette évolution.

M. le président. La parole est à M. Victorin Lurel, pour explication de vote.

M. Victorin Lurel. Monsieur le secrétaire d'État, vous semblez voir une forme d'équité dans le fait que les outre-mer bénéficient de la LBU, mais je rappelle que celle-ci a baissé de plus de 21 millions d'euros dans le projet de loi de finances pour 2018, alors même qu'elle devait être sanctuarisée !

On nous avait alors renvoyés à l'Agence nationale de l'habitat, l'ANAH, mais celle-ci ne mène pratiquement pas d'action dans les outre-mer. Nous savons, pour avoir auditionné sa présidente, que la conception même de son action n'a pas encore définie.

Par ailleurs, il n'est pas question que nous ne cotisions pas à la CGLLS. Nous disons simplement que le supplément de loyer de solidarité pose problème dans les outre-mer, les plafonds étant plus bas, donc les habitants plus facilement

éligibles : alors que le seuil d'assujettissement s'élève, dans les zones tendues de l'Île-de-France, par exemple à 21 000 euros ou 23 000 euros, il s'établit, chez nous, à 19 000 euros, alors même que le revenu médian et le revenu moyen sont nettement plus faibles.

Il faut mettre un terme à cette double inégalité. Je puis comprendre que le présent projet de loi ne soit pas le bon véhicule pour le faire, mais ce débat est absolument nécessaire. Nous en avons discuté en commission des finances. Vous avez rendu un arbitrage qui nous était déjà favorable, puisque vous avez refusé l'extension du RLS dans les outre-mer. Pour autant, il ne s'agit pas encore de la bonne solution.

Je pense que nous devrions y revenir lors de l'examen du projet de loi de finances initiale pour 2019.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 504 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 505 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, MM. Antiste et Tourenne, Mmes Conway-Mouret et Ghali, MM. Todeschini et Duran et Mme Grelet-Certenais, est ainsi libellé :

Après l'article 25

Insérer un article ainsi rédigé ainsi rédigé :

I. – À la première phrase du dernier alinéa du I de l'article L. 452-4 du code de la construction et de l'habitation, le pourcentage « 2,5 % » est remplacé par le pourcentage : « 1 % ».

II. – La perte de recettes résultant pour la Caisse de garantie du logement locatif social du présent article est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

La parole est à M. Victorin Lurel.

M. Victorin Lurel. Il s'agit d'un amendement de repli, visant à faire passer le taux de cotisation à la Caisse de garantie du logement locatif social de 2,5 % à 1 %. La solution ne serait pas parfaite, car l'égalité ne serait toujours pas assurée, mais ce serait d'ores et déjà une forme de compensation.

Toutefois, on me répondra sans doute encore une fois qu'il convient d'attendre le projet de loi de finances...

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Je veux indiquer à nos collègues que nous n'avons pas du tout voulu éluder ces sujets, qui sont ô combien intéressants, pertinents et légitimes.

Cependant, compte tenu du champ particulièrement large du texte et du nombre d'amendements restant à examiner, la commission s'en tient à la ligne de conduite qu'elle s'est fixée : refuser tout amendement relatif à des dispositifs fiscaux ou financiers. Nous serons tout aussi défavorables aux amendements tendant à la remise de rapports.

Même si nous sommes parfaitement légitimes à débattre de dispositifs fiscaux ou financiers, essayons, pour ne pas rallonger les débats, de nous concentrer sur ce qui fait l'essence du projet de loi. Nous aurons largement le temps de débattre de ces sujets lors de l'examen du projet de loi de finances !

La commission émet donc un avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 505 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 502 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, M. Antiste, Mme Ghali, M. Tourenne, Mme Conway-Mouret, MM. Todeschini et Duran et Mme Grelet-Certenais, est ainsi libellé :

Après l'article 25

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le Gouvernement remet au Parlement, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport sur les conséquences de la suppression du dispositif d'accession sociale à la propriété dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution prévue à l'article 126 de la loi n° 2017-1837 du 30 décembre 2017 de finances pour 2018 et sur ses modalités de rétablissement.

La parole est à M. Victorin Lurel.

M. Victorin Lurel. Madame la rapporteur, il est vrai que le champ du texte est déjà très large, mais, si nous ne saisissons pas cette occasion pour évoquer ce problème, à quel moment pourrions-nous le faire ?

Nous avons déjà tenté notre chance lors de l'examen du projet de loi de finances initiale pour 2018. On nous a alors répondu que nous devions attendre, la question nécessitant d'être approfondie. Hélas, si nous n'attirons pas régulièrement l'attention du Gouvernement, l'injustice et la relative inefficacité du système actuel perdureront !

Vous le savez, la suppression de l'APL accession a causé un véritable choc, ici comme dans les outre-mer, avec des conséquences particulièrement importantes en matière d'emplois et dans le secteur du BTP. À la Réunion, comme chez moi, à la Guadeloupe, ce sont des centaines de projets d'accession qui sont remis en cause.

Nous ne pouvons pas, sur ce sujet, ne pas évoquer la réduction drastique des crédits de logement social en outre-mer votée à l'automne. En effet, la mission outre-mer a perdu 21 millions d'euros sur la LBU, alors que l'ANAH n'intervient pas. Il faut régler le problème de financement qui en est résulté.

Avec cet amendement d'appel, nous proposons au Gouvernement de remettre un rapport. J'aimerais, en effet, que ces questions soient examinées et qu'une solution appropriée soit trouvée d'ici à la présentation, à la rentrée, du projet de loi de finances initial.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Défavorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Monsieur Lurel, vous auriez pu, dans votre argumentaire, insister sur un point, que vous avez évoqué très brièvement : la suppression de l'APL accession.

On peut être d'accord, ou non, avec cette suppression ; c'est un choix politique. Je crois, du reste, connaître l'avis du Sénat sur le sujet... *(Mme le rapporteur sourit.)*

Quoi qu'il en soit, dans les outre-mer, la suppression de l'APL accession a très fortement impacté le financement de l'habitat insalubre. Nous sommes en train de chercher des solutions à cet immense problème. Faut-il rétablir l'APL accession dans les outre-mer? Faut-il rétablir la partie permettant de lutter contre les logements insalubres?

Nous travaillons sur ces sujets, pour pouvoir proposer des solutions dans le cadre du prochain projet de loi de finances, qui sera présenté dans quelques semaines.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Monsieur le secrétaire d'État, il est bon de vous entendre dire que vous avez peut-être supprimé un peu vite l'APL accession, sans en mesurer les conséquences! J'espère que nous y reviendrons de manière plus globale lors de la discussion du projet de loi de finances, pour régler le problème que vous avez évoqué.

Toutefois, franchement, sans APL accession, nous n'avons strictement aucune chance d'atteindre l'objectif de 40 000 logements en HLM vendus par an!

M. Marc-Philippe Daubresse. C'est sûr!

M. Philippe Dallier. Encore un pas, monsieur le secrétaire d'État! De grâce, rétablissons, avant la prochaine loi de finances, l'APL accession, telle qu'elle existait avant que vous ne vous y attaquiez.

M. Marc-Philippe Daubresse. Merci Bercy!

M. Victorin Lurel. Je retire mon amendement, monsieur le président!

M. le président. L'amendement n° 502 rectifié est retiré.

L'amendement n° 503 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, MM. Antiste et Tourenne, Mmes Conway-Mouret et Ghali, MM. Todeschini et Duran et Mme Grelet-Certenais, est ainsi libellé:

Après l'article 25

Insérer un article additionnel ainsi rédigé:

Le Gouvernement remet au Parlement, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport sur l'opportunité d'un alignement des plafonds de ressources annuelles applicables aux logements financés en logements locatifs sociaux et très sociaux dans les départements d'outre-mer sur ceux appliqués en France hexagonale.

La parole est à M. Victorin Lurel.

M. Victorin Lurel. Cet amendement vise lui aussi à alerter sur la différence de traitement entre les zones tendues de métropole et dans les outre-mer.

Par exemple, pour les logements locatifs sociaux de type PLUS, le seuil d'assujettissement s'élève, pour une famille de trois personnes, à 32 316 euros en métropole, hors Paris, et à un peu plus de 29 000 euros dans les départements d'outre-mer, soit une différence de 3 232 euros.

Pour une famille de cinq personnes – on en trouve encore dans les outre-mer... –, le seuil s'établit à 45 895 euros en métropole, contre 41 306 euros dans les territoires ultramarins. De même, pour ce qui concerne les prêts locatifs sociaux, ou PLS, le seuil est de 26 160 euros pour une famille en métropole, contre 23 545 euros outre-mer.

Nous demandons au Gouvernement, puisque cela relève du pouvoir réglementaire, de réfléchir à la manière dont ces seuils peuvent être harmonisés dans le cadre de l'examen du prochain projet de loi de finances.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 503 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 25 bis (Non modifié)

① L'article L. 451-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié:

② 1° Après la première occurrence du mot: « modéré », sont insérés les mots: « et les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées en application de l'article L. 481-1 »;

③ 2° Sont ajoutés les mots: « ou sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux agréées en application du même article L. 481-1 ». – *(Adopté.)*

Article 26 (Non modifié)

① I. – L'article L. 411-2-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié:

② 1° Le premier alinéa est ainsi modifié:

③ *aa)* Au début, est ajoutée la mention: « I. – »;

④ *a)* Les mots: « et réalisant exclusivement son activité dans le champ de l'article L. 411-2 » et le mot: « anonymes » sont supprimés;

⑤ *b)* Sont ajoutées deux phrases ainsi rédigées: « Cette opération ne peut être réalisée qu'à la condition qu'elle n'entraîne aucun dépassement de l'objet social de la société d'habitations à loyer modéré, ni de sa compétence géographique. Les logements transmis font l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 dans un délai d'un an. »;

⑥ 2° Au deuxième alinéa, le mot: « anonyme » et le mot: « anonymes » sont supprimés et, à la fin, les mots: « et réalisant exclusivement leur activité dans le champ de l'article L. 411-2 » sont supprimés;

⑦ 3° Avant le dernier alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés:

⑧ « La rémunération des actionnaires de sociétés d'habitations à loyer modéré par une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 est réalisée par émission d'actions auxquelles les articles L. 423-4 et L. 423-5 s'appliquent.

⑨ « II. – Un office public de l'habitat peut, par voie de fusion ou de scission, transmettre son patrimoine à un ou plusieurs organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 et à l'article L. 481-1.

- 10 « La rémunération de la collectivité de rattachement de l'office public de l'habitat absorbé ou scindé en actions de la société bénéficiaire est fixée sur la base du rapport des capitaux propres non réévalués respectifs des organismes.
- 11 « III. – Une société d'habitations à loyer modéré dont les parts sociales sont réunies dans une seule main peut être dissoute uniquement si l'actionnaire unique est un organisme mentionné aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 ou à l'article L. 481-1.
- 12 « Une société d'économie mixte agréée en application de l'article L. 481-1 dont les parts sociales sont réunies dans une seule main peut être dissoute uniquement si l'actionnaire unique est un organisme mentionné aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2 ou à l'article L. 481-1. Cette opération ne peut être réalisée qu'à la condition qu'elle n'entraîne aucun dépassement de l'objet social de l'organisme bénéficiaire. Les logements transmis font l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 dans un délai d'un an. » ;
- 13 4° Au début du dernier alinéa, est ajoutée la mention : « IV. – » ;
- 14 5° Sont ajoutés des V, VI et VII ainsi rédigés :
- 15 « V. – En cas de fusion de deux sociétés d'habitations à loyer modéré n'ayant pas la même compétence géographique, la compétence géographique de la société absorbante est, après la fusion, l'addition des compétences géographiques des deux sociétés ayant fusionné.
- 16 « VI. – Toute fusion réalisée en application du présent article, de l'article L. 421-7 du présent code ou de l'article L. 236-1 du code de commerce entre des organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du présent code donne lieu à une information des locataires des organismes concernés.
- 17 « VII. – En cas de fusion de plusieurs organismes et jusqu'à l'élection qui suit, les membres élus par les locataires dans les conseils d'administration ou les conseils de surveillance des organismes ayant concouru à la fusion désignent parmi eux les locataires appelés à siéger dans le nouveau conseil d'administration ou de surveillance. À défaut, ces derniers sont désignés par le représentant de l'État dans le département. »
- 18 II. – Le troisième alinéa de l'article L. 421-9 du code de la construction et de l'habitation est supprimé.

M. le président. L'amendement n° 1018 rectifié, présenté par MM. Pemezec et Henno, Mme Deromedi, M. Guerriau, Mme Eustache-Brinio, M. Vaspert, Mme Lherbier, MM. H. Leroy, Charon et Rapin et Mme Garriaud-Maylam, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 4

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Après le mot : « scission », sont insérés les mots : « dans le cadre d'une vente en état futur d'achèvement » ;

La parole est à Mme Jacky Deromedi.

Mme Jacky Deromedi. L'enjeu des mixités sociales et fonctionnelles est au cœur du projet de loi ÉLAN. Ce texte vise, par ailleurs, à diversifier les sources de revenus des bailleurs sociaux, ainsi qu'à faciliter la production de logements sociaux.

Afin de poursuivre cette logique et de pouvoir lutter à la fois contre les ségrégations spatiales et l'habitat insalubre, tout en accélérant les délais de production de logements sociaux, il est nécessaire que les sociétés d'économie mixte participent au processus et puissent le faire en utilisant le mécanisme de la vente en l'état futur d'achèvement, la VEFA, qui garantit la reconstitution des logements sociaux existants.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Je ne comprends pas très bien le lien entre la VEFA et la fusion ou la scission des offices publics de l'habitat...

La commission sollicite donc le retrait de l'amendement. À défaut, elle émettrait un avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Madame la sénatrice, je vous avoue que je n'ai moi non plus pas très bien compris l'articulation qui sous-tend votre amendement. Peut-être nous donnerez-vous des explications complémentaires.

En tout cas, le Gouvernement demande le retrait de cet amendement, faute de quoi il émettrait un avis défavorable.

M. le président. Madame Deromedi, l'amendement n° 1018 rectifié est-il maintenu ?

Mme Jacky Deromedi. Non, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 1018 rectifié est retiré.

L'amendement n° 834 rectifié, présenté par Mmes Berthet et Deromedi, MM. Piednoir, H. Leroy, Paccaud et Milon et Mmes Imbert, Garriaud-Maylam et Lamure, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 6

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« En cas de fusion de deux offices détenteurs de l'agrément logement social au sein d'une société d'économie mixte, cette dernière se substitue, comme à l'ensemble des autres droits et obligations des offices dont elle reprend intégralement les activités, à la détention de l'agrément logement social issu de ces derniers. » ;

La parole est à Mme Jacky Deromedi.

Mme Jacky Deromedi. Cet amendement est défendu, monsieur le président.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis défavorable.

Mme Jacky Deromedi. Je retire l'amendement, monsieur le président !

M. le président. L'amendement n° 834 rectifié est retiré.

L'amendement n° 1019 rectifié, présenté par MM. Pemezec et Henno, Mme Deromedi, M. Guerriau, Mme Eustache-Brinio, MM. Vaspert, H. Leroy, Charon et Rapin et Mme Garriaud-Maylam, est ainsi libellé :

Alinéa 6

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Une société d'économie mixte, agréée en application de l'article L. 481-1, ou par dérogation si elle ne dispose pas de cet agrément, peut acquérir le patrimoine de tout bailleur social dès lors que l'acquisition s'inscrit dans une opération de reconstitution de l'offre de logement social par la démolition et la reconstruction un pour un des logements ainsi acquis sous réserve de les revendre à un bailleur social dûment agréé, dans le cadre d'une vente en l'état futur d'achèvement ou au plus tard cinq ans après leur livraison. » ;

La parole est à Mme Jacky Deromedi.

Mme Jacky Deromedi. L'amendement est défendu, monsieur le président.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Nous ne comprenons pourquoi un organisme aurait intérêt à passer par une société d'économie mixte – ou SEM – pour acheter, démolir et reconstruire des logements. Les SEM agréées peuvent déjà acquérir des logements sociaux.

La commission sollicite donc le retrait de l'amendement. À défaut, elle émettrait un avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Le Gouvernement demande le retrait de cet amendement, faute de quoi il émettrait un avis défavorable.

M. le président. Madame Deromedi, l'amendement n° 1019 rectifié est-il maintenu ?

Mme Jacky Deromedi. Non, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 1019 rectifié est retiré.

L'amendement n° 810, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

I. – Après l'alinéa 10

Insérer six alinéas ainsi rédigés :

« Constitue une scission d'office public de l'habitat au sens du présent livre l'opération par laquelle :

« - un office public de l'habitat transmet, par suite et au moment de sa dissolution sans liquidation, l'ensemble de son patrimoine à deux ou plusieurs organismes mentionnés aux deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article L. 411-2 et à l'article L. 481-1 préexistants ou nouveaux ;

« - un office public de l'habitat transmet, sans être dissous, une ou plusieurs branches complètes de son activité à un autre organisme mentionné aux deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article L. 411-2 et à l'article L. 481-1.

« La scission effectuée entraîne la transmission universelle du patrimoine à l'organisme bénéficiaire, dans l'état où il se trouve à la date de réalisation définitive de l'opération.

« Les transferts de patrimoine emportent le transfert de plein droit et sans formalité des accessoires des créances cédées et des sûretés réelles et personnelles les garantissant, ainsi que des contrats de toutes natures, y compris les contrats de prêts et le cas échéant de garantie d'emprunt. Lesdits contrats sont exécutés dans les conditions antérieures jusqu'à leur terme, sauf accord contraire

des parties. Les cocontractants sont informés de la substitution de personne morale par l'office public de l'habitat absorbé ou scindé. La substitution de personne morale aux contrats en cours n'entraîne aucun droit à résiliation ou à indemnisation. Par dérogation aux dispositions de l'article L. 443-13 du CCH, ni les créanciers ni les garants ne peuvent s'y opposer.

« Les parties à la fusion ou à la scission peuvent décider de conférer à l'opération un effet rétroactif au plan comptable. Toutefois, la date d'effet comptable de l'opération ne peut pas rétroagir au-delà de la date d'ouverture de l'exercice de l'organisme absorbé ou scindé en cours à la date de l'opération.

II. – Après l'alinéa 17

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... - Au troisième alinéa de l'article L.421-7 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « fusion », le mot : « de » est remplacé par les mots : « ou la scission d'un ou ».

La parole est à M. le ministre.

M. Jacques Mézard, ministre. Cet amendement vise à préciser les modalités de scission des offices publics de l'habitat.

En fait, ces offices sont des établissements publics locaux. Les dispositions qui les régissent relèvent essentiellement du code de la construction et de l'habitation. Le code de commerce ne leur est pas applicable. Par conséquent, les dispositions relatives aux restructurations, aux fusions ou aux scissions de sociétés commerciales ne le sont pas non plus.

Dans la perspective de la restructuration dont nous avons longuement parlé hier, et pour offrir une marge de manœuvre optimale aux acteurs locaux, cet amendement vise à faciliter les recompositions en sécurisant les éventuelles futures opérations de scission des offices.

La rédaction proposée s'inspire tout simplement du droit des entreprises et de l'exemple récent de la scission de l'office départemental du Rhône, à la suite de la création de la métropole de Lyon.

Par ailleurs, d'autres dispositions fiscales, que nous sommes en train d'expertiser en vue du prochain projet de loi de finances, pourraient venir compléter ce dispositif.

Nous précisons également, dans cet amendement, les deux types de scissions possibles : soit l'office transmet une partie de son patrimoine à un autre organisme, mais reste actif – il ne s'agit alors pas d'une vente, puisqu'une tranche complète d'activité est transférée ; soit l'office transmet tout son patrimoine à plusieurs organismes et disparaît sans liquidation – comme en droit des sociétés, les créanciers ne peuvent s'opposer à la scission et l'ensemble des droits et obligations attachés à l'ancien office sera maintenu de manière continue dans les nouveaux organismes pour garantir les droits de chacun.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Comme vous l'avez vous-même souligné, monsieur le ministre, les dispositions de cet amendement comportent un certain nombre d'aspects particulièrement techniques. Toutefois, ce qui nous

semble le plus gênant, c'est que votre amendement ne vise que la transmission du patrimoine des OPH à d'autres organismes de logement social, et pas l'inverse.

C'est la raison pour laquelle la commission a décidé de s'en remettre à la sagesse du Sénat.

M. le président. La parole est à M. Michel Canevet, pour explication de vote.

M. Michel Canevet. Au sein du groupe Union Centriste, nous continuons de penser qu'il eût mieux valu tenir davantage compte des réalités locales. Les considérations d'aménagement du territoire nous semblent essentielles pour une meilleure appréhension de ce dossier.

Je souhaite attirer l'attention du Gouvernement sur le fait que les collectivités territoriales ont souvent garanti les prêts d'offices publics de l'habitat ou d'autres opérateurs qu'elles connaissaient et en qui elles avaient une réelle confiance.

Aujourd'hui, le système évolue, et ces collectivités peuvent se retrouver garantir les emprunts d'opérateurs qu'elles n'ont pas choisis. Je veux m'assurer que le Gouvernement est bien conscient des répercussions particulièrement négatives que cette situation peut entraîner sur les collectivités concernées.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 810.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques.

L'amendement n° 81 rectifié *bis* est présenté par MM. Lefèvre, Brisson, Vogel, Paccaud et de Nicolaÿ, Mme Deromedi, M. Longuet, Mme Garriaud-Maylam, MM. Rapin et Meurant, Mmes Lherbier et Bories, MM. Milon et Pemezec et Mmes Malet et Gruny.

L'amendement n° 468 est présenté par M. Lafon.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'alinéa 12

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° L'avant-dernier alinéa est complété par les mots : « et relevant du patrimoine locatif conventionné en application de l'article L. 351-2 » ;

La parole est à M. Antoine Lefèvre, pour présenter l'amendement n° 81 rectifié *bis*.

M. Antoine Lefèvre. À côté de leur activité de logement locatif social, les SEM développent d'autres activités. Elles ont donc acquis et financé du patrimoine ne relevant pas des activités agréées.

Dès lors, dans le cadre d'une fusion ou d'une scission, l'évaluation du patrimoine ne relevant pas du logement locatif conventionné à la valeur nette comptable porterait une atteinte disproportionnée au droit de propriété des actionnaires, tant publics que privés, ainsi qu'à leur liberté d'entreprendre.

Une même valorisation pour l'ensemble du patrimoine ne permet de garantir ces principes. Le patrimoine ne relevant pas du domaine locatif conventionné doit donc être évalué selon les règles du code de commerce afin de prendre en compte la valeur réelle des activités hors agrément.

M. le président. L'amendement n° 468 n'est pas soutenu.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 81 rectifié *bis* ?

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Le projet de loi permet à toutes les SEM de fusionner avec des organismes d'HLM, dès lors que cela ne remet pas en cause l'objet social de ces derniers.

La condition pour permettre ces fusions est que l'évaluation de l'actif soit réalisée dans les mêmes conditions qu'entre les autres organismes, avec des capitaux propres. La règle de valorisation ne s'applique qu'aux fusions et scissions avec un office d'HLM.

Les dispositions de cet amendement ne garantissent pas l'égalité entre actionnaires : les actionnaires des SEM seraient mieux rémunérés que ceux d'organismes d'HLM. Or la règle de valorisation doit être considérée comme la condition *sine qua non* de l'ouverture des fusions entre SEM multiactivités et organismes de logements sociaux.

Pour ces raisons, la commission demande le retrait de cet amendement ; à défaut, elle émettrait un avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis, monsieur le président.

M. le président. Monsieur Lefèvre, l'amendement n° 81 rectifié *bis* est-il maintenu ?

M. Antoine Lefèvre. Non, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 81 rectifié *bis* est retiré.

L'amendement n° 218 rectifié, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - L'article 44 *quater* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, après la première occurrence du mot : « concertation », la fin est ainsi rédigée : « avec les associations visées au premier alinéa de l'article 44 présentes dans le patrimoine du bailleur et les représentants des locataires de l'immeuble ou du groupe d'immeubles désignés dans les conditions prévues au même article. Cette concertation est également réalisée dans le cadre du conseil de concertation locative prévu à l'article 44 *ter*. » ;

2° Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« À défaut d'associations présentes dans le patrimoine du bailleur et de représentants des locataires dans l'immeuble ou le groupe d'immeubles, le bailleur doit mener cette concertation avec les locataires réunis à cet effet. » ;

3° Après le troisième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« Préalablement à toute décision d'engager une fusion au sens des articles L. 421-7 du code de la construction et de l'habitation et L. 236-1 et L. 236-3 du code de commerce, ou un regroupement au sens de l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation, le bailleur mentionné à l'article 44 *bis* est tenu d'organiser une réunion d'information des locataires. Pendant l'élaboration du projet, il est tenu

de mener une concertation avec les associations visées au premier alinéa de l'article 44 présentes dans le patrimoine du bailleur. Cette concertation est également réalisée dans le cadre du conseil de concertation locative prévu à l'article 44 *ter*.

« À défaut d'associations présentes dans le patrimoine du bailleur, le bailleur doit mener cette concertation avec les locataires réunis à cet effet.

« La concertation porte notamment sur les modalités de quittancement, les incidences sur les charges locatives et leur régularisation, sur l'état du service rendu aux locataires tel qu'il est défini à l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation. » ;

4° Au cinquième alinéa, après les mots : « avis motivé », sont insérés les mots : « des associations et ».

La parole est à Mme Michelle Gréaume.

Mme Michelle Gréaume. L'équilibre juridique des relations entre bailleurs et locataires a donné lieu tout au long des années quatre-vingt à une bataille parlementaire, dont témoigne la succession des lois régissant ce secteur.

Cette situation semble aujourd'hui stabilisée, dans la mesure où les dispositions de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs paraissent faire l'objet d'un relatif consensus.

Toutefois, cet équilibre entre bailleurs et locataires reste pour le moins perfectible. De nombreux points d'amélioration peuvent être apportés à la loi du 23 décembre 1986, dont l'article 44 *quater* prévoit déjà que le bailleur doit informer le locataire ou organiser une concertation dans certains cas, notamment avant toute opération d'amélioration ayant une incidence sur les loyers ou sur les charges locatives, de construction ou de démolition.

Nous proposons d'améliorer ce dispositif en ajoutant un alinéa prévoyant une obligation de concertation avec les locataires en cas de regroupement ou de fusion de plusieurs bailleurs.

Il s'agit notamment de renforcer l'information sur les décisions pouvant avoir une incidence sur le quotidien des locataires, qui ne doivent pas pâtir des décisions prises par leur bailleur. Ils ne doivent pas se sentir exclus de toute prise de décision les concernant au premier chef. Bien au contraire, leur association par la concertation, ne serait-ce que par leur meilleure information, ne peut être que positive et conduire à des échanges apaisants.

Notre rôle de législateur est très important pour fluidifier la relation entre bailleurs et locataires qui relève souvent du rapport de force.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Le projet de loi prévoit déjà l'information des locataires. Il ne me paraît pas souhaitable d'engager un processus de concertation qui serait beaucoup plus complexe.

La commission émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Lors des débats à l'Assemblée nationale, le Gouvernement a accepté un amendement visant à prévoir l'information systématique des locataires en cas de fusion ou de regroupement d'organismes, alors que ce n'était pas prévu dans le texte initial du projet de loi.

Cette information nous paraît tout à fait logique. En revanche, nous ne sommes pas favorables à la mise en place d'un dispositif aussi lourd que celui que vous proposez. L'information des locataires est justifiée et nous permet d'arriver à une situation équilibrée.

Le Gouvernement est donc lui aussi défavorable à cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 218 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 26.

(L'article 26 est adopté.)

Article 27

- ① I. – Le premier alinéa de l'article L. 423-15 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° La première phrase est complétée par les mots : « ainsi qu'à tout autre organisme mentionné aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 membre du même groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 que lui » ;
- ③ 2° À l'avant-dernière phrase, le mot : « conjointe » est remplacé par les mots : « de l'un » et les mots : « deux mois » sont remplacés par les mots : « quinze jours ».
- ④ II. – Le premier alinéa de l'article L. 423-16 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ⑤ 1° La première phrase est complétée par les mots : « ainsi qu'à tout autre organisme mentionné aux articles L. 365-2, L. 411-2 et L. 481-1 membre du même groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1 que lui » ;
- ⑥ 2° À la troisième phrase, le mot : « conjointe » est remplacé par les mots : « de l'un » et les mots : « deux mois » sont remplacés par les mots : « quinze jours ».
- ⑦ III. – *(Non modifié)* L'article L. 481-8 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ⑧ « Ces sociétés d'économie mixte peuvent accorder des avances et des prêts financées par des ressources de l'activité agréée dans les conditions prévues aux articles L. 423-15 et L. 423-16. »
- ⑨ IV. – *(Non modifié)* Après le 6 de l'article L. 511-6 du code monétaire et financier, il est inséré un 6 *bis* ainsi rédigé :
- ⑩ « 6 *bis*. Aux organismes et sociétés qui constituent un groupe d'organismes de logement social mentionné à l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation pour les opérations de crédit auxquelles ils procèdent entre eux ; ».
- ⑪ V. – *(Non modifié)* L'article L. 511-7 du code monétaire et financier est ainsi modifié :
- ⑫ 1° Après le I, il est inséré un I *bis* ainsi rédigé :

13 « I *bis*. – Les interdictions définies à l'article L. 511-5 ne font pas obstacle à ce que les organismes et sociétés qui constituent un groupe d'organismes de logement social mentionné à l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation procèdent à des opérations de trésorerie entre eux. » ;

14 2° (*Supprimé*)

M. le président. L'amendement n° 980, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

I. – Après l'alinéa 4

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Après la référence : « L. 313-16 », sont insérés les mots : « et d'autres catégories de prêts en application du 6 *bis* de l'article L. 511-6 » ;

II. – Après l'alinéa 5

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° À la deuxième phrase, les mots : « Ce prêt est soumis » sont remplacés par les mots : « Ces prêts sont soumis » ;

III. – Alinéa 13

Compléter cet alinéa par les mots :

dans les conditions prévues par les dispositions de l'article L. 423-15 du même code

La parole est à M. le secrétaire d'État.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Cet amendement vise à appliquer la procédure de déclaration préalable aux prêts que les bailleurs vont pouvoir se consentir entre eux.

Aujourd'hui, les bailleurs ne peuvent s'accorder que des prêts participatifs, qui doivent faire l'objet d'une information de Bercy. Si l'administration ne s'y oppose pas dans un délai de deux mois à compter de la notification, son accord est réputé tacite.

Nous en avons discuté hier, nous souhaitons permettre aux bailleurs de s'accorder tout type de prêt entre eux. Par souci de fluidité, nous proposons également de réduire à quinze jours le délai d'acceptation tacite de Bercy.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission est favorable à cet amendement de précision.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 980.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 668 rectifié, présenté par M. Dallier, Mme Chain-Larché, M. Bascher, Mmes Delmont-Koropoulis, Deroche, Deromedi, Dumas et Eustache-Brinio, M. B. Fournier, Mme Garriaud-Maylam, M. Laménie, Mme Lamure, MM. Lefèvre, H. Leroy et Mandelli, Mme Micouleau, MM. Milon, Rapin et Sido et Mme Thomas, est ainsi libellé :

Compléter cet article par deux paragraphes ainsi rédigés :

... – L'article L. 421-18 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Les mots : « qu'en titres émis ou garantis par les États membres de la Communauté européenne ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen, ou en parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières ou de placements collectifs relevant des paragraphes 1, 2 et 6 de la sous-section 2, du paragraphe 2 ou du sous-paragraphe 1 du paragraphe 1 de la sous-section 3 de la section 2 du chapitre IV du titre I^{er} du livre II du code monétaire et financier gérant exclusivement des titres émis ou garantis par les États membres de la Communauté européenne ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen, libellés en euros » sont remplacés par le mot : « que : » ;

2° Sont ajoutés quatre alinéas ainsi rédigés :

« 1° En titres émis ou garantis par les États membres de la Communauté européenne ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen ;

« 2° En parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières ou de placements collectifs relevant des paragraphes 1, 2 et 6 de la sous-section 2, du paragraphe 2 ou du sous-paragraphe 1 du paragraphe 1 de la sous-section 3 de la section 2 du chapitre IV du titre I^{er} du livre II du code monétaire et financier gérant exclusivement des titres émis ou garantis par les États membres de la Communauté européenne ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen, libellés en euros ;

« 3° En titres émis par une société mentionnée à l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation ou un organisme mentionné à l'article L. 411-2 du même code ;

« 4° En parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières ou de placements collectifs relevant des paragraphes 1, 2 et 6 de la sous-section 2, du sous-paragraphe 1 du paragraphe 1 ou du paragraphe 2 de la sous-section 3 de la section 2 du chapitre IV du titre I^{er} du livre II du code monétaire et financier créés à l'initiative d'un offices publics de l'habitat ou d'une société visée à l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation, et dont les actifs sous-jacents sont déterminés par décret. »

... – L'article L. 421-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Des parts ou actions de sociétés de gestion de portefeuilles, dans la limite d'une participation individuellement minoritaire mais leur donnant accès à la détermination des politiques d'investissement des fonds gérés par lesdites sociétés. »

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. En défendant cet amendement, je prends le risque de m'exposer aux foudres de Mme la rapporteur, qui pourrait bien vouloir me renvoyer en commission des finances. (*Sourires.*)

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Nullement, mon cher collègue !

M. Philippe Dallier. Dans son amendement, le Gouvernement ne reprend qu'une partie du dispositif que je propose. Il s'agit de permettre aux bailleurs de placer leurs fonds dispo-

nibles. Il peut sembler paradoxal de s'intéresser à cette question au regard de la situation des bailleurs, mais je pense que le sujet mérite d'être traité.

Cet amendement vise donc à favoriser la création de fonds d'investissement ayant pour seul objet la gestion d'un portefeuille d'instruments financiers et de dépôts en titres émis par des organismes d'HLM ou conformes au caractère social et territorial du secteur HLM et à l'intérêt économique.

Ces fonds pourraient être créés et gérés par les sociétés de coordination dont traite ce projet de loi ou directement par les offices, qui auraient alors la possibilité de souscrire aux emprunts obligataires et titres participatifs des groupes d'organismes de logement social et des organismes eux-mêmes, ainsi qu'à des parts ou actions d'organismes de placement collectif en valeurs mobilières ou de placements collectifs, qui seraient créés à l'initiative de ces groupes ou des offices et gérés directement par eux ou, le cas échéant par l'intermédiaire de sociétés de gestion de portefeuille, partiellement détenues par elles.

Tel est l'objet de cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 774 rectifié, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - L'article L. 421-18 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après le mot : « placés », la fin de l'alinéa est ainsi rédigée : « qu'en titres, parts ou actions suivants : » ;

2° Sont ajoutés deux alinéas ainsi rédigés :

« 1° En titres émis ou garantis par les États membres de la Communauté européenne ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen ;

« 2° En titres émis par un organisme mentionné aux articles L. 411-2, L. 481-1 et L. 423-1-1 membre du même groupe d'organismes de logement social au sens de l'article L. 423-1-1. »

La parole est à M. le secrétaire d'État.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Les dispositions de l'amendement du Gouvernement vont dans le même sens, mais limitent le dispositif aux prêts participatifs entre bailleurs sociaux d'un même groupe, c'est-à-dire qui appartiennent à une même société de coordination.

C'est l'idée du contrat de mariage dont nous avons parlé hier : seuls ceux qui sont liés par ce contrat peuvent se prêter de l'argent. Dans son amendement, M. Dallier va plus loin, puisqu'il autorise n'importe quel bailleur à prêter à n'importe quel autre bailleur.

Le Gouvernement considère que cette fluidité n'a de sens que dans la limite du groupement créé, c'est-à-dire des entreprises et des offices qui le composent.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission émet un avis favorable sur l'amendement n° 774 rectifié du Gouvernement.

En revanche, elle sollicite le retrait de l'amendement n° 668 rectifié, qui serait en partie satisfait par l'adoption de l'amendement n° 774 rectifié.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 668 rectifié ?

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Le Gouvernement sollicite le retrait de l'amendement n° 668 rectifié, au bénéfice de son propre amendement.

M. le président. Monsieur Dallier, l'amendement n° 668 rectifié est-il maintenu ?

M. Philippe Dallier. Comme je l'ai souligné hier soir, la vraie question est de savoir si les groupes que nous allons constituer, quelle que soit leur forme, auront les reins suffisamment solides pour construire et entretenir le bâti. Aujourd'hui, personne ne peut le dire.

Il ne me paraît pas aberrant qu'un office puisse prêter de l'argent à un autre, en dehors de son groupe. Il s'agissait d'ailleurs d'une proposition défendue par les offices eux-mêmes.

Monsieur le président, je retire donc mon amendement, au profit de celui du Gouvernement, mais je pense que la question méritera d'être reposée.

M. le président. L'amendement n° 668 rectifié est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 774 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 27, modifié.

(L'article 27 est adopté.)

Article 27 bis A

① Après l'article L. 421-4 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 421-4-1 ainsi rédigé :

② « Art. L. 421-4-1. – Les offices publics de l'habitat peuvent accorder des sûretés réelles mobilières dès lors que cela est susceptible de faciliter leur action dans le cadre de la réglementation des habitations à loyer modéré.

③ « Les biens faisant l'objet d'une telle sûreté ne peuvent être saisis que selon les formes et sous les conditions prévues aux articles L. 211-1 à L. 211-5 et L. 511-1 à L. 512-2 du code des procédures civiles d'exécution.

④ « Les offices publics de l'habitat ne peuvent pas accorder de sûretés réelles mobilières générales. » – *(Adopté.)*

Article 27 bis B

① I. – À l'article L. 213-32 du code monétaire et financier, après la première occurrence du mot : « coopératives », sont insérés les mots : « , les sociétés de coordination au sens de l'article L. 423-1-1 du code de la construction et de l'habitation, les offices publics de l'habitat mentionnés à l'article L. 411-2 du même code, les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-2 dudit code, ».

② II. – La première phrase du premier alinéa de l'article L. 228-36 du code de commerce est ainsi modifiée :

③ 1° (*nouveau*) Les mots : « et les sociétés » sont remplacés par les mots : « , les sociétés » ;

- ④ 2° Après le mot : « limitée », sont insérés les mots : « , les sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation et les sociétés de coordination au sens de l'article L. 423-1-1 du même code ». – (Adopté.)

Article 27 bis
(Non modifié)

- ① I. – L'article 881 L du code général des impôts est ainsi modifié :
- ② 1° Au début du premier alinéa, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ③ 2° Il est ajouté un II ainsi rédigé :
- ④ « II. – Par exception aux dispositions du I, lorsqu'elles se rapportent aux opérations de fusions et d'apports réalisées par les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que par les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux mentionnées à l'article L. 481-1 du même code, les formalités hypothécaires pour lesquelles il est perçu une contribution de sécurité immobilière proportionnelle donnent lieu à la perception d'une contribution au taux de 0,01 % jusqu'au 31 décembre 2021, sous réserve de l'article 881 M du présent code. »
- ⑤ II. – La perte de recettes pour l'État résultant du I est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

M. le président. L'amendement n° 770, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à M. le secrétaire d'État.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Cet amendement vise à supprimer un article introduit par amendement à l'Assemblée nationale : appliquer un taux réduit de contribution de sécurité immobilière aux fusions des OLS – les organismes de logement social – est une mesure purement fiscale, dont la place se trouve non pas dans ce texte, mais dans un projet de loi de finances.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 770.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 27 bis.

(L'article 27 bis est adopté.)

Articles additionnels après l'article 27 bis

M. le président. Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 232 rectifié, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Après l'article 27 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Les articles 199 *septvicies* et 199 *novovicies* du code général des impôts sont abrogés.

La parole est à M. Fabien Gay.

M. Fabien Gay. Pour apprécier l'efficacité du soutien fiscal apporté à l'offre locative privée, la Cour des comptes a rapproché la durée moyenne de la mise en location imposée aux ménages investisseurs et l'effort consenti par les finances publiques. Elle a ainsi observé que d'autres dépenses publiques permettaient, à volume égal, d'augmenter plus durablement le parc de logements locatifs.

À titre d'illustration, la Cour a calculé que le coût annuel pour les finances publiques d'un logement de 190 000 euros bénéficiant de l'avantage Pinel était, toutes choses égales par ailleurs, trois fois plus élevé que celui d'un logement social comparable, financé par un prêt locatif social, ou deux fois plus élevé que celui d'un logement financé par un prêt locatif aidé d'intégration, alors même que la durée des locations, dans ces derniers cas, est bien supérieure – environ quarante ans.

Pour corriger les risques de surproduction en zone détendue, ces aides fiscales ont été progressivement limitées à certains secteurs. Cela a certes permis de concentrer la production de logements aidés sur des zones plus tendues, mais pas nécessairement sur celles où la tension entre l'offre et la demande de logements est la plus forte. Il apparaît même que ces dispositifs rencontrent leur plus forte limite dans ces zones très tendues, où l'accès au logement locatif des classes moyennes est le plus difficile.

Ces observations sont directement tirées de l'intéressant rapport de la Cour des comptes sur les aides publiques au logement présentant la forme d'incitations fiscales. La Cour y a notamment relevé la véritable « addiction » des banques et des investisseurs à ces dispositifs d'incitation fiscale.

Aujourd'hui, on vend des dispositifs fiscaux par tous les moyens possibles, y compris *via* le canal numérique et cybernétique. On ne propose même plus de logements...

La Cour des comptes produit d'ailleurs, à l'appui de son enquête, deux recommandations : d'une part, assurer la mise en déclin des dispositifs existants dont le coût de 1,7 milliard d'euros est à comparer aux 60 millions d'euros du chapitre budgétaire de l'aide à la construction et à la réhabilitation de logements sociaux ; d'autre part, consacrer le retour des investisseurs institutionnels dans ce domaine de l'investissement locatif.

Mes chers collègues, nous ne pouvons donc que vous inviter à voter cet amendement fort économe, sur le moyen et le long terme, des deniers publics.

M. le président. L'amendement n° 762 rectifié, présenté par Mme Gatel, MM. Janssens, Le Nay et Bonnacarrère, Mmes Joissains et Billon, MM. L. Hervé, Delcros et Détraigne, Mme Létard et M. Canevet, est ainsi libellé :

Après l'article 27 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le IV de l'article 199 *novovicies* du code général des impôts est ainsi rédigé :

« IV. – La réduction d'impôt s'applique exclusivement aux logements situés dans des communes caractérisées par des besoins particuliers en logement locatif, qui ont

fait l'objet d'un agrément du représentant de l'État dans la région après avis conforme du comité régional de l'habitat et de l'hébergement. La population totale des communes concernées ne peut être supérieure, dans chaque région, à celle de la population des communes concernées par la même réduction d'impôt l'année précédant la prise de l'arrêté. »

II. – La perte de recettes résultant pour l'État du I est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

La parole est à M. Michel Canevet.

M. Michel Canevet. Contrairement à M. Gay, notre objectif n'est pas de supprimer ces dispositifs d'accompagnement à la création de logements. En effet, la situation est déjà suffisamment difficile pour ne pas pénaliser encore plus un secteur dont j'ai souligné, hier, les difficultés.

Nous devons mener une politique particulièrement volontariste, pour pouvoir répondre aux besoins recensés sur les territoires.

La méthode que prône le groupe Union Centriste reste la même sur ces questions : il faut adopter l'approche la plus fine possible sur les différents dispositifs publics d'accompagnement à la création de logements en fonction des besoins effectifs des territoires et sortir de la seule vision nationale.

Le dispositif Pinel a été extrêmement recentré autour de quelques métropoles et des zones environnantes. Nous considérons qu'il faut avoir un regard bien plus large, qui permette de développer un aménagement du territoire harmonieux à l'échelle régionale. Une telle approche doit se faire à enveloppe financière identique. L'ouverture du dispositif aux régions ne doit pas induire de coûts supplémentaires pour l'État.

Encore une fois, il est préférable de cibler les bénéficiaires de ces dispositifs en fonction des besoins effectivement recensés dans les territoires.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Il s'agit de dispositifs fiscaux, dont la place est en loi de finances, et non dans ce texte.

Je voudrais rappeler à M. Gay que l'on ne peut plus être éligible au dispositif Scellier aujourd'hui. Par ailleurs, nous attendons deux rapports d'évaluation, qui doivent être remis respectivement le 1^{er} septembre 2018, sur le zonage géographique du Pinel, et le 1^{er} septembre 2019, sur le dispositif Pinel en lui-même.

M. Michel Canevet. Je croyais que nous n'aimions pas les rapports, au Sénat !

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Ceux-ci seront intéressants !

Attendons les conclusions de ces rapports. Nous pourrions de nouveau évoquer ces sujets ô combien importants lors de l'examen de la prochaine loi de finances.

La commission demande donc le retrait de ces amendements, faute de quoi elle émettrait un avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Monsieur Gay, conformément à votre position bien connue – je ne dis pas « reconnue » (*Sourires.*) –, et depuis longtemps, vous demandez la suppression des dispositifs fiscaux Pinel et Scellier. Il s'agit d'ailleurs d'un véritable sujet.

Je vous entends citer un rapport de la Cour des comptes qui va manifestement dans votre sens, tout du moins en partie. Force est de constater que vous n'accordez pas toujours le même intérêt aux rapports de la Cour des comptes, notamment ceux qui concernent la trésorerie des organismes d'HLM... (*Sourires.*) Il s'agit là d'un simple constat.

Pour autant, la question que vous posez est parfaitement justifiée. Pour y répondre, il est nécessaire de disposer d'un diagnostic précis, qui nous indique ce qui relève de l'effet d'aubaine.

Attendons le rapport prévu pour 2019, qui nous permettra d'évaluer la part de l'effet d'aubaine par rapport à l'augmentation de la construction sur le territoire national. En effet, nous avons impérativement besoin de chiffres précis pour mener un travail de fond. Pour l'instant, nous ne disposons que de chiffres très partiels. Attendons de connaître les résultats de ces travaux, qu'il était grand temps de mener.

Une fois ces éléments connus, le Gouvernement prendra les initiatives nécessaires pour porter le débat devant le Parlement, dans l'hypothèse, peu probable, où ce dernier ne se saisirait pas lui-même de cette question.

Au travers de son amendement, M. Canevet propose de passer du zonage A, B et C à un zonage qui soit fondé sur une liste de communes agréées par le préfet de région. Pour recevoir nombre de courriers d'exécutifs locaux de toutes sensibilités et de tout le territoire demandant leur passage dans telle ou telle catégorie, cette question me semble également légitime, à moins de considérer ces zonages comme intangibles.

La démographie évolue, tout comme la situation des collectivités. Il est donc normal de vouloir adopter une approche évolutive. Toutefois, nous ne pouvons le faire en amont, alors qu'une réflexion est en cours. Je le répète, nous disposerons d'un rapport d'évaluation en septembre prochain.

Sachez que je n'ai aucun *a priori*. Mais il me paraît plus sage d'attendre la publication de ce rapport, pour revenir sur le zonage dans le cadre de la loi de finances. Le zonage doit être révisé, encore faut-il savoir dans quelles conditions ; nous y travaillerons alors ensemble.

Le Gouvernement demande donc le retrait de ces deux amendements ; à défaut, il émettrait un avis défavorable.

M. le président. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Des rapports d'évaluation sont effectivement nécessaires sur le dispositif Pinel, lequel soulève trois questions.

Premièrement, on annonce souvent la création de ce genre de dispositifs de soutien à l'investissement locatif privé lorsque l'on veut relancer la construction. On se rend compte ensuite que le secteur immobilier est dopé à l'aide fiscale, ce qui contribue, *in fine*, à la hausse des prix, notamment ceux du foncier.

Je n'ai jamais été hostile à l'idée de soutenir l'investissement locatif privé, mais à condition de cibler les dispositifs et de les inscrire dans la durée. Il faut éviter que ce soutien ne se

transforme en une sorte de dépense publique garantissant durablement la hausse des prix du foncier, secteur qui n'est pas le plus dynamique de notre économie.

Deuxièmement, pourquoi ne pas soutenir l'investissement privé, mais à condition de soutenir au moins autant, sinon plus, l'investissement locatif social, c'est-à-dire les bailleurs sociaux, pour assurer la pérennité du parc, dont je rappelle qu'il ne conserve pas éternellement son caractère social ?

L'équilibre entre les deux secteurs s'est rompu. On ne peut plus mettre inutilement de l'argent dans des secteurs moins durables et ne pas venir en aide au logement social. Cette complémentarité s'impose.

Troisièmement, comment être sûrs que les conditions objectives permettant de bénéficier de l'avantage fiscal sont bien remplies dans la durée ? Au bout de cinq ans ou dix, les locataires sont-ils toujours sous plafond de ressources et les loyers sont-ils toujours encadrés ?

Sur ces trois sujets, nous n'avons jamais eu de véritables analyses. Il y a, je le rappelle, des logements Pinel vides, qui ne se louent pas. Ils sont certes moins nombreux que les logements Scellier vides.

J'ai cru comprendre que le rapporteur de la commission des finances de l'Assemblée nationale souhaitait prendre connaissance d'un rapport, déjà rédigé semble-t-il, consacré à l'analyse de l'investissement locatif Pinel et qui ne lui aurait pas été communiqué. Pour ma part, cela fait des années que je demande un rapport sur le contrôle, par l'État, du respect des conditions nécessaires pour bénéficier des aides fiscales. Demander des rapports, c'est bien, mais encore faut-il être sûr de les avoir !

M. le président. La parole est à Mme Cécile Cukierman, pour explication de vote.

Mme Cécile Cukierman. Je vous rassure, monsieur le ministre, nous utilisons les rapports de la Cour des comptes comme le Gouvernement les utilise. Chacun cite les pages et les éléments qu'il choisit. Ce que notre groupe fait, le Gouvernement le fait. Vous ne pouvez donc pas nous le reprocher !

Parce que nous pensons que le recours à des niches fiscales n'est pas la bonne solution, nous demandons la suppression du dispositif Pinel.

Toutefois, si le Gouvernement souhaitait le maintenir et le faire évoluer, il faudrait réellement nous interroger sur son zonage et son utilisation, qui doivent être justes et équitables. En effet, les premières études en témoignent, ce n'est pas dans les zones les plus tendues que son efficacité est la plus grande. Ma collègue Marie-Noëlle Lienemann l'a rappelé, à court ou moyen terme, il a pour effet de faire flamber le prix du foncier. Finalement, l'argent public ne sert pas celles et ceux qui devraient en être les bénéficiaires.

En revanche, nous en avons débattu dans le cadre du projet de loi de finances, ce dispositif a eu, dans un certain nombre de zones rurales et périurbaines, un véritable effet de levier, dans le cadre de l'aide à la reconstruction ou à la requalification de friches et de constructions urbaines. Il a permis de déconstruire des logements très insalubres.

Nous attendons avec impatience ces rapports. Nous aurons besoin de retravailler la notion de zones avec une grande précision, pour répondre au mieux aux besoins de nos territoires.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Sur le dispositif Pinel et l'investissement locatif en général, de grâce, ne jetons pas le bébé avec l'eau du bain !

Certes, ces dispositifs coûtent cher, mais tout dépend de la manière dont on les calibre. Rappelons-nous tout de même combien le dispositif Pinel a été utile après la chute que nous avions connue. S'il n'avait pas existé, nous n'aurions pas connu la remontée spectaculaire de la construction à laquelle nous avons assisté. Attention, donc, à ce que nous allons faire.

Un avantage fiscal de 60 000 euros, c'est beaucoup, c'est vrai ! À l'époque j'avais suggéré de limiter un peu la portée du dispositif. Sans doute convient-il, à moyen terme, d'envisager une telle évolution.

La question du zonage est très difficile. Selon qu'on est d'un côté ou l'autre de la frontière, on y a droit ou non. Mais comment faire autrement ? Le zonage semble incontournable. Certains proposent de déléguer, par territoire, des enveloppes dédiées au dispositif Pinel.

M. Michel Canevet. La France girondine !

M. Philippe Dallier. Le problème, c'est que cela correspond à la logique non pas des aides à la pierre, mais d'un guichet ouvert. Comment fera-t-on lorsque les crédits seront épuisés ?

Il s'agit donc d'une question extrêmement compliquée, dont nous reparlerons très probablement lors de l'examen de la loi de finances. Jusque-là, de grâce, ne supprimons pas de but en blanc ce dispositif. S'agissant du zonage, je continue de m'interroger pour trouver la meilleure solution.

M. le président. La parole est à Mme Valérie Létard, pour explication de vote.

Mme Valérie Létard. Je rejoins notre collègue Philippe Dallier, grand expert de ces dispositifs, qui nous invite à trouver une solution pour l'avenir. En effet, il serait dommage de se priver d'un dispositif comme celui de la loi Pinel, l'éventail des outils en la matière étant extrêmement réduit.

Pour ma part, j'aimerais comprendre – je sais qu'il s'agit d'un sujet sensible – comment les zonages ont été élaborés, qu'il s'agisse des zones en tension, des zones prioritaires et des zones non prioritaires.

Il existe des départements ruraux peu denses et des départements extrêmement denses. À un moment donné, il faut faire des choix pour les zonages ! Mon département, le Nord, compte 2,5 millions d'habitants et des arrondissements de 400 000 habitants. Pourtant, certaines zones sont situées hors dispositif Pinel ou zone tendue, tout simplement parce qu'il faut bien hiérarchiser les territoires au sein du département !

Dans d'autres départements, des territoires bien moins denses sont déclarés zones tendues et ont droit au dispositif Pinel, alors leurs besoins sont drastiquement inférieurs.

Tout cela aurait du sens si l'on pouvait confronter ces zonages avec la réalité et mesurer leurs conséquences. Même si l'opération est extrêmement complexe, il convient de revisiter les zonages.

Dans mon département, quelque 7 000 demandes de logements ne sont pas satisfaites. Par ailleurs, on enregistre une baisse de 50 % de la production de logements neufs. En effet, les délégations d'aides à la pierre dégringolent, dans la mesure où il ne s'agit pas d'une zone tendue.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Je reprends la parole, afin qu'il n'y ait aucune confusion sur ce point.

Sur les dispositifs en question, les opinions sont très différentes, ce qui est parfaitement respectable. Certains, comme les membres du groupe CRCE, sont opposés à leur existence. D'autres souhaitent étendre leur portée. Il est indispensable de réunir rapidement un groupe de travail sur ces questions pour avancer. En effet, ces sujets reviennent sur la table plusieurs fois par an. Leur existence est-elle légitime ? Ont-ils vraiment permis le développement de la construction ?

M. Philippe Dallier. Oui, c'est sûr !

M. Jacques Mézard, ministre. Je suis plutôt d'accord avec vous, monsieur Dallier. Nous l'avons constaté, le passage du dispositif Duflot au dispositif Pinel a eu un impact positif. Il convient de déterminer aujourd'hui leurs différences, les effets d'aubaine qu'ils suscitent et leur impact direct.

Sur la question des zonages, je reçois régulièrement des demandes. Quand certains, qui ne se trouvent pas dans telle zone, constatent que d'autres, dont la démographie est moins forte, bénéficient du dispositif, il y a une certaine amertume.

Mme Valérie Létard. Ce n'est pas de l'amertume ! Quels sont les outils pour résoudre les problèmes ?

M. Jacques Mézard, ministre. Madame la sénatrice, on ne peut pas non plus constamment tout concentrer là où il y a le plus de monde.

Mme Valérie Létard. Ce n'est pas ce que je demande !

M. Jacques Mézard, ministre. Ne me faites pas dire ce que je n'ai pas dit. L'évolution des zonages me paraît souhaitable, je le répète depuis le début, mais elle doit se faire selon les critères les plus objectifs possible, ce qui est extrêmement difficile.

Un rapport sera remis à la rentrée prochaine ; on en discutera bien sûr avec le Sénat. J'en suis conscient, dès qu'il y a un zonage, la modification d'une partie du dispositif risque de déstabiliser l'ensemble, l'enveloppe globale n'étant guère susceptible d'évoluer.

Nous sommes donc conscients de la difficulté, sur laquelle nous travaillerons ensemble. Toutefois, je vous demande d'attendre le mois de septembre prochain.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 232 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 762 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 670 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Boulay-Espéronnier, Chain-Larché et Deroche, M. P. Dominati, Mme Dumas, MM. B. Fournier et Guené, Mmes Lamure et Micouleau, M. Milon et Mme Thomas, est ainsi libellé :

Après l'article 27 *bis*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le d du II de l'article 209 du code général des impôts est complété une phrase ainsi rédigée : « Cette disposition ne s'applique pas aux organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés aux articles L. 421-1, L. 422-1, L. 422-2 et L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation. »

II. – La perte de recettes pour l'État résultant du I est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Cet amendement de sécurisation vise le transfert du déficit fiscal en cas de fusion de sociétés d'HLM.

En effet, dans le cadre d'une transmission universelle de patrimoine par voie de fusion, les déficits fiscaux d'une société absorbée sont transférés à la société absorbante à la condition de l'obtention d'un agrément, tel que prévu par l'article 209 du code général des impôts. Or le dernier alinéa du paragraphe de cet article exclut le bénéfice de cet agrément aux sociétés ayant pour objet la gestion d'un patrimoine immobilier.

Il convient de préciser que les organismes d'HLM n'ont pas été considérés comme sociétés à prépondérance immobilière au terme de l'article 726-1-2 du code général des impôts.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. J'invite l'auteur de cette proposition à défendre cette dernière dans le cadre du projet de loi de finances.

M. Martin Lévrier. Et Mme la rapporteur ne précise pas l'année ! *(Sourires.)*

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. En attendant, je sollicite le retrait de cet amendement ; à défaut, je me verrais contrainte d'émettre un avis défavorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Le problème soulevé ici est très important. Il nécessite encore du travail, le diable se nichant dans les détails. Ce débat essentiel devra avoir lieu dans le cadre du projet de loi de finances.

Le Gouvernement demande donc lui aussi le retrait de cet amendement.

M. le président. Monsieur Dallier, l'amendement n° 670 rectifié *bis* est-il maintenu ?

M. Philippe Dallier. Cet amendement vise explicitement la fusion des organismes. Le sujet est donc pleinement d'actualité ! Je ne suis pas en train de raccrocher un nouveau sujet au texte. J'attendrai que la situation s'éclaircisse, monsieur le ministre. Toutefois, il y a urgence sur un sujet important.

Quoi qu'il en soit, je retire cet amendement, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 670 rectifié *bis* est retiré.

3

RAPPELS AU RÈGLEMENT

M. le président. La parole est à M. Pierre Ouzoulias, pour un rappel au règlement.

M. Pierre Ouzoulias. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, mon intervention se fonde sur l'article 36 de notre règlement.

L'Assemblée nationale vient d'interrompre ses travaux, à la suite notamment des propos de M. Ferrand qualifiant de « faits divers » les actions délictueuses de M. Benalla, adjoint au chef de cabinet du Président de la République.

Depuis ce matin, la presse nous livre, heure après heure, des informations nous conduisant à penser que les déclarations du ministre de l'intérieur, hier, devant la Haute Assemblée, étaient à tout le moins bien incomplètes.

Vous nous permettrez, monsieur le ministre, d'en être troublés. Pour la sérénité des débats, et afin de restaurer une confiance ébranlée, il nous semble urgent que le ministre de l'intérieur revienne devant notre assemblée, pour nous apporter les compléments d'information que nous sommes en droit d'exiger de lui.

M. le président. La parole est à M. Bruno Retailleau, pour un rappel au règlement.

M. Bruno Retailleau. Nous sommes tous convaincus de la gravité de cette affaire. Contrairement à l'Assemblée nationale, nous avons eu hier une séance de questions d'actualité au Gouvernement, et le Premier ministre et le ministre de l'intérieur ont pu répondre sur ce sujet. Leurs réponses sont incomplètes.

Je le répète, la commission des lois auditionnera le ministre d'État, ministre de l'intérieur, mardi prochain. Par ailleurs, le président de la commission des lois a demandé que celle-ci soit transformée, pour ce type d'auditions, en commission d'enquête, comme l'a fait l'Assemblée nationale.

Bien entendu, il ne s'agit pas pour moi de défendre le Gouvernement. Je considère que l'affaire est grave. Cette gravité enfle au fur et à mesure que les réponses ne sont pas apportées. Il est donc fondamental que l'exécutif apporte au plus tôt des réponses extrêmement précises sur tous les stades de cette affaire.

M. le président. Ce n'était pas un rappel au règlement, mais plutôt une information sur l'action du Sénat...

La parole est à M. le ministre.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Hier, le Sénat, conformément à sa tradition, a posé des questions au Gouvernement, auxquelles il a été répondu. La Haute Assemblée a pris un certain nombre d'initiatives qui viennent d'être rappelées. Dont acte.

C'est le bon fonctionnement de la démocratie. Un sujet est légitimement posé, et il est normal que le Gouvernement y réponde dans les formes normales du débat démocratique.

Pour le reste, sur le dossier lui-même, ayant partagé avec vous ces dernières heures, pour mener un travail que je considère comme constructif, je ne saurais en dire plus.

M. le président. La parole est à M. Jean-Pierre Sueur, pour un rappel au règlement.

M. Jean-Pierre Sueur. Mon intervention se fonde sur les articles du règlement relatifs aux commissions d'enquête parlementaires.

À la suite de la déclaration de M. Retailleau, que nous avons d'ailleurs entendu ce matin sur les ondes, j'ajoute que la commission d'enquête parlementaire ne saurait se réduire à l'audition du ministre. Elle exercera pleinement sa mission pendant le temps nécessaire.

M. Bruno Retailleau. Absolument !

M. Jean-Pierre Sueur. Je vous remercie de m'en donner acte, mon cher collègue.

À la suite des déclarations de M. le ministre, notre groupe estime également qu'il n'a pas été répondu aux questions posées. Je le rappelle, trois orateurs, appartenant à trois groupes différents, ont demandé pourquoi le chef de l'État n'avait pas appliqué, en l'espèce, le deuxième alinéa de l'article 40 du code de procédure pénale, qui s'applique à toutes les autorités publiques.

Vous ne pouvez pas dire, monsieur le ministre, qu'il a été répondu à toutes les interrogations, dans la mesure où cette question, posée par trois fois, n'a reçu aucune réponse.

M. Antoine Lefèvre. C'est le moins que l'on puisse dire !

M. le président. Acte vous est donné de vos rappels au règlement, mes chers collègues.

4

ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE

Suite de la discussion en procédure accélérée d'un projet de loi dans le texte de la commission

M. le président. Nous reprenons l'examen du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

Dans la discussion du texte de la commission, nous en sommes parvenus à l'article 28.

Chapitre II

ADAPTATION DES CONDITIONS D'ACTIVITÉ DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

Article 28

- ① I. – Le livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° L'article L. 411-2 est ainsi modifié :
- ③ a) Après le cinquième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- ④ « – les sociétés anonymes de coordination ;
- ⑤ « – les sociétés anonymes de vente d'habitations à loyer modéré. » ;
- ⑥ a bis A) (*nouveau*) À la première phrase du neuvième alinéa, le mot : « neuvième » est remplacé par le mot : « onzième » ;
- ⑦ a bis) Le onzième alinéa est complété par les mots : « et les services que les organismes d'habitations à loyer modéré se rendent entre eux pour les besoins des opérations susmentionnées » ;
- ⑧ b) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑨ « Ils enregistrent les résultats de l'activité relevant de la gestion de services d'intérêt économique général mentionnés au présent article sur un compte ne pouvant être utilisé qu'au financement de cette activité.

Toutefois, les sociétés peuvent les utiliser à la distribution d'un dividende, dans la limite d'un montant fixé par les clauses types mentionnées à l'article L. 422-5. » ;

⑩ 2° L'article L. 421-1 est ainsi modifié :

⑪ *aaa)* Le 2° est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Lorsqu'ils se voient confier par convention la réalisation d'une opération de restructuration urbaine ou de revitalisation de centre-ville, celle-ci comprend toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain. Dans ce cas, la convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants ; »

⑫ *aa)* À la seconde phrase du 10°, les mots : « et à titre transitoire pour une période de six ans » sont supprimés et le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix » ;

⑬ *a)* (*Supprimé*)

⑭ *b)* Après le 18°, il est inséré un 19° ainsi rédigé :

⑮ « 19° Dans le respect des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 411-2, le cas échéant par la création d'une filiale, de construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel. » ;

⑯ 3° L'article L. 421-2 est complété par un 8° ainsi rédigé :

⑰ « 8° La totalité des parts d'une société civile immobilière. L'opération fait l'objet d'une autorisation administrative préalable du ministre chargé du logement. L'acquisition de la totalité des parts doit être effective à une date unique. L'actionnaire unique dissout la société qu'il détient dans un délai d'un an à compter de la date d'acquisition. Cette opération ne peut être réalisée qu'à la condition qu'elle n'entraîne aucun dépassement de l'objet social de l'office ni de sa compétence géographique. Les logements transmis font l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 dans un délai d'un an à compter de la transmission effective du patrimoine. Toute opération de souscription intervenue en violation du présent 8° est frappée d'une nullité d'ordre public. » ;

⑱ 4° L'article L. 421-3 est ainsi modifié :

⑲ *a)* Au 2°, les mots : « et la compétence territoriale » et, à la fin, les mots : « et des organismes prestataires » sont supprimés ;

⑳ *b)* Après le même 2°, sont insérés des 2° *bis* et 2° *ter* ainsi rédigés :

㉑ « 2° *bis* Dans le respect des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 411-2, le cas échéant par la création d'une filiale, réaliser pour le compte des collectivités territoriales ou de leurs groupements des études d'ingénierie urbaine ;

㉒ « 2° *ter* Réaliser, pour le compte de leur collectivité territoriale de rattachement, toute opération de construction ou d'aménagement relevant de la compétence de cette dernière ; »

㉓ 5° L'article L. 421-4 est ainsi modifié :

㉔ *aa et ab)* (*Supprimés*)

㉕ *a)* Après le 6° *bis*, il est inséré un 6° *ter* ainsi rédigé :

㉖ « 6° *ter* Dans le respect des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 411-2, le cas échéant par la création d'une filiale, fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement en faveur des personnes âgées ou en situation de handicap locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits ; »

㉗ *b)* Sont ajoutés des 8° *bis*, 9° et 10° ainsi rédigés :

㉘ « 8° *bis* (*nouveau*) Être agréés pour exercer les activités d'organisme de foncier solidaire définies à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, lorsque les activités définies dans les statuts de l'organisme créé font partie du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du présent code ;

㉙ « 9° Réaliser les opérations mentionnées au I de l'article L. 519-1 du code monétaire et financier pour le compte de bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété mentionnées à l'article L. 443-1 ;

㉚ « 10° Dans le cadre d'une convention avec l'État, fournir tous services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché. » ;

㉛ 6° L'article L. 421-6 est ainsi modifié :

㉜ *aa)* Au 1° *ter*, les mots : « par un département » sont remplacés par les mots : « par un ou plusieurs départements » ;

㉝ *ab)* Après le 1° *ter*, il est inséré un 1° *quater* ainsi rédigé :

㉞ « 1° *quater* À un syndicat mixte, au sens du même titre II, constitué à cet effet par plusieurs départements ; »

㉟ *ac)* Le 2° *bis* est supprimé ;

㊱ *a)* Au début du dixième alinéa, les mots : « À partir du 1^{er} janvier 2017 et, pour les communes situées dans le périmètre de la métropole du Grand Paris, au plus tard au 31 décembre 2017, » sont supprimés ;

㊲ *b)* Le onzième alinéa est supprimé ;

㊳ *c)* Au quatorzième alinéa, les deuxième, troisième et dernière phrases sont supprimées ;

㊴ *d)* Les deux derniers alinéas sont supprimés ;

㊵ *e)* À compter du 1^{er} janvier 2021, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

㊶ « À l'exception de la métropole du Grand Paris, une collectivité territoriale, un établissement public de coopération intercommunale, un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou la commune de Paris ne peut être la collectivité de rattachement de plusieurs offices publics de l'habitat mentionnés à l'article L. 411-2 qui gèrent chacun moins de dix mille logements sociaux. Dans ce cas, après mise en demeure, le représentant de l'État dans le département prononce par arrêté la fusion des organismes rattachés qui gèrent moins de dix mille logements sociaux. » ;

㊷ 6° *bis* Le 5° de l'article L. 421-8 est ainsi rédigé :

㊸ « 5° De représentants du personnel de l'office désignés conformément aux articles L. 2312-72 à L. 2312-77 du code du travail, qui disposent d'une voix délibérative ; »

- 44 6° *ter* L'article L. 421-10 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 45 « Le règlement intérieur du conseil d'administration peut prévoir que sont réputés présents, pour le calcul du quorum et de la majorité, les administrateurs qui participent à la réunion par des moyens de visioconférence ou de télécommunication permettant leur identification et garantissant leur participation effective au conseil. Les conditions d'application du présent alinéa sont déterminées par décret en Conseil d'État. » ;
- 46 7° Les quatrième et avant-dernier alinéas de l'article L. 421-12 sont supprimés ;
- 47 7° *bis* Après la première phrase de l'article L. 421-12-1, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Par dérogation, lorsqu'un directeur général d'office assure également la direction d'une société de coordination prévue à l'article L. 423-1-2 dont est actionnaire l'office qu'il dirige, les fonctions de direction de cette société de coordination peuvent donner lieu à une rémunération dans des conditions prévues par décret en Conseil d'État. » ;
- 48 8° À compter du 1^{er} janvier 2021, l'article L. 421-17 est ainsi rédigé :
- 49 « *Art. L. 421-17.* – En matière de gestion financière et comptable, les offices publics de l'habitat sont soumis aux règles applicables aux entreprises de commerce. » ;
- 50 9° L'article L. 421-19 est abrogé à compter du 1^{er} janvier 2021 ;
- 51 10° L'article L. 421-20 est abrogé à compter du 1^{er} janvier 2021 ;
- 52 11° À compter du 1^{er} janvier 2021, le premier alinéa de l'article L. 421-21 est ainsi rédigé :
- 53 « Les dispositions financières, budgétaires et comptables prévues par le code général des collectivités territoriales sont applicables aux offices publics de l'habitat dans les conditions suivantes : » ;
- 54 12° À compter du 1^{er} janvier 2021, le premier alinéa de l'article L. 421-22 est ainsi rédigé :
- 55 « Ainsi qu'il est dit au IV de l'article 116 de la loi de finances pour 2004 (n° 2003-1311 du 30 décembre 2003), les offices publics de l'habitat déposent leurs fonds auprès de l'État, de la Caisse des dépôts et consignations, de la Banque de France ou auprès d'un établissement de crédit ayant obtenu un agrément en vertu des dispositions applicables dans les États membres de l'Union européenne ou les autres États parties à l'accord sur l'Espace économique européen. » ;
- 56 13° Après le mot : « ordonnance », la fin de l'article L. 421-26 est ainsi rédigée : « n° 2015-899 du 23 juillet 2015 relative aux marchés publics. » ;
- 57 14° L'article L. 422-2 est ainsi modifié :
- 58 *aaaa* (*nouveau*) À la seconde phrase du quatrième alinéa, après le mot : « urbaine », sont insérés les mots : « ou de revitalisation de centre-ville » et les mots : « des quartiers classés en quartiers prioritaires de la politique de la ville » sont supprimés ;
- 59 *aaa* (*nouveau*) Après le quatrième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 60 « – à titre subsidiaire, de réaliser, pour le compte des collectivités locales actionnaires, toute opération de construction ou d'aménagement relevant de la compétence de ces dernières ; »
- 61 *aa*) Après le dixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 62 « – de réaliser les opérations mentionnées au I de l'article L. 519-1 du code monétaire et financier pour le compte de bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété mentionnées à l'article L. 443-1 ; »
- 63 *ab*) Au onzième alinéa, les mots : « et la compétence territoriale » et, à la fin, les mots : « et des organismes prestataires » sont supprimés ;
- 64 *ac*) Après le même onzième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 65 « – de fournir, dans le cadre d'une convention avec l'État, tous services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché ; »
- 66 *a*) (*Supprimé*)
- 67 *b*) Après le vingt-deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 68 « – de souscrire à ou d'acquérir la totalité des parts d'une société civile immobilière. L'opération fait l'objet d'une autorisation préalable du ministre chargé du logement. L'acquisition de la totalité des parts doit être effective à une date unique. L'actionnaire unique dissout la société qu'il détient dans un délai d'un an à compter de la date d'acquisition. Cette opération ne peut être réalisée qu'à la condition qu'elle n'entraîne aucun dépassement de l'objet social de la société ni de sa compétence géographique. Les logements transmis font l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du présent code dans un délai d'un an à compter de la transmission effective du patrimoine. Toute opération de souscription intervenue en violation du présent alinéa est frappée d'une nullité d'ordre public. » ;
- 69 *b bis A à b bis C*) (*Supprimés*)
- 70 *b bis D*) (*nouveau*) Après le trente-sixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 71 « Elles peuvent aussi être agréées pour exercer les activités d'organisme de foncier solidaire définies à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, lorsque les activités définies dans les statuts de l'organisme créé font partie du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du présent code. » ;
- 72 *b bis*) Au dernier alinéa, les mots : « et à titre transitoire pour une période de six ans » sont supprimés et le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix » ;
- 73 *c*) Sont ajoutés quatre alinéas ainsi rédigés :
- 74 « Elles peuvent, dans le respect des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 411-2, le cas échéant par la création d'une filiale :
- 75 « – construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel ;

- 76 « – réaliser pour le compte des collectivités territoriales ou de leurs groupements des études d'ingénierie urbaine ;
- 77 « – fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement en faveur des personnes âgées ou en situation de handicap locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits. » ;
- 78 14° *bis* (nouveau) Le 7° de l'article L. 422-3 est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Lorsqu'elles se voient confier par convention la réalisation d'une opération de restructuration urbaine ou de revitalisation de centre-ville, celle-ci comprend toutes opérations ou actions ou tous aménagements ou équipements de nature à favoriser une politique de développement social urbain. Dans ce cas, la convention peut inclure des actions d'insertion professionnelle et sociale en faveur des habitants. » ;
- 79 15° Après le 15° de l'article L. 422-3, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :
- 80 « 16° De souscrire à ou d'acquérir la totalité des parts d'une société civile immobilière. L'opération fait l'objet d'une autorisation préalable du ministre chargé du logement. L'acquisition de la totalité des parts doit être effective à une date unique. L'actionnaire unique dissout la société qu'il détient dans un délai d'un an à compter de la date d'acquisition. Cette opération ne peut être réalisée qu'à la condition qu'elle n'entraîne aucun dépassement de l'objet social de la société ni de sa compétence géographique. Les logements transmis font l'objet de conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du présent code dans un délai d'un an à compter de la transmission effective du patrimoine. Toute opération de souscription intervenue en violation du présent 16° est frappée d'une nullité d'ordre public.
- 81 « Elles peuvent, dans le respect des dispositions du dernier alinéa de l'article L. 411-2, le cas échéant par la création d'une filiale :
- 82 « a) Construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel ;
- 83 « b) Réaliser pour le compte des collectivités territoriales ou de leurs groupements des études d'ingénierie urbaine ;
- 84 « c) Fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement en faveur des personnes âgées ou en situation de handicap locataires ou occupants d'un logement social, répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits. » ;
- 85 15° *bis* Après le vingt-sixième alinéa du même article L. 422-3, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 86 « Elles peuvent réaliser pour le compte de leurs membres utilisateurs les opérations mentionnées au I de l'article L. 519-1 du code monétaire et financier. » ;
- 87 15° *ter* Au vingt-septième alinéa dudit article L. 422-3, les mots : « et la compétence territoriale » et les mots : « et des organismes prestataires » sont supprimés ;
- 88 15° *quater* (nouveau) Après le 7° du même article L. 422-3, il est inséré un 7° *bis* ainsi rédigé :
- 89 « 7° *bis* À titre subsidiaire, de réaliser, pour le compte des collectivités locales actionnaires, toute opération de construction ou d'aménagement relevant de la compétence de ces dernières ; »
- 90 16° (Supprimé)
- 91 16° *bis* A Après le trente-deuxième alinéa du même article L. 422-3, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- 92 « Elles peuvent aussi être agréées pour exercer les activités d'organisme de foncier solidaire définies à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme, lorsque les activités définies dans les statuts de l'organisme créé font partie du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du présent code.
- 93 « Elles peuvent aussi, dans le cadre d'une convention avec l'État, fournir tous services à caractère social d'intérêt direct pour les habitants et répondant à des besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits dans les conditions normales du marché. » ;
- 94 16° *bis* B à 16° *bis* D (Supprimés)
- 95 16° *bis* Au quarante-deuxième alinéa du même article L. 422-3, les mots : « et à titre transitoire pour une période de six ans » sont supprimés et le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix » ;
- 96 17° L'article L. 424-2 est ainsi modifié :
- 97 a) Les mots : « d'habitat social » sont remplacés par les mots : « prioritaires de la politique de la ville » ;
- 98 a *bis*) À la fin, la référence : « 27 de la loi n° 99-533 du 25 juin 1999 d'orientation pour l'aménagement et le développement durable du territoire » est remplacée par la référence : « 6 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine » ;
- 99 b) À la fin, sont ajoutés les mots : « , et pour les habitants des logements situés en dehors des zones géographiques définies par décret se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements » ;
- 100 18° et 18° *bis* (Supprimés)
- 101 19° L'article L. 445-1 est ainsi modifié :
- 102 a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- 103 – après le mot : « modéré », sont insérés les mots : « mentionnés aux deuxième à cinquième alinéas de l'article L. 411-2 » ;
- 104 – après la référence : « L. 411-9 », sont insérés les mots : « , le cas échéant du cadre stratégique patrimonial et du cadre stratégique d'utilité sociale mentionnés à l'article L. 423-1-1, » ;
- 105 a *bis*) Au début de la première phrase du troisième alinéa, sont ajoutés les mots : « Les communes compétentes pour l'élaboration du programme local de l'habitat, » ;
- 106 b) Le quatrième alinéa est supprimé ;
- 107 c) Le huitième alinéa est ainsi modifié :
- 108 – à la première phrase, les mots : « à leurs locataires » sont supprimés ;

- 109 – sont ajoutées cinq phrases ainsi rédigées : « Le plan de mise en vente comprend la liste des logements par commune et par établissement public de coopération intercommunale concernés que l'organisme prévoit d'aliéner pour la durée de la convention et soumis à autorisation en application de l'article L. 443-7 ainsi que les documents relatifs aux normes d'habitabilité et de performance énergétiques mentionnées au même article L. 443-7. L'organisme est tenu de consulter la commune d'implantation ainsi que les collectivités qui ont accordé un financement ou leurs garanties aux emprunts contractés pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration des logements concernés. La commune émet son avis dans un délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation. Faute d'avis de la commune à l'issue de ce délai, celui-ci est réputé favorable. En cas d'opposition de la commune, la vente n'est pas autorisée ; »
- 110 c) bis) Après le neuvième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 111 « – les engagements pris par l'organisme pour le développement de partenariats avec la personne morale mentionnée à l'article L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles, des associations et des organismes agréés en vue d'accompagner les personnes bénéficiant d'une décision favorable mentionnée à l'article L. 441-2-3 du présent code et les personnes relevant d'une catégorie de personnes prioritaires en application de l'article L. 441-1 ; »
- 112 d) Au début du douzième alinéa, les mots : « un cahier des charges de gestion sociale de l'organisme, établi » sont remplacés par les mots : « les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale, établis » ;
- 113 e) Après le seizième alinéa sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :
- 114 « Le représentant de l'État auquel un organisme est tenu d'adresser un projet de convention d'utilité sociale peut, à la demande de l'organisme, lui octroyer un délai d'un an renouvelable une fois pour satisfaire à cette obligation. Le demandeur doit justifier d'un projet de rapprochement avec un ou plusieurs autres organismes. Dans ce cas, la convention en vigueur est prorogée par avenant jusqu'à conclusion de la nouvelle convention.
- 115 « Le représentant de l'État ou l'organisme peuvent demander la conclusion d'une nouvelle convention dans un délai de trois ans dès lors que l'activité de l'organisme d'habitations à loyer modéré a connu des modifications substantielles non prévues par la convention d'utilité sociale en vigueur. » ;
- 116 20° L'article L. 445-2 est ainsi modifié :
- 117 a) Le premier alinéa est ainsi modifié :
- 118 – au début de la première phrase, les mots : « Le cahier des charges de gestion sociale mentionné à l'article L. 445-1 récapitule » sont remplacés par les mots : « Les engagements pris par l'organisme en matière de gestion sociale mentionnés à l'article L. 445-1 récapitulent » ;
- 119 – au début de la deuxième phrase, les mots : « Il précise » sont remplacés par les mots : « Ils précisent » ;
- 120 – au début de la dernière phrase, les mots : « Il porte » sont remplacés par les mots : « Ils portent » ;
- 121 b) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :
- 122 – la première phrase est supprimée ;
- 123 – au début de la seconde phrase, le mot : « Toutefois, » est supprimé ;
- 124 c) Le troisième alinéa est ainsi modifié :
- 125 – au début de la première phrase, le mot : « Il » est remplacé par les mots : « La convention d'utilité sociale mentionnée à l'article L. 445-1 » ;
- 126 – à la dernière phrase, les mots : « le cahier des charges » sont remplacés par les mots : « la convention d'utilité sociale » ;
- 127 21° Le II de l'article L. 445-3 est ainsi modifié :
- 128 a) Aux première et deuxième phrases, les mots : « le cahier des charges » sont remplacés par les mots : « la convention d'utilité sociale » ;
- 129 b) Au début de la dernière phrase, les mots : « Par dérogation au deuxième alinéa de l'article L. 445-2, le cahier des charges peut être modifié » sont remplacés par les mots : « Par avenant, la convention d'utilité sociale peut être modifiée » ;
- 130 22° Au premier alinéa de l'article L. 445-3-1, les mots : « du cahier des charges de gestion sociale » sont remplacés par les mots : « de convention d'utilité sociale » ;
- 131 23° L'article L. 445-8 est abrogé ;
- 132 24° (*Supprimé*)
- 133 II et III. – (*Supprimés*)
- 134 IV. – Jusqu'au 31 décembre 2022, par dérogation aux dispositions des articles L. 444-1 à L. 444-7 du code de commerce, les tarifs applicables aux prestations de notaires relatives aux opérations de fusion, d'absorption, de scission et d'apports réalisées par les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation peuvent faire l'objet d'une négociation lorsque les émoluments sont supérieurs à 60 000 €.
- 135 V. – L'article 10 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée est complété par un 4° ainsi rédigé :
- 136 « 4° Pour les offices publics de l'habitat mentionnés à l'article L. 421-1 du code de la construction et de l'habitation, le contenu de la mission confiée à une équipe de maîtrise d'œuvre comprenant au moins la conception de l'ouvrage et le suivi de la réalisation des travaux, y compris des réserves pendant la garantie de parfait achèvement. Le contenu de cette mission adaptée est également applicable aux maîtres d'ouvrage mentionnés au 4° de l'article 1^{er} de la présente loi. »
- 137 VI. – Au dernier alinéa de l'article 5-1 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, après le mot : « privée », sont insérés les mots : « , à l'exception des organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, des sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du même code pour leur activité agréée ainsi que des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires définis à l'article L. 822-3 du code de l'éducation ».

- 138 VI *bis*. – (*Non modifié*) Au second alinéa de l'article L. 313-17-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « septième, huitième, neuvième, dixième et onzième » sont remplacés par les mots : « neuvième à treizième ».
- 139 VI *ter*. – Au 3° de l'article L. 137-31 du code de la sécurité sociale, les mots : « neuvième, dixième et onzième » sont remplacés par les mots : « onzième à treizième ».
- 140 VI *quater*. – (*Non modifié*) Au *b* du VIII de l'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques, le mot : « huitième » est remplacé par le mot : « dixième ».
- 141 VI *quinquies*. – (*Non modifié*) Le livre I^{er} du code général des impôts est ainsi modifié :
- 142 1° Le 1 de l'article 207 est ainsi modifié :
- 143 a) Au *a* du 4°, les mots : « septième à onzième » sont remplacés par les mots : « neuvième à treizième » ;
- 144 b) Au *a* du 4° *quater*, les mots : « septième et neuvième » sont remplacés par les mots : « neuvième et onzième » ;
- 145 c) Au *a* du 14°, les mots : « septième, huitième, neuvième, dixième et onzième » sont remplacés par les mots : « neuvième à treizième » ;
- 146 d) Au *a* du 15°, les mots : « septième, huitième, neuvième, dixième et onzième » sont remplacés par les mots : « neuvième à treizième » ;
- 147 2° Au IV de l'article 210 E, le mot : « septième » est remplacé par le mot : « neuvième » ;
- 148 3° Au 11 et au premier alinéa du 11 *bis* du I de l'article 278 *sexies*, le mot : « huitième » est remplacé par le mot : « dixième » ;
- 149 4° Au premier alinéa de l'article 1594 H-0 *bis*, le mot : « huitième » est remplacé par le mot : « dixième ».
- 150 VI *sexies*. – (*Non modifié*) Le chapitre IX du titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :
- 151 1° L'intitulé est ainsi rédigé : « Organismes de foncier solidaire » ;
- 152 2° L'article L. 329-1 est ainsi modifié :
- 153 a) Au premier alinéa, les mots : « sont des organismes sans but lucratif agréés par le représentant de l'État dans la région, qui, pour tout ou partie de leur activité, ont pour objet » sont remplacés par les mots : « ont pour objet, pour tout ou partie de leur activité, » ;
- 154 b) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :
- 155 « Les organismes de foncier solidaire sont agréés par le représentant de l'État dans la région. Peuvent être agréés à exercer l'activité d'organisme de foncier solidaire, à titre principal ou accessoire, les organismes sans but lucratif et les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 du même code. »
- 156 VII. – (*Non modifié*) Le dernier alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation est applicable aux exercices comptables des organismes d'habitations à loyer modéré ouverts à compter du 1^{er} janvier 2021.

- 157 VIII. – (*Non modifié*) La perte de recettes résultant pour l'État du *a bis* du 1° du I est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits mentionnés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

M. le président. La parole est à M. Fabien Gay, sur l'article.

M. Fabien Gay. Les articles 28 et 29 illustrent la volonté de désengagement de l'État, au profit du privé et des intérêts financiers. Ils portent une atteinte sévère à la jambe publique du logement social, en favorisant uniquement sa jambe privée. Ils rompent ainsi un modèle spécifiquement français, et mettant en danger les valeurs de la République.

Ces articles permettent de sortir les organismes de leur corps de métier, à savoir la construction d'HLM, qui permet de proposer des logements sociaux aux Français qui en ont besoin, pour y adjoindre l'activité de les vendre. Non seulement il leur est assigné un objectif qui ne correspond pas à leur corps de métier et à leur raison d'être, mais, surtout, ils ne disposeront d'aucun moyen supplémentaire pour mener la tâche qui leur avait été confiée à l'origine.

Nous glissons là vers une marchandisation du logement social, puisque les organismes d'HLM sont incités à trouver les moyens de se financer eux-mêmes, dans un contexte déjà très difficile pour eux avec la baisse des APL. C'est donc par la vente de logements sociaux qu'il leur faudra se financer.

Nous allons donc vendre notre patrimoine. Les logements les plus anciens seront cédés et deviendront vite des copropriétés dégradées. Les promoteurs, quant à eux, pourront acquérir, dans les quartiers les plus attractifs, des lots qu'ils revendront ou loueront à prix d'or.

Ces quartiers deviendront alors rapidement inaccessibles pour beaucoup de nos concitoyens, et la mixité sociale deviendra de fait inexistante. Ainsi, c'est une autre forme d'élitisme et d'entre soi qui est encouragée par ces articles. Encore une fois, l'intérêt privé prime sur l'intérêt général.

M. le président. La parole est à Mme Cécile Cukierman, sur l'article.

Mme Cécile Cukierman. Cet article concerne les procédés de vente du patrimoine des bailleurs d'HLM.

Depuis la loi Boutin, la vente du patrimoine a été définie comme un objectif prioritaire pour les organismes d'HLM, objectif largement renforcé par ce projet de loi, puisqu'il est fixé à 40 000 ventes.

Alors que le pays compte 1,8 million de demandes insatisfaites concernant l'accès à un logement social, nous ne comprenons pas que la vente du patrimoine, donc la perte de logements sociaux, constitue un objectif prioritaire pour ce gouvernement. Au contraire, nous prônons la sanctuarisation de ce patrimoine, au sein d'une agence foncière.

Ainsi, à nos yeux, l'objectif prioritaire devrait être d'apporter une réponse aux besoins de construction de logements en zone tendue et de réhabilitation d'un parc parfois dégradé en zone détendue.

Nous sommes satisfaits des évolutions adoptées par la commission sur cet article. Ses aspects les plus pernicieux, comme « l'amendement Monopoly » – il s'agissait de permettre aux offices de vendre la nue-propriété du patrimoine tout en gardant l'usufruit – ont été supprimés.

Nous sommes également satisfaits que le rôle de la commune ait été affirmé. Je vous le rappelle, nous demandons, depuis de nombreuses années, qu'aucune vente ne puisse se faire sans l'accord du maire. Nous le relevons avec plaisir, il existe aujourd'hui au Sénat, contrairement aux années passées, une majorité pour affirmer ce principe.

Pour notre part, nous considérons que l'avis de la commune n'est pas un élément parmi d'autres. Parce que les maires disposent d'obligations légales de construction, leur avis doit être conforme, y compris lorsqu'il s'agit de territoires métropolitains. Ainsi, il ne devrait y avoir de ventes de logements sociaux sur un territoire qu'avec l'accord de la commune concernée.

On ne peut pas demander aux maires d'atteindre des objectifs de construction et les priver des outils nécessaires pour conserver sur leur territoire un patrimoine locatif social !

M. Marc-Philippe Daubresse. Très juste !

Mme Cécile Cukierman. Nous proposons d'ailleurs également d'interdire la vente du patrimoine social dans les communes carencées.

Reste que cet article élargit encore inutilement les missions des organismes d'HLM, qui doivent se recentrer sur leur cœur de métier. Il fixe en effet comme un objectif incontournable, au sein des conventions d'utilité sociale, la vente du parc social.

M. le président. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, sur l'article.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Le débat sur la vente d'HLM change aujourd'hui de nature, avec, à la fois, un prélèvement massif sur les organismes et un manifeste changement de stratégie.

Auparavant, la vente d'HLM permettait de donner de la fluidité et de la souplesse au patrimoine, pour répondre, dans certains cas, à l'aspiration de nos concitoyens. Aujourd'hui, cela devient la méthode privilégiée et quasiment unique pour financer la construction de parcs nouveaux dans le monde HLM.

Tout d'abord, il n'est pas vrai que, quand on vend un logement en HLM, on en construit deux. En effet, même si l'on construit 150 000 logements, le parc d'HLM n'augmente en réalité que de 78 000 ou 79 000 logements dans les meilleures années, puisqu'il faut bien prendre en compte les ventes et, éventuellement, les démolitions. La progression du parc d'HLM en France est donc dérisoire au regard de l'augmentation de la population, de plus en plus pauvre et forcée de cohabiter.

Telle qu'elle est organisée, la vente d'HLM est de nature à changer notre modèle économique. Nous ne sommes pas le premier pays à décider une telle évolution. Vous disiez que j'étais fascinée par les modèles européens. Tel n'est absolument pas le cas. C'est vous qui l'êtes, monsieur le ministre ! Vous adoptez en effet la méthode utilisée en Grande-Bretagne et ailleurs. On nous explique qu'il faut réduire la voilure des organismes, en vendant des logements pour pouvoir construire en construisant d'autres.

Pourtant, à l'heure actuelle, les Anglais, que ce soit Mme May ou le maire de Londres, accordent des crédits massifs au logement public. Il s'agit non pas d'HLM, comme chez nous, mais de logements publics ! Les Allemands, qui

avaient moins de problèmes de logement, sont en train de mettre en place de nouvelles subventions publiques pour faire du logement social.

Quant à nous, nous nous apprêtons à commettre toutes les bêtises que nos voisins ont faites voilà vingt ou trente ans ! Certes, je l'ai bien compris, ce n'est pas tout à fait le même sujet, mais il me semble que nous allons dans le même mur.

Je suis totalement hostile aux propositions qui sont faites. Nous avons toujours été favorables à la vente, laquelle, je le rappelle, ne doit pas remettre en cause la mixité sociale. Vous le savez bien, mes chers collègues, les ventes se feront non pas dans les endroits les plus difficiles, mais dans les zones attractives, là où on a du mal à trouver du foncier disponible.

À supposer même que l'on en fasse deux pour un, les constructions nouvelles ne seront pas réalisées aux mêmes endroits. On a déjà eu tellement de mal à réussir certaines opérations dans des quartiers centraux qu'il me paraît hautement risqué de tout détricoter ! Nous avons les outils qui permettaient une fluidité du parc. C'est un mauvais coup qui nous est proposé.

Quand on interroge les Français locataires d'HLM, ils souhaitent, pour la plupart, accéder à la propriété en dehors de là où ils habitent, avec un nouveau logement. Le nombre de ceux qui peuvent le faire est, hélas, dérisoire sur l'ensemble du parc national, leurs ressources n'étant pas considérables.

M. le président. Veuillez conclure, ma chère collègue.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Vous avez supprimé le PTZ, le prêt à taux zéro, dans les zones, où, justement, les aides pour accéder à la propriété étaient nécessaires.

M. Marc-Philippe Daubresse. C'est vrai !

M. Marc Daunis. Très bien !

M. le président. Je m'excuse auprès de vous, mes chers collègues, de ne pas avoir rappelé à l'ordre plus tôt notre collègue, qui a largement dépassé son temps de parole.

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur, sur l'article.

M. Jean-Pierre Sueur. Monsieur le président, vous avez été fasciné à juste titre par les paroles de Mme Marie-Noëlle Lienemann ! (*Sourires.*)

On a parfois l'impression que ce texte est disparate. En fait, il présente quelques lignes de force. Pour ma part, je mettrai en relation ce qui a, hélas, été adopté avant-hier à cinq voix de majorité concernant les architectes des bâtiments de France et ce qui a été adopté hier sur le recours facilité aux entreprises de conception-réalisation, autrement dit aux marchés globaux.

L'article 28 permet de créer avec une grande facilité des filiales auxquelles ne s'appliqueront pas un certain nombre de règles très importantes pour la construction publique, ce qui mettra à mal les concours d'architectes, ainsi qu'une part essentielle de la loi MOP, la loi relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, de 1985.

Tout cela va dans le même sens. On nous dit qu'il faut aller plus vite. Pour ma part, j'ai toujours regretté que l'on ne trouve pas des méthodes plus rapides pour mettre en œuvre les marchés publics, tout en respectant les principes de la concurrence et de l'allotissement.

Au bénéfice de cette volonté de rapidité et d'apparente efficacité, on met à mal, d'une part, la qualité, d'autre part, le libre accès à la commande publique et le pluralisme en matière de création architecturale. C'est très grave, car il s'agit de concepts essentiels.

Certains d'entre nous ont regretté que Mme la ministre de la culture ne soit pas présente.

M. Marc-Philippe Daubresse. Elle a déjà du mal à s'occuper de la culture, alors l'architecture...

M. Jean-Pierre Sueur. Les trois points que je viens d'évoquer, notamment la question centrale du pluralisme en matière d'architecture, représentent en effet un enjeu culturel majeur.

Nous y reviendrons au cours de la discussion de nos amendements, car je n'ai pas, monsieur le président, par mon propos, la prétention de vous fasciner autant qu'en est capable Mme Marie-Noëlle Lienemann. *(Sourires.)*

M. le président. La parole est à Mme Michelle Gréaume, sur l'article.

Mme Michelle Gréaume. Cet article 28 du projet de loi est, à n'en pas douter, l'un des pivots du texte, puisqu'il porte sur la définition et les contours des organismes d'HLM.

Il propose une définition et une nomenclature du secteur locatif social, au sein duquel nous avons vu apparaître une nouvelle catégorie d'opérateurs, à savoir les sociétés de vente de logements sociaux, chargées de ramener dans les caisses les liquidités dont elles ont besoin.

Depuis quelque temps, en effet, singulièrement depuis le vote des dernières lois de finances et lois de programmation des finances publiques, le « chacun pour soi » semble devenir la norme. Le budget du logement est, en France, largement atteint par les effets de la crise, que des décisions politiques antérieures ont largement contribué à aggraver.

C'est bien en effet le processus de formation du prix – en l'occurrence, c'est le prix qui compte ; ailleurs, c'est le coût des matériaux, et plus encore celui des emprunts – qui détermine le loyer d'équilibre et, *in fine*, le loyer pratiqué. Or la ligne du Gouvernement consiste depuis fort longtemps à favoriser l'aide à la personne, correctif de plus en plus coûteux des désordres du marché, au détriment de l'aide à la construction.

On réduit le nombre des organismes d'HLM en escomptant que les économies d'échelle, la restructuration des patrimoines et celle de la dette de chaque organisme ainsi reconstitué suffissent pour permettre à chaque structure de disposer des moyens de son développement.

Toutefois, il suffit de lire les attendus et les conditions de mise en œuvre de la loi de programmation pour observer la faiblesse des crédits destinés à la construction neuve – 50 millions d'euros sont consacrés à abonder le FNAP, le Fonds national des aides à la pierre, soit 10 millions d'euros de moins que le produit de la taxe sur les logements vacants, qui est reversé au budget général –, ainsi que le poids déterminant des aides personnelles, qui sont soumises aux arbitrages budgétaires, et de la dépense fiscale, qui s'élève peu ou prou à 15 milliards d'euros, hors report des déficits fonciers.

Les gouvernements, sous M. Sarkozy, avaient beaucoup de défauts ; mais au moins, ils consacraient près de 930 millions d'euros à la construction de logements neufs et à la réhabilitation de logements plus anciens. *(Sourires sur les travées du groupe Les Républicains.)*

M. Marc-Philippe Daubresse. Absolument !

Mme Sophie Primas, *présidente de la commission des affaires économiques.* C'était le bon temps !

Mme Michelle Gréaume. La captation des ressources du célèbre 1 % patronal, qui est notamment utilisé par l'État pour tenir ses objectifs en termes de rénovation urbaine, ne simplifie guère plus la vie des organismes d'HLM.

Tout se passe comme si l'on avait oublié que c'est le mouvement HLM, appuyé par l'épargne populaire collectée au travers du livret A, qui a permis à notre pays de sortir de la crise du logement des années 1950 et 1960, et qui pourrait permettre de sortir de celle que nous connaissons actuellement.

L'article 28 est un pur article de régression sociale. *(Applaudissements sur les travées du groupe communiste républicain citoyen et écologiste. – Martine Filleul applaudit également.)*

M. le président. La parole est à Mme Colette Mélot, sur l'article.

Mme Colette Mélot. L'article 28 du projet de loi prévoit d'accorder de nouvelles compétences aux bailleurs sociaux. Ces organismes sont en charge d'un service d'intérêt général ; leurs activités principales – la construction, l'acquisition, l'amélioration, la gestion et la cession de logements locatifs à loyer modéré – sont déjà exonérées d'impôt sur les sociétés.

L'extension des activités exercées par ces organismes à des domaines du logement social qui ne relèvent pas du service public d'intérêt général représente un manquement au principe d'étanchéité des aides publiques et une concurrence déloyale vis-à-vis du secteur privé, qui exerce habituellement ces activités.

Selon l'expression de Léon Duguit, est considérée comme relevant du service public « l'activité que les gouvernants doivent obligatoirement exercer dans l'intérêt des gouvernés ». Les nouvelles activités prévues à l'article 28 ne répondent pas à un tel besoin. Laissons au secteur privé les activités qui lui reviennent ; n'affaiblissons pas l'État en diluant ses ressources dans une concurrence avec ledit secteur privé.

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

M. Jacques Mézard, *ministre de la cohésion des territoires.* Je souhaite faire une mise au point sur l'objectif du Gouvernement.

Je répondrai tout d'abord à M. Sueur : si quelque chose m'a toujours fasciné, c'est bien, monsieur Sueur, votre agilité intellectuelle, au fil des années et des sujets qui étaient proposés à la sagacité du législateur.

M. Jean-Pierre Sueur. Merci. La vôtre, d'agilité, me fascine également, entre hier et aujourd'hui ! *(Sourires.)*

M. Jacques Mézard, *ministre.* Je vous retourne vos remerciements.

J'ai noté avec intérêt que vous étiez toujours convaincu de la nécessité d'accélérer les processus en matière de passations de marché ; vous nous le répétiez souvent lorsque j'avais l'honneur et le privilège d'être un membre de la commission des lois, que vous présidiez avec la sagacité à laquelle j'ai fait plus tôt référence.

M. Jean-Pierre Sueur. J'attends la suite! (*Nouveaux sourires.*)

M. Jacques Mézard, ministre. Quel est l'objectif du Gouvernement? Est-il de faciliter la vente d'HLM? Oui! Cette orientation a d'ailleurs été engagée il y a de nombreuses années. Et je rappelle que l'objectif auquel nous souhaitons parvenir est de 40 000 logements par an, c'est-à-dire 1 % du parc. C'est le même objectif, exactement – je le dis à la majorité sénatoriale – qui avait été fixé en 2009.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Par Nicolas Sarkozy!

M. Jacques Mézard, ministre. C'est le même! Que l'on ne vienne donc pas me dire que cet objectif est bien trop ambitieux. C'est celui que la majorité d'alors avait affiché de manière très claire en 2009. Nous ne l'avons pas modifié: il nous paraît raisonnable.

Par ailleurs, il ne s'agit pas de brader le patrimoine national. Pas du tout! Quelle est la situation aujourd'hui? Près de 100 000 logements sont mis en vente. Ce processus est donc voulu par les organismes d'HLM eux-mêmes. Mais ils ne parviennent à en vendre effectivement que 8 000. Cherchez l'erreur!

Il est ainsi démontré, d'ailleurs, que l'objectif fixé en 2009 n'a été, pour un certain nombre de raisons, que partiellement atteint.

Je dis, donc, qu'il ne s'agit pas de brader le patrimoine national: l'objectif est limité, et le système que nous souhaitons promouvoir me paraît vertueux; il existe non seulement au Royaume-Uni, mais dans la plupart des pays du monde. Il consiste à ramener les fonds produits par ces ventes dans le secteur du logement locatif social; le contraire serait effectivement tout à fait anormal: il ne s'agit pas que ces fonds soient dédiés à autre chose qu'à la construction de nouveaux logements en HLM.

Voilà la réalité: il n'y en a pas d'autre. Devant l'Assemblée nationale, nous nous sommes montrés favorables à une proposition visant à doter les maires, qui émettent aujourd'hui un avis simple, d'un droit de préemption en cas de difficulté particulière. C'est un pouvoir supplémentaire qui leur est accordé!

L'objectif ainsi fixé me semble positif. J'entends et je respecte toutes les opinions, y compris de principe, qui sont toujours, au fil des années, exprimées de la même manière – je l'ai dit ici à de nombreuses reprises. Ces positions sont parfaitement respectables, mais on a aussi le droit d'en avoir d'autres et de considérer qu'il est souhaitable de faciliter un processus dont les chiffres eux-mêmes démontrent que les organismes d'HLM y sont favorables – si tel n'était pas le cas, ils ne mettraient pas les logements en vente! Il faut donc trouver une solution pour leur permettre de vendre.

La loi, aujourd'hui, prévoit un avis simple du maire. J'ai tout entendu, lors des débats que nous avons eus hier et avant-hier, sur les avis conformes et sur les avis simples. Sur certains sujets, on m'explique que l'avis simple est vraiment insuffisant, qu'il faut passer à l'avis conforme; sur d'autres, on me dit strictement l'inverse! (*Exclamations.*)

M. Philippe Dallier. Ce ne sont pas les mêmes sujets!

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur de la commission des affaires économiques. Ce n'est pas comparable!

Mme Cécile Cukierman. Précisément, il ne s'agit pas de questions de principe!

M. le président. Mes chers collègues, je vous demande de rester calmes. Vous pourrez vous exprimer lors de la discussion de l'amendement de suppression que nous nous apprêtons à examiner.

Veillez poursuivre, monsieur le ministre.

M. Jacques Mézard, ministre. Cet argument ne vous fait pas plaisir, je l'entends; mais les deux situations sont exactement identiques.

Nous pourrions y revenir. Mais mon propos n'est que le strict reflet de la réalité; que cela vous fasse plaisir ou pas ne change rien à l'affaire!

C'est exactement comme pour les architectes: certains veulent toujours plus d'architectes dans les procédures; je rappelle néanmoins que le Sénat a voté, hier, l'extension aux CUMA, les coopératives d'utilisation de matériel agricole, de la dispense de recours à un architecte pour les constructions inférieures à 800 mètres carrés.

M. Marc-Philippe Daubresse. L'architecte n'est pas un élu local!

M. Jacques Mézard, ministre. Si! Certains sont même parlementaires, et l'ont rappelé publiquement, dans cette enceinte, il y a deux jours...

M. Marc-Philippe Daubresse. Certes, mais les deux fonctions ne se recouvrent pas pour autant!

M. Antoine Lefèvre. Je vous ai même entendu dire, monsieur le ministre, que les architectes étaient plus forts pour se défendre que les avocats! (*Sourires.*)

M. Jacques Mézard, ministre. Merci, monsieur Lefèvre, de ces propos particulièrement pertinents. Que l'on fasse de cette question un point fort du débat, c'est tout à fait légitime. Mais, s'agissant des objectifs visés par le Gouvernement, ne travestissons pas la réalité.

M. le président. L'amendement n° 169, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé:

Supprimer cet article.

La parole est à M. Fabien Gay.

M. Fabien Gay. Après nos trois prises de parole sur l'article, nous considérons qu'il est défendu, monsieur le président.

Mes chers collègues, si vous souhaitez que nous avancions vraiment notre débat, je vous invite à voter cet amendement: son adoption en ferait « tomber » beaucoup d'autres. (*Sourires.*)

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur de la commission des affaires économiques. Monsieur Gay, vous proposez de supprimer un article que nous avons souhaité maintenir; vous allez donc à l'encontre de la position de la commission.

Je rappelle tout de même que, dans cet article, il est non seulement question de la vente de logements sociaux, mais également des nouvelles compétences qui sont dévolues aux organismes d'HLM.

Quoi qu'il en soit, nous souhaitons que le débat ait lieu, ce qui suppose que cet article ne soit pas supprimé. La commission émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Eu égard à ce que je viens d'avoir l'honneur d'exposer devant la Haute Assemblée, l'avis du Gouvernement est défavorable sur cet amendement.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. S'agissant de l'objectif des 40 000 logements vendus, vous avez raison, monsieur le ministre : nous avons l'habitude, dans ce pays, de fixer des objectifs ambitieux pour le simple plaisir de l'affichage, sur l'air du « nous verrons bien ».

Mme Marie-Noëlle Lienemann. C'est vrai !

M. Philippe Dallier. Sur la rénovation énergétique comme sur bien d'autres sujets, on affiche des objectifs dont on sait pertinemment que l'on ne les atteindra pas.

Toutefois, la très grande différence, ici, c'est que votre réforme du logement social repose essentiellement sur l'atteinte de l'objectif des 40 000 logements vendus.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Tout à fait !

M. Marc Daunis. Bien entendu !

M. Philippe Dallier. Ce ne sont pas les mesures de contrepartie engagées par la Caisse des dépôts et consignations qui donneront aux bailleurs l'air dont ils ont besoin ; quant aux mesures de regroupement – hier, je vous ai demandé combien de dizaines de millions d'euros vous en attendiez –, j'ai cru comprendre que vous ne fondiez pas sur elles énormément d'attentes. Que reste-t-il pour sauver les bailleurs ? La vente d'HLM !

Le chiffre de 40 000 logements vendus est avancé. Abstraction faite des problèmes que cela pose en matière de concentration des ménages les plus pauvres, j'espère que cet objectif sera atteint ; à défaut, le système sera complètement planté !

Mme Cécile Cukierman. Exactement !

M. Philippe Dallier. Si 8 000 logements en HLM seulement sont aujourd'hui vendus chaque année, c'est bien parce que les locataires ne peuvent pas acheter. On va donc aller chercher des acteurs comme Action Logement, pour les enjoindre à se porter acquéreurs, ce qui va amener de l'argent frais. C'est très bien, mais, au bout du compte, lorsque ce portage sera terminé, à défaut d'acheteurs, que fait-on ?

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Bonne question !

M. Philippe Dallier. C'est la question qu'il faut se poser.

Effectivement, monsieur le ministre, vous allez, pendant un temps donné, donner de l'argent frais aux bailleurs, qui vous auront vendu des logements occupés par les locataires. Que fait-on au bout du compte ? On verra bien !

Certes, le dispositif a été bordé de telle manière que le privé ne puisse pas venir s'immiscer au milieu de cette histoire pour, profitant d'un bel effet d'aubaine, récupérer les logements. Nous avons instauré les garde-fous nécessaires.

Reste que vous êtes en train de pousser les problèmes devant vous. En définitive, que se passera-t-il ? On peut toujours dire : « Après nous, le déluge », et se contenter de se donner de l'oxygène pendant quelques années malgré la RLS, la réduction de loyer de solidarité. Mais au bout du compte, on ne sait pas ce qui va se passer.

Mme Catherine Procaccia. Très bien.

M. le président. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Nous ne voterons pas la suppression de l'article, même si nous sommes contre la vente ; le choix du Sénat a en effet été d'instituer toute une série de garde-fous relatifs à l'accord conforme du maire ou aux missions des organismes d'HLM. Nous souhaitons que ces propositions puissent peser dans le cadre de la CMP, et nous espérons que le Gouvernement nous entendra.

Je n'ai pas l'habitude de défendre Nicolas Sarkozy, comme chacun peut l'imaginer. *(Sourires.)*

M. Philippe Dallier. Cela ne nous a pas échappé !

M. Roger Karoutchi. Il vous manque, reconnaissez-le !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Une différence notable distingue néanmoins son action de celle qui est aujourd'hui menée, M. Dallier l'a expliqué : seules des personnes physiques pouvaient acheter, selon une logique qui me semblait relever d'une utopie irresponsable,...

M. Roger Karoutchi. Généreuse !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. ... celle du « tous propriétaires ». La logique et les outils mobilisés pour la mettre en œuvre étaient donc différents.

Mme Valérie Létard. Tout à fait !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Désormais, on ouvre la boîte de Pandore des personnes morales.

Quel est le bilan de l'action engagée par Nicolas Sarkozy ? Vous avez dit 8 000, monsieur le ministre ; ce sont en réalité 9 000 logements en HLM qui ont été vendus chaque année, *grosso modo*, ces dernières années – il est même arrivé, une année, que le nombre de ventes s'élève à 13 000.

Qu'en est-il de ces logements vendus ? Sur 8 000 ou 9 000 logements, un tiers est vendu au locataire occupant : cela fait 3 000 ; pour les locataires, ce n'est pas la révolution, ni la grande flambée de l'accession à la propriété. Un deuxième tiers est vendu à d'autres locataires d'HLM – la décote, par rapport au premier cas, est différenciée. Un dernier tiers est vendu à d'autres personnes qui ne sont pas locataires d'HLM.

Mme Valérie Létard. Oui !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Au bout de quelques années, que constate-t-on ? Seuls 62 % des acheteurs d'un logement en HLM continuent de l'occuper ; quelque 40 % d'entre eux environ le louent, et pour un loyer plus cher que l'ancien loyer en HLM.

Mme Jacqueline Eustache-Brinio. C'est vrai !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Autrement dit, 40 % des logements qui ont été sortis du parc locatif ne l'ont pas été au profit de ménages devenus propriétaires malgré de faibles ressources, mais afin de permettre à de nouveaux bailleurs de pratiquer des loyers plus élevés que les loyers d'HLM. Où est l'intérêt public ici ?

Pourquoi 100 000 logements sociaux sont-ils mis en vente ? Parce que les organismes savent pertinemment qu'il faut en proposer 100 000 pour en vendre 9 000. N'y voyez là aucun enthousiasme à vendre : 100 000, c'est tout simplement le nombre de logements qu'il faut mettre sur le marché pour en écouler 9 000.

Il fallait, selon moi, s'en tenir aux dispositifs existants ; je félicite la commission pour les travaux qu'elle a menés, afin d'essayer d'encadrer tout cela raisonnablement.

Mme Valérie Létard. Très bien !

M. le président. La parole est à M. Fabien Gay, pour explication de vote.

M. Fabien Gay. En ce qui concerne l'objectif des 40 000 logements sociaux vendus, les choses viennent d'être clarifiées par M. Dallier et par Mme Lienemann.

Nous avons déjà eu ce débat en commission des affaires économiques, monsieur le secrétaire d'État. Vous nous aviez dit que vous saviez déjà que cet objectif ne serait pas atteint.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Non, ce n'est pas ce que j'ai dit.

M. Fabien Gay. Ah bon ? Vous avez au moins reconnu qu'il serait compliqué de l'atteindre. Or, comme l'a dit M. Dallier, si 40 000 logements ne sont pas vendus, vous allez avoir un problème : faute d'une telle vente, c'est tout votre projet de loi qui s'écroule. Et l'on sait que la vente se fera par lots.

Par ailleurs, vous laissez croire à des gens qu'ils pourront devenir propriétaires. Mme Lienemann vient de rappeler les chiffres. En voici un autre : le quartier de la Maladrerie, à Aubervilliers, comprend 900 logements sociaux. À la suite d'une opération de vente, savez-vous combien de personnes se sont portées acquéreurs ? Six ! Parce que les gens n'ont pas de moyens ! Ils n'achèteront pas : ils ne le peuvent pas.

M. Alain Richard. Et ils connaissent trop le quartier !

M. Fabien Gay. Ce n'est pas votre politique générale qui risque d'arranger les choses !

Vous devez donc nous dire comment vous comptez atteindre cet objectif des 40 000 logements vendus. La vraie question est là ! On sait que ces logements ne pourront tous être achetés par des personnes physiques souhaitant acquérir l'habitation qu'elles occupent – entre 3 000 et 40 000, il y a un gouffre ! Quel est donc l'objectif ? À qui voulez-vous vendre ces logements ? Et comment souhaitez-vous le faire ? C'est cela qui nous intéresse.

Nous connaissons la réponse : la vente à la découpe dans les meilleurs quartiers ; pour le reste, des copropriétés dégradées.

Un véritable échange doit donc avoir lieu entre nous sur cet objectif des 40 000 logements sociaux vendus ; profitons pour cela de la discussion de cet amendement de suppression.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Madame Lienemann, monsieur Gay, il me paraît de bonne méthode que l'auteur d'une politique publique, quelle qu'elle soit, explicite ses objectifs. La Haute Assemblée est d'ailleurs toujours friande des objectifs visés par les responsables gouvernementaux.

Jacques Mézard et moi-même avons défini un objectif : 40 000 ventes de logements, ce qui représente moins de 1 % du parc et correspond à un chiffre déjà fixé par certains de nos prédécesseurs. C'est une chose ; c'en serait une autre d'inscrire cet objectif dans un document budgétaire, dans une loi de finances par exemple, donc de lui donner la valeur d'une obligation, qu'il serait nécessaire de satisfaire pour atteindre tel ou tel équilibre financier, pour rebondir sur ce que disait M. Dallier.

Aujourd'hui – tel était le sens de mes propos en commission –, ce chiffre de 40 000 logements ne figure nulle part : c'est la boussole que nous nous sommes fixée. C'est une cible dont nous discutons avec les bailleurs sociaux. Mais reprenez tous les documents budgétaires : au grand jamais n'y apparaît l'objectif de 40 000 ventes.

M. Fabien Gay. Nous n'avons pas inventé ce chiffre !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Nous l'avons avancé, certes. Monsieur Gay, monsieur Dallier, avant d'entreprendre une politique publique, il est tout de même toujours préférable de définir une cible, et même – je le disais en commission – une cible ambitieuse.

M. Fabien Gay. Très ambitieuse !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. De là à ériger cette cible en obligation inscrite dans un document budgétaire, non !

M. Philippe Dallier. Mais si vous ne l'atteignez pas, il n'y aura plus d'argent pour construire !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Monsieur le sénateur, nous avons sur ce point une divergence d'appréciation. Nous en avons longuement discuté hier ; je ne relancerai pas le débat sur le volet financier.

Au passage, je vous remercie : vous faites partie de ceux qui, chaque fois que l'occasion s'en présente, évoquent les efforts que nous avons réalisés, à travers le paquet financier de la Caisse des dépôts et consignations, pour résoudre ce problème, tout en précisant que ces efforts ne vous paraissent pas suffisants.

Il est légitime que ce paquet financier fasse l'objet de divergences : est-il ou non suffisamment abondé ? La réforme du taux du livret A va-t-elle ou non suffisamment loin ?

Vous savez ce que signifie, politiquement, réformer le taux du livret A ; nous le faisons, ce qui était sans précédent, afin de permettre aux bailleurs sociaux, demain, de s'endetter à taux plus faible. On peut trouver, là aussi, que la réforme ne va pas assez loin. Mais en aucun cas – je rebondis sur l'exemple donné par le sénateur Gay – il n'est question d'imposer à quiconque une vente de logements sociaux. En aucun cas !

Je suis très clair là-dessus : la vente de logements sociaux, cela marche dans certains territoires, mais pas du tout dans d'autres.

M. Fabien Gay. Lesquels ?

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Il n'est donc pas question de l'imposer.

Et c'est précisément parce que le dispositif de la vente ne marche pas partout, monsieur le sénateur, qu'il faut veiller à ce qu'il ne constitue pas l'unique mode de financement du logement social en France. Si tel était cas – je suis d'accord avec vous –, nous irions à la catastrophe.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 169.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 1122, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

I. – Alinéas 4 et 5

Rédiger ainsi ces alinéas :

« – les sociétés de coordination mentionnées à l'article L. 423-1-2 ;

« – les sociétés de vente d'habitations à loyer modéré mentionnées à l'article L. 422-4. » ;

II. – Alinéa 6

Supprimer cet alinéa.

La parole est à Mme le rapporteur.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination.

M. le président. L'amendement n° 170, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Alinéa 5

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Fabien Gay.

M. Fabien Gay. Puisque la Haute Assemblée a décidé de poursuivre le débat, allons-y !

Vous avez osé, monsieur le ministre : ce sont les mots qui nous viennent à l'esprit à la lecture de cet article 28, et singulièrement de la nouvelle définition qu'il donne du secteur HLM, en faisant de la vente de logements locatifs sociaux, dont on est loin de constater qu'ils constituent l'essentiel du parc locatif de ce pays, une activité quasiment ordinaire.

Il est vrai que votre gouvernement consacre 60 millions d'euros à l'aide à la pierre et 1,7 milliard d'euros à aider les investisseurs immobiliers à optimiser leurs placements financiers aux fins de défiscalisation !

Il n'aura sans doute échappé à personne, ici, que, si l'un des problèmes du marché du travail, en France, réside dans le décalage entre la médiocre qualité générale des emplois vacants et le niveau de qualification et d'expérience des personnes privées d'emploi, le « marché du logement », lui, souffre d'un mal inverse : l'offre est abondante en logements intermédiaires ou à loyer libre, mais la demande se situe plutôt dans les couches sociales les plus modestes, et bien souvent les plus vulnérables.

Vendre des logements sociaux, c'est donc faire le pari d'installer durablement de larges couches de notre population dans la précarité locative, laquelle est le fréquent complément de la précarité en matière d'emploi, de santé ou d'éducation des plus jeunes. Si c'est cela, votre « État-providence du XXI^e siècle », nous n'en voulons pas !

La construction de logements sociaux est déjà, dans le cadre contraint de la loi de programmation des finances publiques, un exercice difficile, du fait de la baisse des dotations, notamment de l'aide aux maires bâtisseurs ; il semble donc parfaitement inconséquent de chercher à réduire l'importance de ce parc locatif en procédant à des cessions d'immeubles et de biens dont l'existence se révèle pourtant utile au regard des flux de demandes de logement.

La vente de logements locatifs n'a sans doute pas à être interdite par principe. Reste que notre pays est encore loin de crouler sous la construction de tels logements en surnombre. Les conséquences de votre choix, monsieur le ministre, risquent de tendre encore un peu plus une situation déjà passablement complexe.

Tous ces arguments justifient pleinement le vote de cet amendement de suppression de l'alinéa 5.

M. le président. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 170 ?

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Techniquement, vous proposez que les sociétés de vente d'HLM ne soient pas considérées comme des organismes HLM.

M. Philippe Dallier. C'est pourtant un garde-fou !

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Je rappelle que les sociétés de vente d'HLM permettent à des bailleurs sociaux de vendre plus rapidement leurs logements s'ils le souhaitent. Par leur spécialisation, elles seront capables d'apporter une véritable expertise en matière de stratégies de vente.

Au contraire de ce que vous proposez, monsieur Gay, il me paraît donc nécessaire que ces sociétés soient bien considérées comme des organismes d'HLM, et qu'elles soient, à ce titre, soumises aux règles spécifiques de ce secteur.

M. Philippe Dallier. Tout à fait !

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Vous dites vouloir supprimer les sociétés de vente d'HLM ; en même temps, vous souhaitez exclure ces sociétés des organismes d'HLM. Cela me semble quelque peu...

M. Philippe Dallier. Étonnant !

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. ... contradictoire.

De longs débats ont eu lieu sur la vente des logements sociaux en HLM ; j'ajouterais à ce qui a été dit, monsieur le secrétaire d'État, qu'il n'existe pas de marché de l'accession à la propriété à la hauteur de vos ambitions. Vous avez beau dire que cet objectif n'est pas fixé dans un document budgétaire, le chiffre de 40 000 logements sociaux à vendre par an a bel et bien largement circulé, et a été repris dans la presse. Vous parlez de 1 % du patrimoine ; le calcul est vite fait !

Vous avez dit aussi que la vente ne fonctionnait pas dans tous les territoires. Mais la réussite de ce dispositif dépend surtout du patrimoine !

Or nous connaissons, malheureusement, l'état du patrimoine. Nous savons donc pourquoi, en plus de tout ce qui a déjà été dit, il sera difficile de vendre à la hauteur de l'objectif que vous avez fixé. Dans un certain nombre de territoires, eu égard notamment à l'état du patrimoine existant, il sera tout simplement impossible de vendre.

La commission émet donc un avis défavorable sur l'amendement n° 170.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Le Gouvernement émet un avis favorable sur l'amendement n° 1122 de la commission.

Sur l'amendement présenté par M. Gay, en revanche, le Gouvernement a émis un avis défavorable. Vous êtes cohérent, monsieur Gay. Vous êtes constant dans vos positions.

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques. Et sympathique !

M. Jacques Mézard, ministre. Je serai moi aussi constant dans mes observations.

Comme l'a très bien rappelé M. le secrétaire d'État, l'objectif de 40 000 logements vendus correspond à moins de 1 % du parc. Le produit de ces ventes sera bien évidemment intégralement réinvesti dans la construction de logements sociaux. J'entendrais que l'on nous accuse de brader le patrimoine du logement social si cet argent partait ailleurs ; mais tel ne sera pas le cas.

Nous n'atteindrons pas cet objectif, me dit-on, parce que Mme Boutin n'y est pas arrivée. Nous verrons bien ! En tout cas, c'est bien le même objectif.

Mais, ainsi que M. Dallier l'a très justement rappelé, les moyens techniques sont différents. Nous avons pris en compte les raisons pour lesquelles le système n'a pas suffisamment bien fonctionné au cours des années précédentes. Voilà trois jours, j'ai signé un accord avec Action Logement sur la base d'un achat minimal de 10 000 logements par an en plus. Les dispositifs se mettent en place. Nous tenons compte des changements qui se produisent.

Nous verrons bien si nous réussissons. Je ne sais pas si nous serons exactement à 40 000, un peu au-dessus ou un peu au-dessous. Mais je sais que nous parviendrons à faire en sorte qu'il y ait beaucoup plus de ventes. Nous avons retenu une limite qui est sage, 1 % du parc, et la commission a ajouté de nouvelles garanties à celles que nous avions déjà prévues : nous en approuvons certaines, et nous sommes plus réservés sur d'autres.

M. Dallier pense que nous allons réussir à vendre plus, mais que cela ne donnera pas les résultats escomptés. Nous verrons bien.

La véritable question est de savoir si nous sommes ou non d'accord sur le principe. Certains y sont défavorables, et l'ont toujours dit. Dont acte. D'autres ont essayé de mettre en place un tel système : c'est le cas de la majorité gouvernementale de l'époque, qui est aussi l'actuelle majorité sénatoriale. Pour ma part, je pense que c'est un système vertueux.

M. le président. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. L'amendement de nos collègues communistes s'inscrit dans une logique d'ensemble : la suppression des sociétés de vente.

M. Philippe Dallier. Eh oui !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Or je crains qu'elles ne soient pas supprimées. Il faut donc faire en sorte qu'elles soient au moins une structure HLM. La logique politique de nos collègues communistes est claire, mais l'adoption de leur amendement aurait pour effet de permettre à des organismes privés de créer des sociétés de vente.

M. Philippe Dallier. C'est contre-productif !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Je partage totalement l'analyse de M. Dallier. Il s'agit en fait d'argent à caractère public. Je le rappelle, le 1 % logement est un prélèvement obligatoire qui va être stocké pour acheter du parc HLM, en lieu et place des aides à la pierre que les mêmes organismes auraient pu et dû affecter à la construction ou à la rénovation du parc.

Or on ne sait pas comment les choses se passeront à terme. (*M. Philippe Dallier s'exclame.*) Et lorsque l'on découvrira qu'une large partie de ce parc n'est pas vendable, on finira par se tourner « en désespoir de cause » vers le privé !

Mme Valérie Létard. CQFD !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Je suggère à l'État d'aller examiner qui sont les bailleurs et qui sont les locataires dans ces logements rachetés.

Mme Valérie Létard. Tout à fait !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. On y trouve parfois des pratiques que nous essayons de combattre par ailleurs dans le secteur privé, notamment celle des marchands de sommeil.

La substitution systématique d'une stratégie pur sucre d'autofinancement du logement social par lui-même à une stratégie patrimoniale est extrêmement dangereuse ! (*Applaudissements sur quelques travées du groupe socialiste et républicain et du groupe Union Centriste. – M. Sébastien Meurant applaudit également.*)

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Je reprends ma casquette de rapporteur spécial de la mission « Cohésion des territoires » pour demander officiellement au Gouvernement de me communiquer les chiffres dont il dispose.

Je ne peux pas croire que vous ayez décidé de supprimer 1,5 milliard d'euros d'autofinancement aux bailleurs sans en avoir mesuré les conséquences.

Votre plan se compose de trois volets, que j'ai l'honnêteté intellectuelle de rappeler : pacte avec la Caisse des dépôts et consignations, mutualisation des bailleurs pour réaliser des économies d'échelle et ventes HLM. J'imagine que vous avez bien dû faire des calculs, afin que l'on puisse retrouver tout ou partie des 1,5 milliard d'euros qui auront disparu.

Le titre I^{er} du projet de loi s'intitule « Construire plus, mieux et moins cher ». Je ne sais pas comment c'est possible de construire plus avec beaucoup moins de moyens ! Je suppose donc que les services du ministère ont dû faire leurs calculs et flécher une somme en face de chacun des trois volets.

Je souhaite que le Gouvernement fasse preuve de transparence à l'égard du Parlement. Le problème serait de ne pas atteindre les objectifs fixés. Je n'ai pas pu obtenir les chiffres en séance. Si je ne les obtiens pas aujourd'hui, j'adresserai un courrier au ministère en tant que rapporteur spécial. Et s'il faut aller faire un contrôle sur place et sur pièces, je le ferai. (*Applaudissements sur des travées du groupe Les Républicains, du groupe Union Centriste et du groupe socialiste et républicain.*)

M. Dominique de Legge. Bravo !

M. le président. La parole est à M. Fabien Gay, pour explication de vote.

M. Fabien Gay. À notre sens, il faudrait faire un bilan un peu plus fin des opérations de vente de logements locatifs sociaux à leurs locataires pour rappeler quelques réalités.

La vente d'un ensemble HLM engendre naturellement la constitution d'une copropriété dont le fonctionnement optimal ne peut résulter que de l'implication consciente et vigilante des anciens locataires devenus accédants à la propriété.

Au demeurant, comme le vendeur aura oublié de procéder au reversement des provisions « grosses réparations » d'ores et déjà capitalisées sur l'immeuble, ce sont les accédants propriétaires de leur dette qui se retrouveront le plus souvent avec des choix difficiles d'investissement à financer.

Cela n'est qu'un des problèmes qui ne peuvent manquer de se poser dans le cas précis.

On notera aussi que l'individualisation des charges locatives de l'immeuble aura, entre autres effets, de majorer sur la durée lesdites charges.

Et le processus, quasi inéluctable, de mise en location d'une partie de la copropriété conduira sans doute à de nouvelles difficultés, notamment si les contrats de location sont signés en agence.

La coexistence pas toujours pacifique entre locataires et propriétaires occupants pourra conduire à ce que nous pouvons connaître depuis la loi du 23 décembre 1986 relative à l'investissement locatif et à l'accession à la propriété de logements sociaux, la loi LILAS, c'est-à-dire la constitution de copropriétés ingérables ou mal gérées par des syndicats vite dépassés par la situation de « propriétaires » endettés pour un logement vite trop petit et parfois aussi rapidement remis en location ou sous-location.

Sans compter les externalités négatives nées d'une progression globale des loyers qui a détourné, depuis 1986, une bonne partie de l'épargne des ménages comme des ressources des entreprises du financement de l'économie productive.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Monsieur Dallier, je m'engage à ce que le document vous soit transmis : je pensais même que vous l'aviez déjà eu.

L'hiver dernier, lors de l'élaboration de la loi de finances – je ne reviens pas sur les difficultés que nous avons rencontrées –, nous avons proposé ce fameux « paquet financier », soit 10 milliards d'euros de la Caisse des dépôts et consignations, aux familles du logement social. Nous avons formulé une première proposition au mois de novembre, avec ces fameux « prêts de haut de bilan », l'allongement de la dette et la revue du taux du livret A.

L'ensemble du paquet financier figure dans l'évaluation que nous avons annexée au document signé avec deux des cinq familles du logement social au mois novembre dernier. C'est par exemple dans cette annexe que nous indiquons combien la revue du taux du livret A ou le prêt de haut de bilan permettront de faire gagner aux bailleurs sociaux.

Nous compensons ainsi les économies en loi de finances par ce paquet financier, en toute transparence. C'est annexé au document élaboré au mois de novembre, que je vous transmettrai pour que vous puissiez en faire une analyse précise.

La vente de logements sociaux ne sera en aucun cas comptabilisée dans la compensation des 1,5 milliard d'euros.

M. Philippe Dallier. Je n'y crois absolument pas !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Je l'affirme solennellement.

M. Philippe Dallier. Je ne mets pas en cause votre bonne foi ; je dis juste que, moi, je n'y crois pas !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. On peut toujours se demander si nous allons assez loin. D'ailleurs, il y a eu des évolutions depuis le mois de novembre ; nous avons progressé depuis, et nous allons plus loin.

Peut-on aller encore plus loin ? Comme je l'ai précisé hier, je pense que le système tel qu'il a été conçu au cours de ces cinq dernières années n'est pas bon. Nous devons continuer à travailler pour changer encore plus en profondeur les choses.

Madame Lienemann, il y a dans vos propos un élément que je veux pointer du doigt, car cela me paraît objectivement aller dans le bon sens : le fait qu'Action Logement

constitue une structure de portage de vente permettra de mobiliser de l'argent des entreprises pour financer du logement.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Non ! Ce n'est pas ce que j'ai dit !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Je trouve que c'est très bien. Nous réintroduisons de l'argent qui, aujourd'hui, ne sert pas au financement du logement social. Nous injectons donc plus d'argent dans le système. Action Logement sera davantage mis à contribution. Cela me paraît véritablement aller dans le bon sens.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Il faut agir en flux, et non en stock !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Il est très important que les sociétés de vente d'HLM soient des sociétés HLM. Comme le soulignait M. Dallier, c'est parce que c'est une société de vente HLM que le capital sera réglementé : il ne pourra pas avoir de dividendes comme dans le privé. L'argent du logement social restera donc au logement social.

M. Fabien Gay. On verra !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1122.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. En conséquence, l'amendement n° 170 n'a plus d'objet.

Je suis saisi de deux amendements identiques.

L'amendement n° 395 rectifié *bis* est présenté par M. Chasseing, Mme Mélot et MM. Lagourgue, Guerriau, A. Marc, Wattebled, Decool, Capus, Fouché, Nougéin et Gabouty.

L'amendement n° 887 est présenté par Mme Létard, M. D. Dubois et les membres du groupe Union Centriste.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

I. – Après l'alinéa 11

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Après le 2°, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° De mettre en œuvre les actions dans le domaine de l'habitat prévues par une opération mentionnée à l'article L. 303-2, après accord du maire de la commune concernée. » ;

II. – Après l'alinéa 57

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Après la deuxième phrase du premier alinéa, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Elles peuvent également, après accord du maire de la commune concernée, mettre en œuvre les actions dans le domaine de l'habitat prévues par une opération visée à l'article L. 303-2. » ;

III. – Après l'alinéa 87

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après le vingt-septième alinéa du même article L. 422-3, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent également après accord du maire de la commune concernée, mettre en œuvre les actions dans le domaine de l'habitat prévues par une opération visée à l'article L. 303-2. » ;

La parole est à Mme Colette Mélot, pour présenter l'amendement n° 395 rectifié *bis*.

Mme Colette Mélot. L'auteur de cet amendement a souhaité le retirer.

M. le président. L'amendement n° 395 rectifié *bis* est retiré.

La parole est à Mme Valérie Létard, pour présenter l'amendement n° 887.

Mme Valérie Létard. Les organismes d'HLM disposent des outils et compétences pour développer leurs interventions sur le tissu existant, dans les centres anciens comme dans les centres-bourgs.

L'article 54 du projet de loi crée les opérations de revalorisation du territoire. Ce nouveau cadre d'intervention doit donc faciliter l'implication des organismes d'HLM, si toutefois la loi les y autorise. C'est l'objet de cet amendement.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Je demande le retrait de cet amendement ; à défaut, j'émettrai un avis défavorable. Je ne comprends pas pourquoi on limiterait les compétences des organismes à l'accord du maire. La commission a permis aux organismes d'intervenir plus généralement en matière de revitalisation des centres-villes.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Même avis.

Mme Valérie Létard. Je retire mon amendement, monsieur le président !

M. le président. L'amendement n° 887 est retiré.

L'amendement n° 841, présenté par M. Daubresse, est ainsi libellé :

I. – Après l'alinéa 11

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Après la première phrase du 10°, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Toutefois, les logements réalisés par une telle société civile immobilière qui n'auraient pas donné lieu à un avant-contrat ou à un contrat de vente ou de location-accession au terme d'un délai défini par décret peuvent être vendus à un organisme mentionné aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2. » ;

II. – Après l'alinéa 60

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Le huitième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Toutefois, les logements réalisés par une telle société civile immobilière qui n'auraient pas donné lieu à un avant-contrat ou à un contrat de vente ou de location-accession au terme d'un délai défini par décret peuvent être vendus à un organisme mentionné aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2. » ;

La parole est à M. Marc-Philippe Daubresse.

M. Marc-Philippe Daubresse. Cet amendement d'apparence technique est en fait politique.

Je reviens sur une question majeure, que Mme Lienemann a d'ailleurs soulevée à plusieurs reprises. Que se passe-t-il lorsqu'il y a vente HLM quand la société qui achète n'arrive pas à tout vendre ? *Quid* des logements qui n'ont pas été vendus ? Peut-on les réintégrer ou pas dans le parc

locatif social ? Car, nous le disons tous ici, on en a cruellement besoin. J'ai rencontré plusieurs fois ce problème dans mes fonctions.

Les organismes d'HLM peuvent réaliser leurs opérations d'accession sociale à la propriété par l'intermédiaire de sociétés civiles immobilières ayant pour objet la vente. Il n'entre pas dans les missions de ces sociétés de vendre des logements à une personne morale, notamment à un organisme d'HLM.

Or il peut arriver que la société civile immobilière, la SCI, n'arrive pas à commercialiser tous les logements et que son seul recours soit de vendre les logements restants à un organisme d'HLM, associé ou non de ladite société, qui peut dès lors les réintégrer dans le parc locatif social.

Cet amendement vise à compléter l'objet de la SCI pour lui permettre de vendre les logements à un organisme d'HLM afin de les retransformer en logements locatifs sociaux.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Avis favorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Je rejoins M. Daubresse : au-delà de la technicité, il s'agit d'une question très politique.

J'é mets un avis favorable sur cet amendement. Cela vous montre bien quel est le sens de la réforme que nous engageons !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 841.

(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. Je suis saisi de neuf amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les trois premiers sont identiques.

L'amendement n° 264 est présenté par M. Longeot.

L'amendement n° 709 rectifié *bis* est présenté par Mme de Cidrac, M. B. Fournier, Mmes Micouleau et L. Darcos, MM. Milon, de Nicolaÿ, Mandelli, Houpert, Schmitz et Laugier, Mmes Perrot, Lassarade, Lanfranchi Dorgal et F. Gerbaud, M. Gilles et Mme Vullien.

L'amendement n° 984 est présenté par M. Courteau.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Alinéas 15, 21, 75, 76, 82, 83

Au début, insérer les mots :

En cas de carence avérée du secteur privé,

L'amendement n° 264 n'est pas soutenu.

La parole est à M. Alain Schmitz, pour présenter l'amendement n° 709 rectifié *bis*.

M. Alain Schmitz. L'article 28 étend de manière significative les activités que les organismes d'habitation à loyer modéré peuvent exercer par eux-mêmes ou par le biais de filiales.

Or ces nouvelles activités ne relèvent pas du service public d'intérêt général du logement social et sont habituellement exercées par des prestataires de droit privé.

La création de ces nouvelles compétences octroyées aux bailleurs sociaux est justifiée par le fait qu'il existerait des zones en carence. Aussi, et c'est l'objet de cet amendement, il

convient de préciser dans la loi que ces compétences nouvelles seront limitées aux cas de carence avérée du secteur privé.

M. le président. L'amendement n° 984 n'est pas soutenu.

L'amendement n° 342 rectifié, présenté par MM. Babary et Brisson, Mmes Deromedi et Garriaud-Maylam, MM. Revet et Charon, Mme Bonfanti-Dossat, M. Piednoir et Mme Lamure, est ainsi libellé :

I – Alinéa 15

Remplacer les mots :

le cas échéant

par les mots :

en cas de carence avérée du secteur privé, et dans le cadre des compétences dévolues aux offices publics de l'habitat définies au présent article,

II. – Alinéa 21

Remplacer les mots :

le cas échéant

par les mots :

en cas de carence avérée du secteur privé, et dans le cadre des compétences dévolues aux offices publics de l'habitat,

III – Alinéa 75, au début

Insérer les mots :

En cas de carence avérée du secteur privé et dans le cadre des compétences dévolues aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré, définies au présent article,

IV. – Alinéa 76, au début

Insérer les mots :

En cas de carence avérée du secteur privé et dans le cadre des compétences dévolues aux sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré,

V. – Alinéa 82, au début

Insérer les mots :

En cas de carence avérée du secteur privé et dans le cadre des compétences dévolues aux sociétés anonymes coopératives de production d'habitations à loyer modéré et aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré définies au présent article,

VI. – Alinéa 83, au début

Insérer les mots :

En cas de carence avérée du secteur privé, et dans le cadre des compétences dévolues aux sociétés anonymes coopératives d'habitations à loyer modéré et aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif d'habitations à loyer modéré,

La parole est à M. Serge Babary.

M. Serge Babary. Cet amendement est défendu.

M. le président. L'amendement n° 1009 rectifié, présenté par MM. Labbé, Dantec et Guérini, est ainsi libellé :

Alinéas 19 à 21

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Ronan Dantec.

M. Ronan Dantec. Il s'agit d'un amendement plus de questionnement que d'appel.

Nous donnons la possibilité aux OPH de devenir des prestataires de collectivités territoriales sur des études d'ingénierie urbaine, ce qui peut aussi recouvrir des missions de maîtrise d'œuvre. Nous revenons donc sur le débat que nous avons eu à propos d'autres articles sur la séparation des actions entre les uns et les autres.

Ne vaudrait-il pas mieux maintenir effectivement l'indépendance vis-à-vis du maître d'ouvrage ? Quelle est la position du Gouvernement sur ce point ? Il s'agit d'un sujet important, qui n'a pas forcément fait l'objet d'une étude d'impact très précise.

M. le président. L'amendement n° 51, présenté par MM. Morisset et Mouiller, est ainsi libellé :

I. – Alinéas 26, 77 et 84

Après le mot :

accompagnement

insérer le mot :

notamment

II. – Alinéa 26

Compléter cet alinéa par deux phrases ainsi rédigées :

Ces services complètent, à titre subsidiaire et en tant que de besoin, les prestations délivrées par les services visés aux 2°, 6° ou 7° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles. Une convention entre les parties formalise l'articulation des différentes prestations ;

III. – Alinéa 77

Compléter cet alinéa par deux phrases ainsi rédigées :

Ces services complètent, à titre subsidiaire et en tant que de besoin, les prestations délivrées par les services visés aux 2°, 6° ou 7° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles. Une convention entre les parties formalise l'articulation des différentes prestations ;

IV. – Alinéa 84

Compléter cet alinéa par deux phrases ainsi rédigées :

Ces services complètent, à titre subsidiaire et en tant que de besoin, les prestations délivrées par les services visés aux 2°, 6° ou 7° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles. Une convention entre les parties formalise l'articulation des différentes prestations ;

La parole est à M. Jean-Marie Morisset.

M. Jean-Marie Morisset. L'article 28 accorde aux organismes de nouvelles compétences pour les bailleurs sociaux. Ils peuvent, entre autres possibilités, créer une filiale chargée de fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement des personnes âgées et des personnes handicapées.

Chacun le sait, dans tous nos départements, des services médico-sociaux interviennent déjà régulièrement sur tout le territoire à domicile auprès des personnes en situation de handicap, enfants ou adultes, ou des personnes âgées. Ils

assurent aussi des prestations d'accompagnement qui visent notamment à la préservation et la restauration de l'auto-nomie.

En l'état actuel, l'article 28 induit une confusion réelle, en particulier au regard des missions assurées déjà par de nombreux services d'accompagnement à la vie sociale.

Il risque par conséquent d'être inopérant, de faire porter aux bailleurs sociaux des missions normalement dévolues à de tels services, qui nécessitent une autorisation spécifique aux termes des dispositions du code de l'action sociale et des familles.

Cet amendement vise non pas à interdire une telle ouverture, mais à faire en sorte de ne pas fragmenter l'accompagnement des personnes concernées ; il faut au contraire trouver des synergies avec les services existants. Nous proposons donc de formaliser par convention cette coopération avec l'ensemble des services qui existent déjà sur nos territoires.

M. le président. L'amendement n° 677 rectifié, présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Chain-Larché, Delmont-Koropoulis, Deroche, Deromedi, Dumas et Eustache-Brinio, M. B. Fournier, Mmes Garriaud-Maylam et Lamure, MM. Lefèvre et H. Leroy, Mme Micouleau, MM. Milon, Rapin, Savin et Sido et Mme Thomas, est ainsi libellé :

I. – Alinéas 73 à 77

Supprimer ces alinéas.

II. – Alinéas 81 à 84

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Cet amendement est retiré.

M. le président. L'amendement n° 677 rectifié est retiré.

L'amendement n° 173, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Alinéas 77 et 84

Compléter ces alinéas par les mots :

sous réserve de se conformer à un cahier des charges défini par arrêté ministériel après avis conforme du conseil national consultatif des personnes handicapées mentionné à l'article L. 146-1 du code de l'action sociale et des familles

La parole est à Mme Michelle Gréaume.

Mme Michelle Gréaume. L'article 28 comporte des mesures de simplification applicables au secteur du logement social. Ainsi, le projet de loi dote les organismes sociaux de nouvelles compétences en prévoyant la possibilité de création de filiales de prestations de services intervenant dans le champ concurrentiel et sans aucune précision concernant les règles et modalités de construction de ces structures. Des filiales pour répondre à des besoins précis, par exemple ingénierie urbaine ou services de gestion, dont la fourniture de services de gestion adaptée aux personnes âgées ou en situation de handicap.

Les filiales créées par les bailleurs sociaux seraient en mesure de construire, acquérir, vendre ou donner en location des équipements locaux d'intérêt général ou des locaux à usage commercial ou professionnel, gérer des

immeubles abritant des équipements locaux d'intérêt général et des locaux à usage commercial ou professionnel, réaliser des prestations de services pour le compte de syndicats de copropriétaires, réaliser pour le compte de collectivités territoriales ou leurs groupements des études d'ingénierie urbaine et fournir des services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement aux personnes âgées ou en situation de handicap locataires ou occupants d'un logement social répondant à des besoins « non satisfaits ou partiellement satisfaits ».

On peut s'interroger, d'une part, sur le bien-fondé de cette disposition consacrant les bailleurs dans des missions bien éloignées des leurs et à l'opposé de leurs interpellations sur ce projet de loi et, d'autre part, sur la mise en place de ces services développés sans cahier des charges.

Cet amendement vise donc à préciser les modalités d'organisation de ces nouveaux services, en les soumettant à un cahier des charges défini par arrêté ministériel. La fourniture de services à des personnes fragilisées doit être cadrée nationalement, afin de garantir l'égalité de traitement sur tout le territoire.

M. le président. L'amendement n° 462, présenté par Mme Bonnefoy, n'est pas soutenu.

Quel est l'avis de la commission ?

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Les amendements n° 709 rectifié *bis* et 342 rectifié, qui ont un objet similaire, auraient pour effet, s'ils étaient adoptés, de limiter considérablement le champ d'action des bailleurs sociaux dans leurs missions. En plus, je m'interroge véritablement sur les modalités d'application de cette disposition. L'obligation d'avoir une comptabilité séparée entre les activités relevant du SIEG – service d'intérêt économique général – et hors SIEG est une garantie que l'argent public ne soit pas utilisé pour la réalisation de ces nouvelles compétences. La commission demande donc le retrait de ces amendements ; à défaut, l'avis serait défavorable.

Il est proposé à l'amendement n° 1009 rectifié de supprimer la possibilité pour les bailleurs sociaux de réaliser des études d'ingénierie urbaine pour le compte des collectivités. Certains organismes ont une grande pratique en matière d'opération dans des contextes urbains très divers. De toute manière, cette activité fera bien l'objet d'une comptabilité analytique séparée. La commission émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

L'amendement n° 51 vise à préciser que l'exercice de la compétence des organismes en matière de fourniture de services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement en faveur des personnes âgées ou handicapées locataires est réalisé en coordination avec les services d'accompagnement à la vie sociale. La commission souhaite connaître l'avis du Gouvernement sur ce point.

Enfin, les auteurs de l'amendement n° 173 souhaitent indiquer que l'exercice de la compétence des organismes en matière de fourniture de services d'animation sociale, de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement en faveur des personnes âgées ou handicapées locataires est réalisé sous réserve de se conformer à un cahier des charges défini par arrêté ministériel. Cette activité annexe est soumise à une logique d'offre de service délivrée dans des conditions concurrentielles. Il ne me paraît pas souhaitable d'en compliquer la mise en œuvre par un cahier des charges.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Le Gouvernement émet un avis défavorable sur l'amendement n° 709 rectifié *bis*. Je considère qu'une telle disposition irait d'ailleurs à l'encontre des garanties prévues sur la réutilisation des fonds. Cela ne correspond aux souhaits ni de la commission ni du Gouvernement.

L'avis est également défavorable sur l'amendement n° 1009 rectifié, qui vise à supprimer la possibilité pour les OPH de réaliser des études d'ingénierie urbaine pour le compte des collectivités de rattachement, au motif qu'il s'agit d'un secteur concurrentiel. Nous ne pouvons pas être d'accord sur ce point.

La commission a souhaité connaître l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 51. Avis défavorable. Cet amendement vise à restreindre la possibilité donnée aux organismes d'HLM de fournir des prestations complémentaires en faveur de personnes en perte d'autonomie.

Le Gouvernement comprend parfaitement la préoccupation qui est légitimement exprimée. Les organismes sociaux sont évidemment déjà actifs dans ce domaine. Mais l'accompagnement social des personnes en perte d'autonomie est effectivement un enjeu de société. Les bailleurs sociaux peuvent jouer un rôle important, notamment en direction de leurs propres locataires, ce qui est d'ailleurs très souvent le cas. Cela peut être un apport précieux sur certains territoires.

Toutefois, si ces services entraient dans le champ d'activité soumis à autorisation ou agrément au titre du droit social, les dispositions légales et réglementaires s'appliqueraient évidemment. Je pense que cela correspond à votre préoccupation.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 709 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 342 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1009 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Jean-Marie Morisset, pour explication de vote sur l'amendement n° 51.

M. Jean-Marie Morisset. Monsieur le ministre, j'ai pris bonne note de votre argumentaire. Mais il est tout de même surprenant de profiter de ce projet de loi pour reconnaître à nos bailleurs sociaux la possibilité d'aller voir les personnes âgées ou en situation de handicap. Le projet de loi fait référence aux « besoins non satisfaits ou partiellement satisfaits ». Lorsque les bailleurs créeront une filiale, ils devront expliquer qu'ils vont dans des endroits où les besoins ne sont pas satisfaits.

Depuis vingt ans, les départements ont mis en place toute une organisation autour des personnes âgées ou en situation de handicap. Je pense par exemple aux centres locaux d'information et de coordination, ou CLIC, aux réseaux gérontologiques ou aux organisations avec un numéro de téléphone unique.

Je trouve dommage de profiter de ce projet de loi pour dire aux bailleurs sociaux qu'ils vont pouvoir créer une filiale. Dans nos territoires, on ne va rien comprendre !

En plus, nos bailleurs sociaux doivent se regrouper en un lieu unique. On les a obligés à se restructurer et à avoir des grandes unités administratives. Je ne vois pas comment un bailleur social situé à 120 kilomètres de sa petite commune rurale qui a des logements pourra accompagner une personne âgée ou en situation de handicap. Je n'arrive pas à comprendre que l'on puisse autoriser les bailleurs sociaux à créer une filiale pour exercer des compétences qui sont déjà assurées par tous nos services de proximité.

Je maintiens donc mon amendement.

M. Victorin Lurel. Bravo !

M. le président. Quel est donc l'avis de la commission sur cet amendement ?

M. Victorin Lurel. Sagesse !

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. J'apporterai aussi une précision à notre collègue Morisset : ils ne sont pas obligés de créer une filiale. *(M. Jean-Marie Morisset s'exclame.)* En outre, cela ne se fera pas partout, mais sera fonction des opportunités, de ce qu'ils souhaiteront faire.

Si cet amendement est maintenu, je suivrai l'avis défavorable du Gouvernement.

M. Jean-Marie Morisset. Je maintiens mon amendement !

M. le président. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Je rejoins Mme la rapporteur sur un point : il n'y a pas d'obligation de filiale, dont je ne suis pour ma part pas fanatique. C'est une possibilité que la commission a inscrite dans le texte et tout ce qui n'est pas SIEG ne sera pas automatiquement hors champ. Les directives européennes sont claires : l'intervention des organismes peut être hors SIEG à condition qu'il s'agisse d'une part minoritaire et très faible de leur activité pour accompagner leurs missions de SIEG.

En revanche, mes collègues du groupe socialiste et moi-même tenons à ce que le travail des bailleurs se fasse en lien avec les collectivités locales.

M. Jean-Marie Morisset. Absolument !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Vous proposez non pas de supprimer cette opportunité, mais d'obliger que cette action se mène au travers d'une convention avec les acteurs, notamment départementaux. Il y a des endroits où c'est utile. En tout état de cause, une telle action doit être coordonnée, que ce soit pour la gérontologie ou pour les personnes en situation de handicap. Nous, nous voterons donc cet amendement.

Mme Valérie Létard. Très bien !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 51.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 173.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de cinq amendements identiques.

L'amendement n° 174 rectifié est présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

L'amendement n° 265 rectifié *bis* est présenté par M. Longeot, Mmes Billon, Gatel et Guidez, MM. Henno, Janssens, Perrin et Kern, Mmes Sollogoub et Vullien et M. L. Hervé.

L'amendement n° 619 rectifié est présenté par M. Sueur, Mme S. Robert, MM. Daunis et Iacovelli, Mme Guillemot, M. Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot, Bérít-Débat et J. Bigot, Mme Bonnefoy, M. Devinaz, Mmes M. Filleul, Grelet-Certenais, Harribey, Lienemann et Jasmin, MM. P. Joly, Jomier et Kerrouche, Mme Lubin, M. Lurel, Mme Monier, M. Roger, Mme Taillé-Polian, M. Temal, Mme Tocqueville, MM. Tourenne, Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et républicain.

L'amendement n° 687 rectifié *bis* est présenté par Mme N. Delattre et MM. Dantec, Guillaume, Labbé et Léonhardt.

L'amendement n° 710 rectifié *ter* est présenté par Mme de Cidrac, M. B. Fournier, Mmes Micouleau et L. Darcos, MM. Milon, de Nicolaÿ, Mandelli, Houpert, Schmitz et Laugier, Mmes Perrot, Boulay-Espéronnier, Bories, Lassarade, Lanfranchi Dorgal et F. Gerbaud et MM. Gilles et Hugonet.

Ces cinq amendements sont ainsi libellés :

Alinéas 22, 60 et 89

Compléter ces alinéas par les mots :

, en respectant les règles de passation des marchés publics applicables à la collectivité territoriale de rattachement

La parole est à Mme Cécile Cukierman, pour présenter l'amendement n° 174 rectifié.

Mme Cécile Cukierman. L'article 28 permet aux offices publics de l'habitat – OPH –, à titre subsidiaire, et en qualité de prestataires de services, de réaliser pour le compte de leur collectivité territoriale de rattachement toute opération de construction ou d'aménagement relevant de la compétence de cette dernière. Ces nouvelles activités ne porteront pas uniquement sur des logements.

Cet élargissement du champ de compétences des OPH se fera au détriment de l'ensemble des prestataires de droit privé intervenant dans les mêmes champs d'activité.

Cette mesure opérant un transfert de maîtrise d'ouvrage, il convient de préciser que le bailleur social doit, dans ce cadre, respecter les règles de passation et d'exécution des marchés publics applicables à la collectivité qui lui transfère ses compétences, notamment celles de la loi MOP qui, sans cela, sera purement et simplement vidée de sa substance.

Rappelons que la loi MOP structure les relations entre les acteurs de l'acte de construire, garantit leur indépendance, responsabilise la maîtrise d'ouvrage et les maîtres d'œuvre en imposant à ces derniers des obligations de résultat.

Dès lors, la remise en cause des règles de la commande publique et de la loi MOP ou la création de nouvelles dérogations ne peuvent que nuire à la qualité de la commande publique de logement social. C'est le sens de notre amendement.

M. le président. L'amendement n° 265 rectifié *bis* n'est pas soutenu.

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur, pour présenter l'amendement n° 619 rectifié.

M. Jean-Pierre Sueur. L'article L. 421-3 du code de la construction et de l'habitation est complété pour ajouter une nouvelle compétence aux offices publics de l'habitat, qui pourront, à titre subsidiaire, et en qualité de prestataires

de services, réaliser pour le compte de leur collectivité territoriale de rattachement toute opération de construction ou d'aménagement relevant de la compétence de cette dernière.

Toutefois, messieurs les ministres, cela ne doit pas être un tour de passe-passe. Il ne faut donc pas que les nouvelles activités que pourront exercer les organismes de logement social soient en quelque sorte une manière de détourner les règles qui s'appliquent aux collectivités locales. Or lors des débats en commission, il a été expliqué « qu'un tel élargissement permettrait aux OPH de déployer leur savoir-faire au profit des collectivités, et d'augmenter leurs recettes ». Cet élargissement du champ de compétences des OPH pourrait se faire au détriment de l'ensemble des prestataires de droit privé intervenant dans les mêmes champs d'activité.

Il nous paraît donc absolument nécessaire de préciser que, dans ce cadre, le bailleur social doit respecter les règles de passation et d'exécution des marchés publics applicables à la collectivité qui lui transfère ses compétences, notamment les règles qui régissent la concurrence, le libre accès aux marchés publics et les règles relatives aux concours, en particulier pour l'architecture. En clair, toutes les règles qui sont inscrites dans la loi MOP.

Autrement dit, il s'agit que cet élargissement des compétences des offices publics de l'habitat ne puisse pas servir à des dérogations totalement injustifiées au droit commun, qui, en vertu tout particulièrement de la loi MOP, s'applique aux collectivités locales.

M. le président. La parole est à M. Ronan Dantec, pour présenter l'amendement n° 687 rectifié *bis*.

M. Ronan Dantec. En complément des interrogations de Jean-Pierre Sueur – il s'agit véritablement d'amendements de questionnement et je suis resté sur ma faim quant à l'interrogation précédente –, quelle est la stratégie du Gouvernement ? S'agit-il de rester dans la logique de contournement de la loi MOP, parce qu'elle ralentirait un certain nombre d'opérations ? S'agit-il, pour répondre à Philippe Dallier, de trouver dans ces prestations complémentaires les 1,5 milliard d'euros,...

M. Philippe Dallier. Vous êtes optimiste !

M. Ronan Dantec. ... j'en doute un peu, mais je ne suis pas le seul. (*Sourires.*)

Ces recettes supplémentaires recherchées par les offices d'HLM permettront-elles à ceux-ci d'être mieux intégrés aux stratégies des grandes collectivités, et donc davantage en capacité d'identifier des opportunités de nouvelles opérations ? Est-ce que ça ne les ramènera pas plutôt vers les grandes collectivités dans une logique où on les fusionne déjà ?

Bref, ce que vous proposez suscite beaucoup de questionnements. Sans arrière-pensées, nous aimerions comprendre un peu mieux la logique d'ensemble.

M. le président. La parole est à M. Alain Schmitz, pour présenter l'amendement n° 710 rectifié *ter*.

M. Alain Schmitz. Cet amendement a été excellemment défendu par les précédents intervenants.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Ces amendements identiques visent à appliquer aux organismes de logements sociaux les règles de passation de marchés publics de la collectivité de rattachement. Il n'apparaît pas comme possible d'appliquer aux organismes de logement

social qui assureront des opérations de construction ou d'aménagement pour le compte de leur collectivité de rattachement les règles applicables à celle-ci, car en droit des marchés publics les règles applicables sont déterminées en fonction de la nature juridique de l'acheteur.

M. Marc-Philippe Daubresse. Absolument !

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Du reste, en tout état de cause, le droit de la commande publique s'applique déjà aux offices publics de l'habitat, et cette nouvelle mission s'effectuera selon ces règles. La précision proposée est donc inutile pour les offices publics de l'habitat et non souhaitable pour les autres organismes de logements sociaux. La commission demande donc le retrait de ces amendements ; à défaut, elle émettra un avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. En examinant ces amendements identiques, j'ai pu déterminer leur origine, d'autant que je n'ignore pas l'opiniâtreté du monde de l'architecture... (*Sourires.*) Disons les choses telles qu'elles sont : il faut rassurer. Ces amendements précisent que le bailleur social doit respecter les règles de passation des marchés applicables à la collectivité territoriale de rattachement. Toutefois, il existe un principe général. C'est pourquoi, comme la commission, je demande le retrait de ces amendements, car ils sont satisfaits ; à défaut, j'émettrai un avis défavorable. Dans le cadre d'une convention de mandat, le mandataire doit se soumettre aux règles de la commande publique si le mandant y est lui-même soumis. Il est normal que ces questions soient posées, mais il n'y a pas de difficulté, monsieur Dantec, les choses sont claires.

M. Marc-Philippe Daubresse. Il n'y a pas de loup !

M. le président. La parole est à Mme Dominique Vérien, pour explication de vote.

Mme Dominique Vérien. J'ai souvent fait de l'assistance à maîtrise d'ouvrage et de la maîtrise d'ouvrage déléguée. Il est clair que les bailleurs sociaux doivent, dans ces cas-là, respecter la règle de ceux qui les mandatent, à savoir le code des marchés publics si c'est une collectivité. Je ne voterai pas en faveur de cet amendement, non pas parce que j'y suis opposée, mais bien parce que la disposition qu'il prévoit est déjà respectée.

M. le président. La parole est à M. Jean-Pierre Sueur, pour explication de vote.

M. Jean-Pierre Sueur. Je vais expliquer mon vote et dire pourquoi je ne retirerai pas mon amendement.

Madame le rapporteur, vous avez été très précise, tout comme vous-même, monsieur le ministre. Vous dites que finalement ces règles s'appliqueront. Puisque vous le dites, nous, nous proposons de l'écrire. Où est la difficulté d'inscrire dans la loi que, dès lors que ces offices agiront pour le compte de collectivités locales, pour toute construction susceptible d'être faite dans tout domaine par les collectivités locales, s'appliqueront les règles qui s'appliquent en l'occurrence aux collectivités locales ? Ce serait une garantie.

Monsieur le ministre Jacques Mézard, si le monde de l'architecture défend avec opiniâtreté auprès de tous les groupes politiques des valeurs et des considérations qui nous sont chères, et je pense qu'elles vous sont aussi chères, il mérite d'être entendu. Les architectes, vous le savez, sont extrêmement inquiets.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Je n'ai pas formulé de critique, j'ai fait une simple constatation ! Vous avez parlé d'un possible tour de passe-passe. J'ai dit précédemment, cher président Sueur, que je n'avais pas forcément votre agilité intellectuelle, et je n'ai pas imaginé un tour de passe-passe, vous le savez bien ! (*Sourires.*)

M. Jean-Pierre Sueur. Ne vous sous-estimez pas, monsieur le ministre !

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n^{os} 174 rectifié, 619 rectifié, 687 rectifié *bis* et 710 rectifié *ter*.

(*Les amendements ne sont pas adoptés.*)

M. le président. L'amendement n^o 1026 rectifié, présenté par Mme Eustache-Brinio, M. Bazin, Mme Di Folco, M. Savin, Mme Garriaud-Maylam, MM. Lefèvre, Bascher, H. Leroy, Mandelli, Pemezec, Gremillet, Poniatowski et Sido et Mme Lamure, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 24

Rétablir le aa dans la rédaction suivante :

aa) Au début du b du 3^o, les mots : « loi n^o 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » sont remplacés par les mots : « loi n^o ... du ... pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » ;

II. – Alinéa 69

Rétablir le b *bis* A dans la rédaction suivante :

B *bis* A) Au trente-troisième alinéa, les mots : « loi n^o 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » sont remplacés par les mots : « loi n^o ... du ... pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » ;

III. – Alinéa 94

Rétablir le 16^o *bis* B dans la rédaction suivante :

16^o *bis* B) Au trente-sixième alinéa du même article L. 422-3, les mots : « loi n^o 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » sont remplacés par les mots : « loi n^o ... du ... pour l'évolution du logement, de l'aménagement et du numérique » ;

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

Mme Élisabeth Lamure. L'article 28 du projet de loi reprend le dispositif de cession de la nue-propriété, qui continue à être réservé aux logements en zones tendues. Il précise également le sort des prêts relatifs aux logements dont la nue-propriété est cédée et impose que les baux des logements auxquels sont appliqués les plafonds de ressources demeurent jusqu'au départ des locataires en place.

Les locataires dont les revenus sont inférieurs aux plafonds de ressources continueront en effet à bénéficier du droit au maintien dans le logement sans modification de leur situation locative et la gestion des logements sera assurée par le bailleur social jusqu'à l'expiration des baux en place.

Le présent amendement conserve donc le caractère expérimental de la cession de la nue-propriété des immeubles situés en zone tendue pour une durée de cinq ans.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Cet amendement est contraire à la position de la commission, qui a estimé qu'il n'était pas opportun de poursuivre une expérimentation dont les bailleurs sociaux ne s'étaient pas eux-mêmes emparés. La commission demande le retrait ; à défaut, elle émettra un avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Je partage l'avis exprimé par la commission. N'ouvrons pas un débat conflictuel dans la mesure où l'expérience a été faite, le résultat correspond à ce qui vient d'être rappelé par Mme la rapporteur. Le Gouvernement demande également le retrait ; à défaut, il émettra un avis défavorable.

M. le président. Madame Lamure, l'amendement n° 1026 rectifié est-il maintenu ?

Mme Élisabeth Lamure. En accord avec ma collègue qui a déposé cet amendement, je veux bien le retirer. Il s'agissait en quelque sorte d'un amendement d'appel pour attirer l'attention sur l'inquiétude du financement de la rénovation des logements HLM, surtout lorsqu'ils sont situés en dehors des zones tendues.

Je retire donc l'amendement.

M. le président. L'amendement n° 1026 rectifié est retiré.

L'amendement n° 1027 rectifié, présenté par Mme Eustache-Brinio, M. Bazin, Mme Garriaud-Maylam, MM. Pemezec et Mandelli, Mme Di Folco, MM. Bascher, H. Leroy et Savin, Mme Lamure et MM. Sido, Lefèvre et Genest, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 24

Rétablir le ab dans la rédaction suivante :

ab) Après le b du même 3°, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« La nue-propiété des logements dont les offices réservent à leur profit l'usufruit temporaire en application du précédent alinéa doit être cédée, à peine de nullité, à des personnes morales agréées par le représentant de l'État dans le département où sont situés les logements ou à des personnes morales agréées par le ministre chargé de la construction et de l'habitation lorsque leur activité s'exerce sur l'ensemble du territoire national. L'agrément est délivré jusqu'à l'expiration de la convention d'usufruit et ne peut être cédé. L'autorité administrative peut refuser la délivrance de l'agrément ou la soumettre à conditions pour des motifs tirés de l'incapacité technique ou financière du demandeur à faire face aux obligations en matière de sécurité des occupants, de salubrité publique ou à garantir aux occupants leur droit de disposer d'un logement décent.

« Le surplus des sommes est affecté en priorité au financement et à la réalisation d'actions et d'opération de rénovation urbaine relevant notamment de la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine, du nouveau programme national de renouvellement urbain et du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

« Au plus tard deux ans avant la fin de l'expérimentation, le Gouvernement présente au Parlement un rapport d'évaluation proposant les suites à lui donner. » ;

II. – Alinéa 69

Rétablir le b *bis* B dans la rédaction suivante :

B *bis* B) Après le trente-troisième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« La nue-propiété des logements dont elles réservent à leur profit l'usufruit temporaire en application du précédent alinéa doit être cédée, à peine de nullité, à des personnes morales agréées par le représentant de l'État dans le département où sont situés les logements ou à des personnes morales agréées par le ministre chargé de la construction et de l'habitation lorsque leur activité s'exerce sur l'ensemble du territoire national. L'agrément est délivré jusqu'à l'expiration de la convention d'usufruit et ne peut être cédé. L'autorité administrative peut refuser la délivrance de l'agrément ou la soumettre à conditions pour des motifs tirés de l'incapacité technique ou financière du demandeur à faire face aux obligations en matière de sécurité des occupants, de salubrité publique ou à garantir aux occupants leur droit de disposer d'un logement décent.

« Le surplus des sommes est affecté en priorité au financement et à la réalisation d'actions et d'opération de rénovation urbaine relevant notamment de la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine, du nouveau programme national de renouvellement urbain et du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

« Au plus tard deux ans avant la fin de l'expérimentation, le Gouvernement présente au Parlement un rapport d'évaluation proposant les suites à lui donner. » ;

III. – Alinéa 94

Rétablir le 16° *bis* C dans la rédaction suivante :

16° *bis* C. Après le trente-sixième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« La nue-propiété des logements dont elles réservent à leur profit l'usufruit temporaire en application du précédent alinéa doit être cédée, à peine de nullité, à des personnes morales agréées par le représentant de l'État dans le département où sont situés les logements ou à des personnes morales agréées par le ministre chargé de la construction et de l'habitation lorsque leur activité s'exerce sur l'ensemble du territoire national. L'agrément est délivré jusqu'à l'expiration de la convention d'usufruit et ne peut être cédé. L'autorité administrative peut refuser la délivrance de l'agrément ou la soumettre à conditions pour des motifs tirés de l'incapacité technique ou financière du demandeur à faire face aux obligations en matière de sécurité des occupants, de salubrité publique ou à garantir aux occupants leur droit de disposer d'un logement décent.

« Le surplus des sommes est affecté en priorité au financement et à la réalisation d'actions et d'opération de rénovation urbaine relevant notamment de la mise en œuvre du programme national de rénovation urbaine, du nouveau programme national de renouvellement urbain et du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

« Au plus tard deux ans avant la fin de l'expérimentation, le Gouvernement présente au Parlement un rapport d'évaluation proposant les suites à lui donner. » ;

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

Mme Élisabeth Lamure. Le présent amendement vise à soumettre les acquéreurs de la nue-propriété à la détention d'un agrément afin d'éviter que ne soient réalisées des opérations spéculatives au détriment des conditions d'habitation des locataires en place.

Il prévoit en outre d'affecter le surplus des sommes perçues par les organismes vendeurs à des actions et à des opérations de rénovation urbaine.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Cet amendement est identique au précédent, si ce n'est que votre proposition est ici encadrée. Demande de retrait ou avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Il sera strictement le même que pour l'amendement précédent, pour les mêmes raisons.

M. le président. Madame Lamure, l'amendement n° 1027 rectifié est-il maintenu ?

Mme Élisabeth Lamure. Pour les mêmes motifs, je le retire, monsieur le président. Ici, il s'agissait surtout des logements HLM situés en dehors des quartiers de la politique de la ville et qui ne bénéficient pas des mêmes financements que les autres. C'est sur ce point que portait l'inquiétude.

M. le président. L'amendement n° 1027 rectifié est retiré.

L'amendement n° 656 rectifié, présenté par Mmes Boulay-Espéronnier, Chain-Larché, Thomas et Deromedi, M. Pellevat, Mme Bruguère, MM. Savin, Mandelli et Cambon, Mme Billon, M. P. Dominati, Mmes L. Darcos, Dumas, M. Mercier, Lherbier, Puissat, Kauffmann et Laborde, M. Bazin, Mme Garriaud-Maylam, MM. Rapin et Laménié, Mmes F. Gerbaud et Lamure, M. L. Hervé, Mme Deroche et M. Sido, est ainsi libellé :

Alinéa 26

Après le mot :

handicap

insérer les mots :

ou victimes de violences conjugales

La parole est à Mme Céline Boulay-Espéronnier.

Mme Céline Boulay-Espéronnier. La loi du 31 mai 1990 relative à la mise en œuvre du droit au logement prévoit que le plan départemental d'action pour l'hébergement et le logement des personnes défavorisées prenne en compte « les besoins des personnes victimes de violences au sein de leur couple ou de leur famille, menacées de mariage forcé ou contraintes de quitter leur logement après des menaces de violence ou des violences effectivement subies ».

Cette disposition a été renforcée par la circulaire du 8 mars 2017 demandant une meilleure prise en compte des femmes victimes de violences dans les obligations imparties sur les logements réservés.

Cet amendement vise à renforcer l'action publique en termes d'accompagnement de ces victimes dont la condition socio-économique et le manque d'accès à une aide juridique conditionnent encore trop souvent la décision de quitter une situation conjugale ou familiale dangereuse.

Après l'allocation d'un logement social, les services de veille, d'aide aux démarches et d'accompagnement mentionnés à l'alinéa 29 offriront un soutien important à des personnes en situation d'extrême fragilité et pour lesquelles tout est à reconstruire.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission a émis un avis favorable sur cet amendement et remercie l'ensemble des signataires de l'avoir déposé, notamment notre collègue qui l'a présenté, afin que les organismes, dans le cadre de leurs compétences, puissent également accompagner les victimes de violences conjugales.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Le Gouvernement vous a écoutées et il émet un avis de sagesse.

M. le président. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Le groupe socialiste et républicain est évidemment favorable à cette mesure. Nous avons défendu dans les débats budgétaires – et nous continuerons – la mise en œuvre du système expérimental « HLM accompagnés » afin que les organismes puissent, avec les associations compétentes, être en situation d'accompagner ces personnes. Non seulement nous soutenons cette mesure législative, mais nous appelons à l'union pour obtenir des mesures budgétaires.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 656 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je constate que cet amendement a été adopté à l'unanimité des présents.

L'amendement n° 172, présenté par Mmes Cohen et Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

I. – Après l'alinéa 40

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« À l'exception de la métropole du Grand Paris, une collectivité territoriale, un établissement public de coopération intercommunale, un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ne peut être collectivité de rattachement de plus de deux offices publics de l'habitat lorsqu'au 1^{er} janvier 2019 cette collectivité ou cet établissement était collectivité de rattachement de plus de cinq offices publics de l'habitat. Dans ce cas, après mise en demeure, le représentant de l'État dans le département prononce par arrêté la fusion des organismes rattachés pour en ramener le nombre à deux.

II. – Alinéa 41

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Le présent alinéa ne s'applique pas dans les cas mentionnés à l'avant-dernier alinéa du présent article.

La parole est à Mme Michelle Gréaume.

Mme Michelle Gréaume. Au travers de cet amendement, nous proposons le rétablissement de la dérogation adoptée à l'Assemblée nationale permettant le rattachement de deux offices publics de l'habitat à un établissement public de

coopération intercommunale ou à un établissement public territorial lorsqu'il existait au préalable sur le territoire plus de cinq offices publics de l'habitat.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Cet amendement est contraire à la position de la commission. Un seul établissement public territorial de la métropole du Grand Paris est concerné par cette disposition. Rien ne justifie une telle inégalité de traitement, d'autant que les autres dispositions de cet article permettent de conserver le rattachement de plusieurs offices dès lors qu'un seul d'entre eux gère moins de 10 000 logements sociaux, soit le seuil que nous avons fixé. Par souci d'équité, la commission a émis un avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 172.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 953 rectifié, présenté par Mmes Lamure et Morhet-Richaud, MM. Cambon, Revet, Milon et Pierre, Mme Bonfanti-Dossat, MM. de Nicolaj, Pellevat et Lefèvre, Mme Deromedi, MM. Grand et Chatillon, Mme Garriaud-Maylam, M. Bouchet, Mmes Micouleau et Lopez, MM. Vogel, D. Laurent, B. Fournier et Danesi, Mmes Lassarade et Deroche, M. Paul, Mme Berthet, MM. Vaspard, Gremillet, Laménie et Babary et Mme Bories, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 69

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Après le trente-troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« À l'expiration de la convention d'usufruit relative à l'immeuble ayant fait l'objet d'une cession en nue-propiété, seuls les baux des logements conclus antérieurement à ladite cession demeurent jusqu'au départ des locataires en place ainsi que, le cas échéant et pour ces seuls logements, la convention mentionnée à l'article L. 351-2 du présent code. Les baux conclus postérieurement à ladite cession prennent fin de plein droit au plus tard à la date d'extinction de la convention d'usufruit. » ;

La parole est à Mme Élisabeth Lamure.

Mme Élisabeth Lamure. Cet amendement vise à préciser que les baux signés antérieurement à la mise en place du démembrement de propriété sont susceptibles de se poursuivre au terme de l'usufruit, jusqu'au départ des locataires, mais également que ceux qui ont été conclus postérieurement prennent fin au plus tard à la date d'extinction de l'usufruit.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Cet amendement s'inscrit dans la lignée des deux amendements sur la cession de la nue-propiété qu'Élisabeth Lamure a présentés il y a quelques instants. Nous ne voulons pas poursuivre une expérimentation dont les bailleurs sociaux ne s'étaient pas emparés. La commission demande le retrait ; à défaut elle émettra un avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Pour les mêmes raisons que pour les deux amendements précédents défendus par Mme Lamure, avis défavorable.

M. le président. Madame Lamure, l'amendement n° 953 rectifié est-il maintenu ?

Mme Élisabeth Lamure. Non, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 953 rectifié est retiré.

L'amendement n° 175, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Alinéa 100

Rétablir le 18° dans la rédaction suivante :

18° Le quatrième alinéa de l'article L. 433-2 est remplacé par quatre alinéas ainsi rédigés :

« - des logements inclus dans un programme de construction établi par un tiers, sous réserve de remplir les conditions cumulatives suivantes :

« a) La part maximum de logements acquis est inférieure à 50 % de ce programme ;

« b) Les demandes de permis de construire pour la réalisation de ce programme, sont déposées avant la date d'acquisition des logements ;

« c) L'acquéreur n'est pas à l'initiative du programme de construction et ne participe pas à son élaboration. »

La parole est à M. Fabien Gay.

M. Fabien Gay. Initialement, le projet de loi n'abordait pas la question du recours aux ventes en état futur d'achèvement, ou VEFA, par les organismes d'HLM.

Un amendement du député Teissier a été adopté lors des débats en séance publique permettant aux organismes d'HLM d'acquiescer un programme complet de logements sous ce régime. Cette disposition nous semble extrêmement dangereuse puisqu'elle permettrait au fond aux offices de se dédouaner du respect de la loi MOP pour les constructions de logements sociaux et de sortir des règles de la commande publique.

En effet, les promoteurs privés ne sont pas du tout soumis aux mêmes règles et la facilitation de la VEFA conduit à abaisser l'exigence de qualité des logements construits. Nous souhaitons, pour notre part, harmoniser les normes de construction vers le haut plutôt que vers le bas.

Cette disposition, fort heureusement, a été supprimée en commission au sénat. Mais nous considérons qu'il demeure nécessaire de légiférer afin d'encadrer le recours aux VEFA. Nous proposons donc de modifier le code de la construction et de l'habitation pour que les opérations réalisées en VEFA soient contenues quantitativement et qu'elles respectent les règles de la commande publique.

Actuellement un organisme d'habitations à loyer modéré ou une société d'économie mixte est autorisé à acquiescer en VEFA des logements inclus dans un programme de construction, à la condition que celui-ci ait été établi par un tiers et que les demandes de permis de construire aient déjà été déposées.

Jusqu'en 2009, les différentes circulaires relatives à la mise en œuvre de la politique du logement rappelaient systématiquement que la réalisation de logements locatifs sociaux par

la procédure de VEFA était autorisée sous certaines conditions, notamment que « la VEFA présente un caractère minoritaire, aussi bien pour l'organisme que pour le promoteur, ou par rapport à l'opération d'ensemble ».

Cet amendement traduit cette exigence, qui est aussi une exigence permettant, par la mixité des programmes, la mixité sociale à une échelle très fine. Le recours aux VEFA doit constituer un outil pour développer la mixité des logements et donc des publics, et non pour contourner les règles de commande publique.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Contrairement à ce qui est indiqué dans l'objet de l'amendement, nous n'avons pas supprimé toutes les dispositions relatives aux VEFA, mais uniquement supprimé les dispositions qui permettraient d'acquérir la totalité d'un programme en VEFA. Il ne me paraît pas souhaitable de préciser la part du programme pouvant être acquise en VEFA, car il se pourrait que le pourcentage ne soit pas adapté dans certains cas. Avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Le Gouvernement partage l'avis de Mme la rapporteur. À force d'encadrer, de réencadrer et de surencadrer, on n'arrive plus à rien faire ! (*M. Fabien Gay s'exclame.*) Force est de constater que les garde-fous que vous souhaitez voir intégrer au travers de votre amendement existent déjà. Les logements peuvent être acquis en VEFA à la condition que le programme soit établi par un tiers, que les demandes de permis de construire soient déjà déposées afin d'éviter un contournement du droit des marchés publics. Il n'est d'ores et déjà pas possible au système des VEFA de contourner le droit des marchés publics en raison des garde-fous mis en place dans le code de la construction et de l'habitation et qui ont été rappelés par la commission. Celle-ci est revenue sur une disposition votée par l'Assemblée nationale, ce que j'approuve.

Par ailleurs, il faut s'interroger sur les raisons pour lesquelles on utilise autant les VEFA. Il faut aussi tenir compte des réalités et des demandes des bailleurs sociaux.

M. le président. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Je voterai cet amendement, même si je dois féliciter la commission d'avoir rétabli le système existant des VEFA puisqu'on n'élargit pas à la vente en bloc totale des VEFA.

Néanmoins, il est aujourd'hui possible de faire des opérations avec 99 % de VEFA. C'est d'ailleurs ce que font certains spécialistes qui ne vendent pas en bloc. D'ailleurs, certains organismes abandonnent leur capacité à devenir réellement des opérateurs-constructeurs. Or la spécificité du logement social et du fait que le patrimoine soit géré dans la très longue durée – ce qui n'est pas le cas pour des promoteurs qui vendent puisqu'ils ne sont pas bailleurs très longtemps – nécessite une spécialisation. Un taux de 50 % me paraît acceptable, même si nous pourrions opter pour 75 %. Majoritairement, il ne doit pas s'agir de VEFA.

Par ailleurs, il existe un problème de prix pour les VEFA. Lors des ventes en groupe, une concurrence s'exerce entre les bailleurs et on arrive parfois à des sommes au-delà du raisonnable.

Cet amendement va plus loin que la commission, et plutôt dans la bonne direction.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 175.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 562, présenté par Mme Guillemot, MM. Iacovelli, Daunis et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 105

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Après le même troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La convention d'utilité sociale est signée par la société de vente d'habitations à loyer modéré mentionnée au septième alinéa de l'article L. 411-2 qui a acquis des immeubles dont l'organisme d'habitations à loyer modéré assure la gestion. » ;

La parole est à M. Xavier Iacovelli.

M. Xavier Iacovelli. En commission, nous avons acté que la société de vente d'HLM n'a pas vocation à conclure de conventions d'utilité sociale. Cette société n'a en effet pas vocation à gérer du patrimoine, mais à faire du portage en vue de la revente des logements prioritairement.

Le portage par les sociétés de vente d'HLM porte néanmoins des enjeux essentiels en termes de sécurisation de l'accession à la propriété et de pérennité du patrimoine.

La société de vente a pour mission de revendre les logements à des ménages modestes et doit, à ce titre, mettre en œuvre des mesures d'accompagnement ; elle a également des responsabilités liées à la conservation du patrimoine en sa qualité de propriétaire.

La convention d'utilité sociale, la CUS, comporte un volet « politique patrimoniale » et un volet « politique d'accession ». À ce titre la société de vente d'HLM doit rester impliquée dans la vie de l'immeuble et de celle des locataires accédants.

L'objectif est bien d'assurer l'accession sociale des locataires dans les meilleures conditions possible et d'éviter la dégradation du patrimoine.

Notre amendement prévoit ainsi que la société de vente soit signataire de la CUS.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Nous avons longuement débattu de ce sujet en commission, en présence de notre collègue Annie Guillemot.

Les offices d'HLM concluent une convention d'utilité sociale avec l'État sur la base du plan stratégique de patrimoine.

Or les sociétés de vente d'habitations à loyer modéré ont pour objet l'acquisition de biens immobiliers appartenant aux bailleurs sociaux ou aux organismes agréés pour la maîtrise d'ouvrage afin de procéder à leur revente, notamment lorsque les bailleurs sociaux ne parviennent pas à vendre eux-mêmes les logements. Elles n'ont donc vocation ni à assurer la gestion locative des immeubles ni, par conséquent, à conclure de convention d'utilité sociale.

Aussi, l'avis est défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. J'ai bien entendu les préoccupations des auteurs de l'amendement. Je suis d'ailleurs prêt à travailler sur une modalité de conventionnement avec l'État qui soit adaptée aux spécificités de la société de vente.

Mais il est également nécessaire de rappeler, pour que les choses soient claires, que les sociétés de vente, même en l'absence de CUS, sont des organismes d'HLM qui font l'objet d'un agrément et qui seront contrôlés par l'Agence nationale de contrôle du logement social, l'ANCOLS.

Je demande donc le retrait de l'amendement ; à défaut, l'avis sera défavorable.

M. le président. La parole est à M. Marc Daunis.

M. Marc Daunis. Notre groupe va retirer cet amendement, eu égard à l'éclairage donné par Mme la rapporteur et à la réponse de M. le ministre, qui a proposé de travailler sur le sujet de la convention. On entend ce qui est dit concernant le rôle de la société de portage. Justement, si nous avons la possibilité de travailler sur cette convention pour faire en sorte de mieux huiler le suivi au niveau de l'organisme d'HLM lui-même, nous ferons en effet œuvre utile.

Aussi, nous retirons l'amendement, en vous remerciant, monsieur le ministre.

M. le président. L'amendement n° 562 est retiré.

Mes chers collègues, nous allons maintenant interrompre nos travaux ; nous les reprendrons à quatorze heures trente.

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à treize heures, est reprise à quatorze heures trente, sous la présidence de Mme Catherine Troendlé.)

PRÉSIDENCE DE MME CATHERINE TROENDLÉ vice-présidente

Mme la présidente. La séance est reprise.

5

CANDIDATURES À UNE ÉVENTUELLE COMMISSION MIXTE PARITAIRE

Mme la présidente. J'informe le Sénat que des candidatures ont été publiées pour siéger au sein de l'éventuelle commission mixte paritaire qui sera chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique en cours d'examen.

Ces candidatures seront ratifiées si la présidence n'a pas reçu d'opposition dans le délai d'une heure prévu par notre règlement.

6

ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE

Suite de la discussion en procédure accélérée d'un projet de loi dans le texte de la commission

Mme la présidente. Nous reprenons la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

Demande de réserve

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

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Madame la présidente, si la commission en est d'accord, le Gouvernement demande la réserve jusqu'à lundi, quatorze heures trente, de l'examen d'articles précédemment réservés, depuis l'article 46 jusqu'à l'amendement portant article additionnel après l'article 9 bis A compris.

Cette demande de réserve porte donc sur les amendements n°s 208 et suivants, jusqu'à l'amendement n° 142 inclus.

Les dispositions relatives à la loi SRU, sujet particulièrement important, pourront ainsi être examinées en présence d'un large effectif de sénateurs.

Mme la présidente. En application de l'article 44, alinéa 6, du règlement, le Gouvernement demande la réserve des articles 46, 46 bis A, 46 bis B, 46 bis C, ainsi que des amendements portant article additionnel après les articles 46 et 46 bis A, de l'amendement portant article additionnel après l'article 46 bis B, de l'article 9 bis A et de l'amendement portant article additionnel après l'article 9 bis A, précédemment réservés.

Quel est l'avis de la commission sur cette demande de réserve formulée par le Gouvernement ?

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur de la commission des affaires économiques. Je donne, au nom de Mme la présidente de la commission des affaires économiques, un avis favorable sur cette demande de réserve.

Mme la présidente. La réserve est ordonnée.

TITRE II (SUITE)

ÉVOLUTIONS DU SECTEUR DU LOGEMENT SOCIAL

Chapitre II (SUITE)

ADAPTATION DES CONDITIONS D'ACTIVITÉ DES ORGANISMES DE LOGEMENT SOCIAL

Mme la présidente. Dans la discussion du texte de la commission, nous poursuivons, au sein du chapitre II du titre II, l'examen de l'article 28.

Article 28 (suite)

Mme la présidente. L'amendement n° 563, présenté par Mme Lienemann, M. Iacovelli, Mme Guillemot, MM. Daunis et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin

et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

Alinéa 109, première phrase

Remplacer le mot :

comprend

par les mots :

peut comprendre

La parole est à Mme Viviane Artigalas.

Mme Viviane Artigalas. Le projet de loi contraint l'organisme de logement social à publier en annexe de la convention d'utilité sociale la liste des logements qu'il prévoit de vendre et qui l'engagent pour la durée de la convention.

L'organisme de logement social doit pouvoir rester libre de définir sa stratégie patrimoniale, afin de contribuer à la poursuite de l'objectif de 25 % de logements sociaux fixé par la loi SRU.

En zone tendue, compte tenu de la rareté des opportunités foncières, la vente de logements sociaux ne pourra pas être compensée par la création d'autres logements sociaux. L'incitation à la vente aurait donc pour effet de freiner la progression vers l'objectif, mais aussi potentiellement, à échéance du décompte SRU fixé à dix ans, de réduire la part de logements sociaux dans la commune. Faut-il rappeler que les zones tendues manquent cruellement de logements abordables adaptés aux ressources et aux besoins des Français ?

Cet amendement vise à rendre facultative la liste de logements annexée à la convention d'utilité sociale, la CUS.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Le présent amendement prévoit de rendre facultatif le plan de vente, lequel permet pourtant au bailleur de s'interroger sur sa stratégie patrimoniale.

Il me paraît plus que jamais utile de maintenir ce plan de vente, qu'il ne faut surtout pas rendre facultatif.

Je demande donc le retrait de l'amendement ; à défaut, l'avis sera défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Le projet de loi prévoit l'introduction d'un plan de mise en vente au sein des CUS, sachant que la signature de ces conventions vaut autorisation globale de mise en vente. Je précise que la vente au fil de l'eau est toujours possible pour des immeubles qui n'auraient pas été identifiés dans la CUS.

Cette rédaction du projet de loi ne rend pas obligatoire l'inscription de logements aliénés dans le plan de mise en vente.

Sur un plan juridique, Mme la rapporteur vient de le rappeler, l'organisme y expliquera son souhait de ne vendre aucun logement le cas échéant, ce qui permettra de clarifier sa stratégie en la matière. Il me semble que cette disposition va plutôt dans le sens souhaité par les auteurs de l'amendement.

Il s'agit d'un instrument de protection pour les organismes, l'objectif étant que l'on tienne compte de leur avis et qu'ils puissent réinvestir dans de bonnes conditions. C'est donc, au contraire, la bonne solution.

Aussi, je demande le retrait de cet amendement ; à défaut, l'avis sera défavorable.

Mme la présidente. Madame Artigalas, l'amendement n° 563 est-il maintenu ?

Mme Viviane Artigalas. Je vais retirer cet amendement, madame la présidente, mais nous tenions à rappeler que nous sommes opposés à la vente massive de logements sociaux, qui pourrait pénaliser des personnes locataires n'ayant pas les moyens d'acheter un logement.

Je retire donc l'amendement.

Mme la présidente. L'amendement n° 563 est retiré.

L'amendement n° 568, présenté par Mme Guillemot, MM. Iacovelli, Daunis et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et Botrel, Mme M. Filleul et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

Alinéa 109, première phrase

Compléter cette phrase par les mots :

et un état descriptif de l'état du bâti et des équipements mentionnant les gros travaux réalisés les cinq dernières années et les travaux d'amélioration que l'organisme prévoit le cas échéant d'engager avant la mise en vente des logements

La parole est à Mme Angèle Préville.

Mme Angèle Préville. Le projet de loi prévoit une massification de la vente de logements sociaux, voire d'immeubles entiers. La seule condition minimale d'habitabilité et de performance énergétique liée au logement mentionnée à l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation ne paraît plus suffisante.

Le plan de mise en vente valant autorisation de vendre pendant six ans, sans autre encadrement ultérieur, il est proposé que les informations relatives au bâti soient renforcées au stade de la CUS.

L'accession sociale à la propriété doit se réaliser dans les meilleures conditions financières, sociales et patrimoniales ; nous le voulons tous. La vente des logements ne doit ni mettre en danger la situation financière des ménages ou la qualité du bâti vendu, ni engendrer des copropriétés dégradées.

Au travers de cet amendement, il est proposé que le plan de mise en vente comporte, pour chaque immeuble destiné à la vente, un état descriptif de l'état du bâti et des équipements mentionnant, le cas échéant, les gros travaux réalisés au cours des cinq dernières années et les travaux d'amélioration que l'organisme prévoit d'engager avant la mise en vente des logements.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Cette précision étant utile, l'avis est favorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Le Gouvernement considère que l'amendement est satisfait.

En premier lieu, contrairement à ce qui vient d'être dit, et comme je l'ai rappelé depuis des semaines, des mois, et encore ce matin, il n'y a absolument pas de massification de la vente de logements sociaux. L'objectif de 40 000 logements sociaux vendus, qui existe au moins depuis une douzaine d'années et qui n'a pas été modifié, même s'il n'a pas été atteint, n'a jamais correspondu à une massification.

En second lieu, sur le plan de la réalité juridique – je tiens à le préciser, même si ce n'est pas un amendement qui révolutionnera le monde HLM ou le monde de la vente –, le plan de mise en vente s'accompagne d'ores et déjà des documents relatifs aux normes d'habitabilité et de performance énergétique. De plus, l'état du patrimoine – c'est la situation actuelle – est décrit dans la CUS à l'échelle de chaque immeuble ou de chaque ensemble immobilier.

L'objectif des auteurs de l'amendement, que je partage, est d'éviter la vente de logements dégradés ou en voie de dégradation, en apportant un éclairage au préfet lorsqu'il autorise la mise en vente. Je remarque à cet égard que l'on reproche, d'un côté, de ne vouloir vendre que les meilleurs logements et, de l'autre, de permettre la vente de logements dégradés... Quoi que l'on vende, ce n'est pas bien !

Cet objectif, qui, encore une fois, est louable, me paraît tout à fait satisfait. Ces informations nécessaires, que vous souhaitez à juste titre voir apparaître, figurent déjà dans le plan de vente ou dans les autres parties de la CUS. Je ne vois pas quel serait l'intérêt d'ajouter une nouvelle disposition législative pour redire la même chose.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 568.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 647, présenté par Mme Harribey, M. Lalande, Mme Guillemot, MM. Iacovelli, Daunis et Kanner, Mme Artigas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

Alinéa 109, deuxième phrase

Après le mot :

collectivités

insérer les mots :

et leurs groupements

La parole est à Mme Martine Filleul.

Mme Martine Filleul. Le projet de loi prévoit que le plan de mise en vente comprend la liste des logements, par commune et par EPCI, que l'organisme de logement social prévoit d'aliéner pour la durée de la convention d'utilité sociale, ou CUS.

Ce plan de vente valant autorisation de vendre pendant la durée de la CUS, l'organisme est tenu de consulter la commune d'implantation et les collectivités qui ont accordé un financement ou leur garantie d'emprunt.

La consultation de la commune d'implantation nous paraît évidemment essentielle : c'est la commune qui impulse la construction de logement social sur son territoire, et c'est à elle de décider de sa politique de logements sociaux.

Les collectivités qui ont accordé des financements et leur garantie d'emprunt sont également consultées, mais l'accord de ces collectivités est essentiel à ce stade puisque, en tout état de cause, elles devront donner leur accord au transfert de la garantie d'emprunt.

Il est donc proposé de préciser que la consultation concerne les collectivités et leurs groupements, afin de viser expressément les EPCI qui accordent leur appui aux opérations de réalisation de logement social et qui pilotent le PLH.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Cet amendement me paraît également aller dans le bon sens. L'avis est donc favorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Avis favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 647.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 793, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Alinéa 109, dernière phrase

Supprimer cette phrase.

La parole est à M. le ministre.

M. Jacques Mézard, ministre. J'ai déjà exposé la position du Gouvernement sur ce sujet à de multiples reprises dans cette enceinte.

Cet amendement vise à rétablir la rédaction initiale du projet de loi, qui prévoyait un avis simple du maire, ce qui correspond à la situation actuelle sur le terrain. La commission a en effet prévu un avis conforme.

Nous ne souhaitons pas qu'il y ait de blocage systématique. L'avis simple est utile et correspond aux relations habituelles entre les organismes et le maire.

Par ailleurs, j'ai donné mon accord, lors des débats à l'Assemblée nationale, à la mise en place d'un droit de préemption pour les maires concernés par la vente de logements sociaux dans leur commune. Il s'agit d'un autre instrument utile permettant de préserver les intérêts des communes. En revanche, je ne suis pas favorable à l'ajout d'une contrainte supplémentaire.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission est défavorable à l'amendement, dans la mesure où le Gouvernement revient sur la position arrêtée par celle-ci. Nous avons effectivement décidé que la vente de logements sociaux ne pourrait pas être autorisée en cas d'opposition du maire.

Pourquoi a-t-on souhaité transformer l'avis simple du maire en avis conforme, et ce malgré ce que vous avez dit, monsieur le ministre, sur le fait qu'on serait pris à nos propres contradictions, au regard de ce qui s'est passé par exemple lors de l'examen de l'article 15 à propos des architectes des Bâtiments de France ?

En fait, vous avez fixé des objectifs tellement élevés ou ambitieux en termes de vente de logements sociaux que l'on a voulu donner davantage de pouvoir aux maires par rapport à cette vente. Surtout, on a voulu montrer et lever les contradictions qui peuvent résulter de votre projet de loi,...

M. Marc Daunis. Bien sûr !

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. ... qui exige du maire de respecter ses obligations en matière de construction de logements sociaux, sans lui permettre de s'opposer à la vente des logements sociaux sur sa commune.

Si nous insistons sur l'importance de mettre en place cet avis conforme du maire, c'est aussi en raison du contexte dans lequel on se trouve, avec un projet de loi qui fixe des objectifs ambitieux sur la vente de logements sociaux tout en imposant toujours autant d'obligations en matière de construction aux maires sur le territoire de leurs communes respectives.

Mme la présidente. La parole est à M. Xavier Iacovelli, pour explication de vote.

M. Xavier Iacovelli. Monsieur le ministre, c'est devenu une habitude dans ce débat : votre amendement revient sur un vote unanime de la commission ! Vous souhaitez supprimer l'avis conforme du maire et des EPCI sur la vente de logements, en rappelant qu'il s'agit de l'état actuel du droit et qu'il n'y a pas lieu de changer les règles.

C'est oublier, monsieur le ministre, les objectifs de ventes de logements sociaux, voire d'immeubles entiers. Les logements seront vendus à leurs locataires, mais également à des sociétés de vente d'HLM, et même à des sociétés privées. Ce changement de cap va avoir des effets importants sur l'activité des organismes d'HLM et la politique du logement dans les territoires.

La commission a adopté à la quasi-unanimité une mesure sur la nécessité de requérir l'accord du maire et des EPCI avant toute vente massive de logements sociaux dans leur territoire, ce qui nous semble de bonne gestion.

Nous voterons donc contre cet amendement du Gouvernement, qui réintroduit l'avis simple du maire.

Mme la présidente. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Je souhaite ajouter un argument.

Monsieur le ministre, vous nous indiquiez précédemment que les communes pouvaient préempter les logements.

M. Philippe Dallier. C'est ce que j'allais dire !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Il y a de quoi tomber raide ! (*Marques d'approbation sur des travées du groupe Les Républicains.*) Alors que vous avez financé du logement social dans votre commune, la seule solution qu'il vous resterait en tant que maire si un organisme annonçait qu'il veut vendre des logements pour telle ou telle raison, dans le cas où vous n'y seriez pas favorable, serait de racheter lesdits logements ! Mais avec quel argent ? (*Mme Catherine Procaccia applaudit.*)

M. Philippe Dallier. Voilà !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Préempter des logements pour les faire racheter par un autre organisme d'HLM ? Non, ce n'est pas sérieux !

Je ne veux pas vous mettre en cause, monsieur le ministre, mais cette méthode paraît quand même un peu clochemerlesque ! Il me semble beaucoup plus raisonnable de demander l'avis conforme du maire. (*M. Sébastien Meurant applaudit.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Je suis en plein accord avec Marie-Noëlle Lienemann, pour la énième fois depuis le début de ces débats ! (*Exclamations amusées.*)

M. Julien Bargeton. C'est l'axe conservateur ! (*Sourires.*)

M. Philippe Dallier. Monsieur le ministre, il faut être cohérent : si vous nous dites que l'on peut se passer de l'avis conforme du maire parce que le droit de préemption existe, on va vous demander de renverser la perspective en laissant tomber le droit de préemption et en conservant l'avis conforme. En effet, comme Marie-Noëlle Lienemann l'a dit, quelle commune aura les moyens de préempter ?

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Sans compter qu'il lui faut une raison !

M. Philippe Dallier. Si la préemption concerne un appartement par-ci par-là, qu'en fera la commune ? Si la préemption concerne des immeubles en bloc, quelle collectivité aura les moyens de préempter ?

Honnêtement, abandonner l'avis conforme et garder le droit de préemption, ce serait lâcher la proie pour l'ombre !

Mme la présidente. La parole est à M. Laurent Lafon, pour explication de vote.

M. Laurent Lafon. Je reprendrai exactement le même argument que Marie-Noëlle Lienemann : cela n'a aucun sens de proposer à la commune de préempter un bien qu'elle a déjà financé par le passé. (*M. Xavier Iacovelli s'exclame.*)

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Et quel motif avancerait-elle ?

M. Laurent Lafon. Ou alors, en termes de gestion de l'argent public, il y a quelque chose qui m'échappe !

C'est d'autant plus vrai qu'un certain nombre de communes, si ce n'est toutes, n'ont plus de compétence dans le domaine du logement social puisque, dans la majorité des cas, cette compétence a été transférée à l'intercommunalité. Je ne vois pas l'enchaînement des choses : comment peut-on dire que le droit de préemption se substitue à l'avis conforme ? Cela n'a strictement rien à voir et, surtout, c'est très préjudiciable du point de vue de la gestion des deniers publics !

Mme la présidente. La parole est à Mme Valérie Létard, pour explication de vote.

Mme Valérie Létard. Vous me direz si je fais erreur, mais j'ai le souvenir que le texte initial, tel qu'il a été déposé à l'Assemblée nationale, supprimait le droit de préemption des collectivités locales et que c'est l'Assemblée nationale qui l'a réintroduit. Le Gouvernement avait donc initialement supprimé le droit de préemption et, évidemment, voulait un avis simple des communes sur la vente des logements.

En d'autres termes, il n'y avait ni l'avis conforme ni le droit de préemption dans le texte initial ! Autant dire que le Gouvernement ne souhaitait avoir recours ni à l'un ni à l'autre dans sa réflexion sur le sujet !

Monsieur le ministre, je rappelle ces faits par souci de cohérence. Je note également l'importance accordée à la vente de patrimoine, aujourd'hui : on sait que l'objectif de vente de logements fixé par le Gouvernement est nettement supérieur à ce qu'il était jusqu'à présent. Même si cet objectif est difficile à atteindre, il s'agit d'un objectif ambitieux.

Beaucoup d'élus viennent de territoires concernés par la géographie prioritaire de l'ANRU – l'Agence nationale pour la rénovation urbaine – et sur lesquels on travaille avec difficulté à ce que l'on appelle des stratégies de peuplement : comment faire pour équilibrer l'offre de logements ? Combien de logements sociaux construire ? Comment faire pour mener des « opérations tiroirs » ? Comment rééquilibrer le territoire ?

En abandonnant le droit de préemption et l'avis conforme de la collectivité locale, puisqu'il s'agit bien de l'intention initiale du Gouvernement – d'ailleurs, même si le droit de préemption est rétabli, il s'agit quand même d'un outil extrêmement limité ! –, on peut se retrouver avec un déséquilibre affectant un projet sur lequel on a contractualisé avec l'État justement pour retrouver une situation équilibrée.

Bref, tout cela n'a ni queue ni tête. Cela rend vraiment nécessaire qu'à l'échelon communal, mais aussi communautaire, puisque ces deux échelons sont complémentaires et

agissent à la fois dans le domaine de la rénovation urbaine et de l'organisation du territoire en confortant, de toute façon, l'avis des élus locaux, nous soyons en mesure de bénéficier des outils et des leviers à la hauteur de l'engagement pris auprès de l'État et des bailleurs.

Mme Dominique Vérien et M. Laurent Lafon. Très bien !

Mme la présidente. La parole est à M. Dominique de Legge, pour explication de vote.

M. Dominique de Legge. Je voudrais souligner la constance du Gouvernement. (*Sourires au banc des commissions.*)

Monsieur le ministre, vous supprimez la taxe d'habitation, c'est-à-dire le lien entre les habitants et la mairie.

M. Philippe Dallier. Tout à fait !

M. Dominique de Legge. Désormais, très logiquement, vous voulez déposséder les maires de leurs compétences en matière de logement et d'urbanisme. Je voulais relever cette logique, car il y en a une.

Par ailleurs, s'agissant de la méthode, monsieur le ministre, je retrouve ce que le Gouvernement ne cesse de pratiquer depuis un an. Vous nous expliquez que vous êtes pour la concertation. C'est vrai : vous organisez des grand-messes et demandez des avis simples, mais on sait très bien que vous n'en tiendrez pas compte ! (*M. Xavier Iacovelli applaudit.*) C'est la raison pour laquelle nous voterons évidemment contre cet amendement. (*M. Xavier Iacovelli applaudit de nouveau.*)

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

M. Jacques Mézard, ministre. De grâce, épargnez-moi vos incantations sur la cohérence !

D'abord, madame Lienemann, je rappelle que, si le texte réintroduisant le droit de préemption a été voté, c'est grâce à des amendements de votre groupe à l'Assemblée nationale et de groupes de l'opposition. Vous leur accorderez le même brevet d'incohérence ! (*M. Xavier Iacovelli s'exclame.*)

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Mais je ne suis pas contre le droit de préemption !

M. Xavier Iacovelli. Le groupe de la majorité aussi l'a voté !

M. Jacques Mézard, ministre. Il faut faire attention aux excès linguistiques.

Je veux bien tout entendre, et c'est parfaitement normal d'ailleurs, mais si les choses étaient parfaites, s'il n'existait strictement aucun problème dans le domaine du logement, de la construction de logements sociaux dans ce pays, ça se saurait ! Et ce n'est quand même pas une situation qui remonte aux douze derniers mois. C'est une réalité !

Alors, j'entends toutes les explications, d'abord celle du sénateur Dallier qui s'interroge, se montrant constant sur ce point, sur les préconisations du Gouvernement, et qui pense que notre politique ne réussira pas. (*M. Philippe Dallier le confirme.*) On en a discuté, on a échangé nos arguments. Personnellement, j'espère que notre méthode va réussir.

En revanche, me dire que nous allons bouleverser la politique du logement, alors qu'en fait, en termes d'objectifs, on se trouve exactement sur la même trajectoire que celle qui avait été définie en 2009... Du reste, en 2009, c'est l'avis simple du maire qui était requis, avis que, à ma connaissance, personne n'a modifié depuis cette date. Ça aussi, c'est une réalité !

Encore une fois, j'entends tous les points de vue, toutes les conceptions, mais vous savez très bien que le procès en incohérence peut s'inverser très facilement : il suffit de se regarder dans une glace, c'est facile !

Aujourd'hui, la réalité, c'est que nous proposons un certain nombre de solutions à la problématique actuelle, solutions qui découlent aussi des échecs et des réussites des années précédentes, quels qu'ils soient.

Quand j'annonce, ce que j'ai fait ce matin, que nous avons déjà un accord avec Action Logement pour l'acquisition d'un minimum de 10 000 logements par an, c'est une réalité. Ensuite, on peut estimer que cela ne fonctionnera pas, parce que la revente des logements sera difficile, mais mon annonce correspond avant tout à une réalité. Ça, au moins, ça va marcher ! C'est acté ! Dès que la loi sera promulguée, dès le 1^{er} janvier 2019, ce système sera mis en place.

Alors, j'entends les procès d'intention : cela ne fonctionnera pas pour telle ou telle raison, mais je constate aussi que ce qui a été fait auparavant n'a pas forcément toujours marché ! Encore que j'ai toujours fait attention à ne pas faire de procès aux initiatives passées, y compris dans le domaine de l'ANRU ! D'autres l'auraient fait à ma place, compte tenu de la situation que l'on a trouvée, et dont on pourra reparler tout à l'heure si vous l'estimez nécessaire.

Je n'ai jamais fait de procès jusqu'à présent, y compris à mon prédécesseur dans le domaine de politique de la ville ou à l'ancien président de l'ANRU. Après tout, s'il faut parler de tout, on parlera de tout.

Voilà ce que je tenais à dire. Autant j'entends les prises de position des uns et des autres et je les respecte, autant le Gouvernement lui aussi a une position !

Mme la présidente. La parole est à M. Marc Daunis, pour explication de vote.

M. Marc Daunis. Je vous propose que nous évitions de nous envoyer mutuellement à la tête des arguments de cohérence ou d'incohérence.

M. Julien Bargeton. C'est ce qui a été fait !

M. Marc Daunis. Il semblerait que les argumentaires qui les étayaient soient réversibles.

M. Jacques Mézard, ministre. C'est ce que j'ai dit !

M. Marc Daunis. Généralement, quand une argumentation est réversible, cela signifie qu'elle comporte des failles.

En revanche, il y a des cohérences qui sont différentes. En l'occurrence, je prendrai l'exemple très simple de la carence : on ne peut pas laisser une commune entrer en situation de carence à cause de ventes auxquelles elle ne pourrait pas s'opposer. On ne peut pas la démunir totalement comme cela, et la plonger dans une situation délicate. Je ne reviens pas sur ce qui a été dit sur la mixité sociale.

Pourquoi est-il utile d'avoir ces doubles cliquets ? Nous savons tous que les équilibres actuels sont relativement fragiles et qu'ils nécessitent des politiques fines, adaptées à des situations très précises, parfois même ciselées. On sait qu'il suffit parfois que des politiques de peuplement ne soient pas suffisamment adaptées pour déséquilibrer la situation de quartiers, qui était jusque-là plutôt saine.

La position de la commission donne les moyens, les instruments pour réguler le dialogue et, parfois, les confrontations entre communes et EPCI, relations qui tiennent à la perte de la compétence directe en matière de logement social qui

affecte les communes. Il s'agit d'éviter que les EPCI ne puissent éventuellement imposer aux communes certaines politiques qu'elles ne veulent pas.

Bref, le droit de préemption, d'une part, et l'avis conforme du maire, d'autre part, forment un tout.

Mme la présidente. La parole est à M. Martial Bourquin, pour explication de vote.

M. Martial Bourquin. La question du rôle du maire et de la nature de l'avis qu'il émet est essentielle.

On va nous demander la raison pour laquelle on n'a pas demandé plus tôt un avis conforme du maire. C'est simplement parce que la situation était différente autrefois : les APL n'avaient pas baissé de 11 euros à cause de leur non-réévaluation et il y avait encore l'APL accession. En outre, on ne cherchait pas à vendre des logements sociaux pour financer le secteur du logement social.

Mme Valérie Létard. Locatif!

M. Martial Bourquin. Il s'agit d'un changement considérable.

Les logements vendus deviendront-ils des copropriétés dégradées? Le maire et son conseil municipal ont un avis sur le sujet. C'est pourquoi il ne sert à rien de comparer les situations dans le temps.

On entre dans une période nouvelle où le dispositif de financement du logement social connaît une déstabilisation profonde. Dans ces conditions, le maire et son conseil municipal doivent évidemment jouer un rôle essentiel. En effet, c'est le maire qui va hériter des situations difficiles et qui, compte tenu de la politique de peuplement qu'il a mise en place et de la politique de revitalisation de certains quartiers, pourrait être pris au dépourvu.

Il ne sert à rien d'établir des comparaisons année par année : c'est la première fois qu'une loi déstabilise complètement le système de financement du logement social ! C'est la raison pour laquelle cet amendement est important : il faut que le Sénat impose l'avis conforme du maire, avant que l'Assemblée nationale – on l'espère – ne vote aussi cette disposition.

Mme la présidente. La parole est à Mme la présidente de la commission.

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques. Personne ne fait de procès en cohérence ou en incohérence dans cet hémicycle. Il faut regarder de l'avant.

Comme l'a dit notre collègue Martial Bourquin, les circonstances changent, si bien que les décisions peuvent changer. Les avis peuvent aussi changer en fonction de l'expérience vécue par les uns et les autres, et des résultats que nous observons au niveau des politiques générales qui sont menées.

C'est également notre rôle de contrôler que les mesures que nous votons portent leurs fruits et de modifier les dispositifs quand ceux-ci sont inefficaces.

Monsieur le ministre, comme vous le savez, ce débat résulte en réalité d'un malaise du Sénat qui fait suite à la réaction qu'il a décelée pendant la conférence de consensus. Pendant cette conférence, l'un des consensus consistait à dire qu'il fallait redonner le pouvoir aux maires, car les maires se sentent dépossédés de ce qui fait l'essence de leur condition et de leur pouvoir dans une commune, c'est-à-dire le droit de l'urbanisme.

Certes, vous donnez quelques pouvoirs aux maires et leur imposez des contraintes, comme en matière d'égouts – vous savez que nous avons une différence appréciable sur ce point –, comme cet avis conforme sur la vente des logements, ou dans certains domaines déterminés par la loi SRU – je sais qu'on ne sera pas là non plus tous d'accord sur ces traversées.

Tous ces éléments donnent aux maires l'impression qu'ils sont les réceptacles de certaines obligations de politique générale, décidées dans nos hémicycles, et qu'ils sont, en même temps, dépossédés des compétences nécessaires pour les exercer. Il y a donc un grand écart que les maires ne comprennent plus. Ceux-ci veulent être responsables de ce qui se passe sur le territoire de leur commune. Ils veulent pouvoir décider et être responsables devant leurs électeurs.

À un moment où les EPCI se mettent en place – cela me paraît d'ailleurs très bien, car je n'oppose pas les EPCI aux communes –, où des transferts de compétences s'opèrent entre communes et EPCI, je réaffirme que l'urbanisme reste vraiment l'expression la plus importante des politiques municipales. Je considère donc qu'il faut laisser cette mission aux communes.

Je voudrais formuler une dernière petite remarque, qui est autant une inquiétude qu'une question.

J'imagine que les ventes réalisées par les bailleurs sociaux se feront naturellement sur le patrimoine le plus amorti.

Mme Valérie Létard. Certainement!

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques. Je voudrais être sûre que l'argent issu des ventes de logements, quand celles-ci ont lieu dans les communes, soit réinvesti localement – il y aura sûrement des amendements en ce sens –, en particulier dans la rénovation et la restructuration des programmes sociaux.

Mme la présidente. La parole est à Mme Catherine Procaccia, pour explication de vote.

Mme Catherine Procaccia. Comme je fais partie des anciens dans cet hémicycle, je voudrais tout d'abord préciser qu'en 2009 nous étions un certain nombre de sénateurs à déposer des amendements tendant à demander l'avis conforme du maire.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Exactement!

Mme Catherine Procaccia. Même si c'était notre majorité qui était au pouvoir à l'époque, nous n'avions pas été suivis, ...

M. Julien Bargeton. Bah alors?

Mme Catherine Procaccia. ... pas plus que le Gouvernement ne nous suit à l'heure actuelle.

Nous sommes un certain nombre à demander depuis longtemps cet avis conforme, même si, comme mes collègues l'ont dit, on n'était pas dans le même contexte, avec le même nombre de ventes de logements sociaux.

Ensuite, je voudrais dire que je comprends parfaitement votre position, monsieur le ministre : vous ne souhaitez pas que les maires puissent rendre un avis négatif, puisqu'un tel avis remettrait en cause la vente des logements.

Seulement, il est évident que, dans les communes carencées – je ne parle même pas des communes qui vont le devenir à cause de la vente de ces logements sociaux –, les maires qui font des efforts depuis dix ou quinze ans pour éviter à leur commune de continuer à régler des pénalités, lesquelles

deviennent de plus en plus monstrueuses, ne pourront pas accepter que l'on vende des appartements alors qu'on leur demande de continuer à faire du logement social!

M. Marc Daunis. Bien sûr!

Mme Catherine Procaccia. Votre refus d'un avis conforme des maires s'inscrit dans une logique de vente. De notre côté, nous sommes un certain nombre à ne pas être d'accord!

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

M. Jacques Mézard, ministre. D'abord, je voudrais rassurer la présidente de la commission en ce qui concerne le réinvestissement du produit des ventes de logements sur les territoires : je suis en effet favorable à ce que nous avancions sur le sujet.

M. Philippe Dallier. Bonne nouvelle!

Mme Catherine Procaccia. Où est l'amendement, alors?

M. Jacques Mézard, ministre. Pour la forme, c'est autre chose, mais d'ici à la réunion de la commission mixte paritaire nous aurons le temps de nous améliorer les uns et les autres.

M. Philippe Dallier. C'est déjà bien!

M. Jacques Mézard, ministre. En tout cas, ma position est de considérer qu'il faut absolument que nous trouvions les moyens de réinvestir l'argent des ventes sur le territoire.

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques. Merci!

M. Marc Daunis. Très bien!

M. Jacques Mézard, ministre. Je dis ce que je pense.

Pour le reste, vous avez rappelé que vous aviez été un certain nombre à demander un avis conforme du maire en 2009. Je vous avoue ne pas me souvenir de ce que j'ai voté à l'époque...

M. Philippe Dallier. On va chercher! (*Rires.*)

M. Jacques Mézard, ministre. Je vais vous donner une piste : je crois savoir ce que j'ai voté parce que, en général, et en disant cela, je ne veux pas être cruel avec M. Bourquin.

M. Martial Bourquin. Je n'étais pas là!

M. Jacques Mézard, ministre. S'agissant de la défense du pouvoir des maires, il est inutile de relancer le débat sur ce qui s'est passé ces dernières années.

M. Martial Bourquin. Quand vous voulez!

M. Jacques Mézard, ministre. Non, vraiment, personne dans cet hémicycle n'a agi ou fait quoi que ce soit contre le pouvoir communal ces dernières années! Tout a été oublié : les fusions autoritaires de régions, les fusions autoritaires d'intercommunalités, rien de tout cela n'a jamais existé (*M. Sébastien Meurant s'exclame.*), jamais! Il s'agissait d'autres sénateurs!

M. Martial Bourquin. Si c'est pour faire pire... Vous déglissez le logement social!

M. Jacques Mézard, ministre. Je sais que j'appuie là où ça fait mal!

M. Martial Bourquin. Pas du tout!

M. Jacques Mézard, ministre. Me faire le procès que je ne défends pas les collectivités locales et le pouvoir communal me laisse froid, vous savez, parce que je pense qu'en la matière j'ai suffisamment œuvré et que j'y œuvre encore!

M. Martial Bourquin. On verra!

M. Jacques Mézard, ministre. Je vois bien que vous n'êtes pas content que je dise cela, monsieur Bourquin. Je veux bien tout entendre, mais quand même... (*M. Martial Bourquin proteste vivement. – Brouhaha sur les travées du groupe socialiste et républicain.*)

Mme la présidente. Monsieur Bourquin, je vous en prie, c'est M. le ministre qui a la parole, et lui seul.

Je vous en prie, poursuivez, monsieur le ministre.

M. Jacques Mézard, ministre. Sur ces sujets, il est normal que chacun s'exprime...

M. Martial Bourquin. Ne vous inquiétez pas, on va s'exprimer!

M. Jacques Mézard, ministre. ... le Gouvernement y compris!

Pour revenir au débat, il faut effectivement que l'on restaure la possibilité de réinvestir massivement l'argent des ventes sur les territoires en question.

Pour le reste, il y a une différence de conception : la commission a introduit l'avis conforme du maire, qui n'existait pas jusqu'à présent. Le Sénat, conformément au vote émis en commission des affaires économiques, devrait confirmer cette position.

J'appelle simplement votre attention sur les intercommunalités. Quand j'entends dire que le droit de l'urbanisme doit rester à l'échelon communal, je réponds qu'il ne fallait pas créer les plans locaux d'urbanisme intercommunal, les PLUI, dans ce cas.

M. Michel Canevet. On ne l'a pas fait partout!

M. Jacques Mézard, ministre. Certes, mais *in fine* ça sera fait partout, parce que la loi le prévoit.

M. Michel Canevet. Non!

M. Jacques Mézard, ministre. Il y a des délais,...

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques. Ce n'est pas contradictoire!

M. Jacques Mézard, ministre. Chère madame la présidente, j'ai fait en sorte, sauf pour un cas que vous connaissez, et sur lequel il y a une différence d'appréciation entre le Sénat et le Gouvernement, de ne pas remettre en cause la délivrance des permis de construire par les maires.

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques. Et je vous en remercie!

M. Jacques Mézard, ministre. J'y ai tenu personnellement pour éviter que cela ne puisse faire l'objet de discussions dès la phase d'élaboration du projet de loi. Et je peux vous dire que je me suis impliqué personnellement! C'est ma responsabilité, et je l'assume! D'ailleurs, c'est normal parce que c'est conforme aux positions que j'ai exprimées ici pendant des années.

Il y a une forme d'équilibre avec ce texte. Il y a également des dispositions qui changent, qui évoluent. Après, on peut certes être en désaccord sur ces évolutions, mais nous avons réalisé des avancées sur un certain nombre de sujets et devrions pouvoir en faire d'autres.

En tout cas, je vous assure qu'il n'est aucunement dans mes intentions de fragiliser ou de remettre en cause le pouvoir des maires en matière de permis de construire.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 793.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 795, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Alinéa 133

Rétablir les II et III dans la rédaction suivante :

II. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de six mois à compter de la publication de la présente loi, les mesures relevant du domaine de la loi :

1° Permettant aux organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et aux sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du même code de mettre en œuvre à titre expérimental une politique des loyers qui prenne mieux en compte la capacité financière des ménages nouveaux entrants du parc social ;

2° Adaptant le mode de calcul du supplément de loyer de solidarité mentionné à l'article L. 441-3 dudit code afin de renforcer la prise en compte des capacités financières des locataires.

Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois suivant la publication de l'ordonnance.

III. – Dans les conditions prévues à l'article 38 de la Constitution, le Gouvernement est autorisé à prendre par voie d'ordonnance, dans un délai de six mois à compter de la publication de la présente loi, les mesures relevant du domaine de la loi visant à permettre le développement de la vente de logements sociaux destinées à :

1° Permettre l'inclusion dans un contrat de vente par un organisme d'habitations à loyer modéré à une personne physique d'un logement situé dans un immeuble destiné à être soumis au statut de la copropriété d'une clause permettant de différer le transfert de propriété de la quote-part de parties communes à l'acquéreur jusqu'à l'expiration d'une période ne pouvant excéder dix ans à compter de la première de ces ventes intervenues dans cet immeuble, en prévoyant la possibilité d'une décote du prix de vente ;

2° Définir les droits et les obligations de l'organisme vendeur et de l'acquéreur durant la période mentionnée au 1° ;

3° Définir les conditions dans lesquelles l'acquéreur participe au paiement des charges d'entretien et de fonctionnement des parties communes de l'immeuble pendant la période mentionnée au 1°, en dehors de toute application du statut de la copropriété, de toute association syndicale libre ou de toute association foncière urbaine libre.

Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans un délai de trois mois suivant la publication de l'ordonnance.

La parole est à M. le ministre.

M. Jacques Mézard, ministre. Sur ce sujet, le Gouvernement a une position, la commission en a une autre. Je vais donc être bref. (*Mme Catherine Procaccia rit.*)

Cet amendement a pour objet de rétablir les ordonnances prévues à l'article 28, qui permettent au Gouvernement de prendre des mesures expérimentant une politique des loyers

qui prenne en compte la capacité financière des ménages, des mesures adaptant le mode de calcul du supplément de loyer de solidarité et, enfin, des mesures visant la vente des logements HLM avec application différée du statut de la copropriété.

Le présent amendement tend à rétablir l'article 28 tel qu'il a été adopté par l'Assemblée nationale.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Sans surprise ni pour le Gouvernement ni pour l'ensemble des sénateurs présents aujourd'hui dans l'hémicycle, la commission émettra un avis défavorable sur cet amendement.

D'abord, nous avons dit à plusieurs reprises que nous étions défavorables à un certain nombre d'ordonnances figurant dans le projet de loi et concernant des sujets primordiaux.

Le Gouvernement a entendu nos remarques, surtout après la conférence de consensus sur le logement. Le contenu de certaines ordonnances a ainsi été réintégré dans le texte même du projet de loi – je pense en particulier à l'ordonnance relative à la réorganisation du secteur social HLM –, sauf qu'à l'issue de l'examen du texte à l'Assemblée nationale, il restait encore au moins une dizaine d'ordonnances dans le texte transmis au Sénat, dont certaines portent sur des sujets ô combien importants.

Celles que le Gouvernement propose de réintroduire au travers de cet amendement portent sur la politique des loyers et de copropriété privée.

Au-delà du fait qu'il s'agit d'une position exprimée par la commission à plusieurs reprises, il nous est plus que jamais apparu comme étant indispensable de débattre dans l'enceinte parlementaire des dispositions relatives à la politique des loyers, compte tenu de l'enjeu qu'elles représentent, à la fois pour les bailleurs sociaux et pour les locataires du parc social.

Quant aux secondes dispositions qui touchent à la copropriété privée, elles sont envisagées comme étant dérogatoires au droit commun de la copropriété, puisque le Gouvernement prévoit un transfert différé de la copropriété. Pour les mêmes raisons, nous pensons que ces mesures doivent faire l'objet d'un débat parlementaire.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 795.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 794, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Alinéas 135 et 136

Remplacer ces alinéas par trois alinéas ainsi rédigés :

V. – L'article 1^{er} de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée est ainsi modifié :

1° Au 2° , après les mots : « leurs établissements publics », sont insérés les mots : « , les offices publics de l'habitat mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation pour les logements à usage locatifs aidés par l'État et réalisés par ces organismes et à l'exception du titre II de la présente loi » ;

2° Le 4° est complété par les mots : « , à l'exception du titre II de la présente loi ».

La parole est à M. le ministre.

M. Jacques Mézard, ministre. Il s'agit là encore du rétablissement d'une disposition votée par l'Assemblée nationale sur l'exonération de la soumission des bailleurs sociaux aux dispositions de la loi du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée.

Nous avons eu ce débat à plusieurs reprises depuis un certain nombre d'heures. Vous connaissez donc l'objet de cet amendement, qui recevra un avis défavorable de la commission. *(Rires.)*

M. Philippe Dallier. On accélère le rythme! *(Sourires.)*

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Effectivement, monsieur le ministre, c'est le troisième amendement consécutif du Gouvernement qui recevra un avis défavorable de la commission! *(Sourires.)*

M. Julien Bargeton. *Bis repetita!*

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission, à la suite de plusieurs amendements identiques, et notamment – je tiens à le souligner – d'un amendement de la commission de la culture, a considéré que rien ne justifiait d'exclure totalement les bailleurs sociaux du titre II de cette loi. Cela étant, la rédaction adoptée prévoit une mission adaptée pour l'équipe de maîtrise d'œuvre, censée être réduite par rapport à une mission classique, afin de prendre en compte les besoins spécifiques des bailleurs sociaux.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 794.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de sept amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les six premiers sont identiques.

L'amendement n° 15 rectifié *quinquies* est présenté par Mme Guidez, MM. Delahaye et Janssens, Mme Vullien, MM. Henno, Laugier et Détraigne, Mme de la Provôté, M. Moga, Mme Sollogoub, M. B. Fournier, Mmes Doineau et Gatel et M. Delcros.

L'amendement n° 176 est présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

L'amendement n° 266 rectifié *quinquies* est présenté par M. Longeot, Mme Billon et MM. Perrin, Kern et L. Hervé.

L'amendement n° 564 rectifié est présenté par Mme S. Robert, MM. Antiste et Assouline, Mmes Blondin, Ghali et Lepage, MM. Lozach, Magner et Manable, Mme Monier, MM. Daunis, Sueur et Lurel, Mme Guillemot, MM. Iacovelli et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé et Tissot, Mmes Bonnefoy, de la Gontrie et les membres du groupe socialiste et républicain.

L'amendement n° 688 rectifié est présenté par Mme N. Delattre, M. Guérini, Mmes Guillotin et Laborde et M. Léonhardt.

L'amendement n° 711 rectifié *ter* est présenté par Mmes de Cidrac, Micouleau et L. Darcos, MM. Milon, de Nicolay, Houpert et Schmitz, Mmes Perrot, Lassarade, Lanfranchi Dorgal et F. Gerbaud et MM. Gilles et Hugonet.

Ces six amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 137

Supprimer cet alinéa.

L'amendement n° 15 rectifié *quinquies* n'est pas soutenu.

La parole est à Mme Michelle Gréaume, pour présenter l'amendement n° 176.

Mme Michelle Gréaume. Cet article s'insère dans la volonté affirmée par les auteurs de ce texte : construire mieux, plus vite et moins cher. Ses promoteurs pensent ainsi que s'exonérer des concours d'architecture, c'est gagner du temps et de l'argent. Rien n'est moins sûr, en réalité.

Cet article est une illustration très simple de cette volonté de déréglementation et de dérégulation de l'urbanisme et de la construction. Tout irait tellement plus vite si les promoteurs pouvaient délivrer eux-mêmes les autorisations d'urbanisme, pratiquer les révisions des plans locaux, faire des plans de construction, diriger la construction, les travaux, gérer les locataires, et j'en passe ! Tout cela n'est pas sérieux, mes chers collègues.

La responsabilité publique est importante, surtout lorsqu'il s'agit de l'accès au logement. Si le concours d'architecture a été instauré, c'est parce qu'il répond à un enjeu d'utilité publique. Les normes ont historiquement permis de faire des progrès importants en matière de sécurité, de salubrité, de confort et de performance énergétique.

On voit bien, depuis une dizaine d'années, la montée en régime des ventes en état futur d'achèvement, ou VEFA, dans la production de logement social. Les promoteurs privés jouent un rôle nouveau dans ce secteur de la construction des villes. Or, ceux-ci étant habitués à des logiques de commercialisation classique, leur production tend à une uniformité de forme architecturale qui appauvrit les villes. Ils sont plus intéressés par la rentabilité de l'opération que par sa pérennité, contrairement aux architectes.

Dans ce processus, l'architecte ne tient souvent qu'un rôle d'exécutant qui se limite à optimiser le rendement de plan et à rechercher les solutions les plus économiques, souvent en partie au détriment de la qualité.

Le risque, avec la disparition du concours, est que les bailleurs sociaux finissent par s'aligner sur la manière de faire des promoteurs et perdent ce qui fut un de leur grand mérite au cours du siècle passé : être les fers de lance de l'architecture, de l'innovation et du progrès.

Voilà, mes chers collègues, pourquoi nous proposons le maintien du concours. *(Applaudissements sur des travées du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.)*

Mme Cécile Cukierman et Mme Éliane Assassi. Très bien !

Mme la présidente. L'amendement n° 266 rectifié *quinquies* n'est pas soutenu.

La parole est à Mme Sylvie Robert, pour présenter l'amendement n° 564 rectifié.

Mme Sylvie Robert. Je voudrais commencer par rappeler que l'architecture est un « art public », qui se révèle vraiment être un motif d'intérêt général.

J'aimerais, sans trop en rajouter, déconstruire un certain nombre d'idées reçues et objectiver quelque peu notre débat.

Ce concours est accusé de ralentir la construction des HLM. Pourtant, cette assertion ne résiste pas à une étude objective et poussée. Depuis la réforme de la commande publique de 2016, il est observé que le délai moyen entre la publication de l'avis initial et la désignation du lauréat est de 225 jours. À titre comparatif, les procédures négociées nécessitent environ 230 jours et, pour la conception-réalisation dont nous avons parlé hier, le délai est porté à 350 jours.

Il est important également de souligner que le concours permet aux bailleurs de disposer, dès la signature du marché, d'études de conception ou d'un avant-projet sommaire – le fameux APS – qui raccourcissent les délais et facilitent l'enchaînement rapide vers le dépôt du permis de construire, à l'inverse des autres procédures.

Par conséquent, il est erroné de prétendre que le concours d'architecture ralentirait forcément la construction de logements sociaux.

Il est également régulièrement affirmé que le concours d'architecture est onéreux. Je citerai quelques chiffres, là encore. Par rapport à la conception-réalisation, l'indemnisation des groupements non retenus représente environ 1,4 % du montant du marché et la somme des primes en concours constitue, en moyenne, 0,68 % de l'enveloppe financière réservée aux travaux par les bailleurs. Par conséquent, rapporté au coût d'une opération, le montant apparaît vraiment assez infime.

À l'argument selon lequel cela ne concerne finalement que très peu de logements, je répondrai que la suppression du concours revêt, de mon point de vue, une dimension politique, mais aussi symbolique, que je laisse à l'appréciation de chacun pour ce qui concerne les logements sociaux.

Il eût été intéressant, selon moi, en concertation avec les acteurs, de travailler à l'adaptation de ce concours, voire à sa simplification – on a beaucoup parlé de méthode pendant ces trois jours et trois nuits de discussion. Un certain nombre de dispositions relatives au concours – séquençage, BIM – auraient pu être simplifiées, au lieu de supprimer purement et simplement celui-ci.

Nous le regrettons sincèrement, sur le fond, mais aussi sur la forme. (*Applaudissements sur des travées du groupe socialiste et républicain.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Olivier Léonhardt, pour présenter l'amendement n° 688 rectifié.

M. Olivier Léonhardt. Cet amendement vise à maintenir l'obligation d'organiser un concours d'architecture pour la construction des logements sociaux.

L'article 83 de la loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine adoptée le 7 juillet 2016 a maintenu cette obligation, qui semble nécessaire pour que les bailleurs sociaux restent exemplaires et pour construire des logements de qualité.

D'abord, le concours participe à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions.

Ensuite, on ne peut pas se passer de l'avis des personnes impliquées dans la vie locale pour la construction d'un logement social, d'où l'importance de la concertation. On ne peut pas non plus, pour des raisons uniquement économiques, se limiter à une uniformisation de réalisation – rien de pire que des blocs qui se ressemblent et se succèdent !

Les détracteurs du concours d'architecture pensent que cela allonge les délais d'opération et coûte cher. Or, en général, la moyenne entre l'étude de terrain et la livraison de logements est de cinq ans. Les délais de concours sont négligeables au regard du temps qu'il faut pour finaliser une opération.

Enfin, l'opération est faite pour durer entre cinquante et quatre-vingts ans et pour accueillir des familles sur le temps long. Quatre mois, ce n'est pas un délai totalement disproportionné au regard de ces enjeux.

Mme la présidente. La parole est à M. Alain Schmitz, pour présenter l'amendement n° 711 rectifié *ter*.

M. Alain Schmitz. Cet amendement, déposé par Mme de Cidrac, étant déjà défendu, je me contenterai de dire quelques mots.

Lorsque j'étais président du conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement des Yvelines, j'ai été amené à organiser une exposition consacrée aux réussites architecturales du XX^e siècle. Or plusieurs ensembles de logements sociaux de ce département avaient justement été élus comme réalisations exceptionnelles.

Je formule aujourd'hui le vœu que, grâce au maintien de ce concours d'architecture, nous puissions également, au XXI^e siècle, réaliser des logements sociaux exemplaires sur le plan architectural. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste et républicain et du groupe communiste républicain citoyen et écologiste. – M. Laurent Lafon applaudit également.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 313 rectifié *bis*, présenté par Mme Vérien, MM. Détraigne et Janssens, Mme Vullien, MM. Bonnacarrère, Henno, Bascher, Longeot, L. Hervé et Delahaye, Mme Garriaud-Maylam, MM. Prince, Mizzon et Moga, Mme Loisier, MM. Lafon et Genest, Mmes Sollogoub et Létard, M. Delcros et Mme Lherbier, est ainsi libellé :

Alinéa 137

Compléter cet alinéa par les mots :

, pour les opérations de moins de cinquante logements,

La parole est à Mme Dominique Vérien.

Mme Dominique Vérien. Il s'agit d'un amendement de repli. Les amendements précédents prévoient de rétablir l'obligation du concours d'architecture à partir de trente logements, à laquelle le présent texte prévoit de déroger.

Je me dis qu'il est peut-être nécessaire d'aller plus vite sur un bâtiment de trente logements, et je propose donc que la dérogation ne s'applique que jusqu'à cinquante logements.

Au-delà, très sincèrement, il s'agit de refaire un quartier et, quand on est un élu, je ne vois pas comment on peut prendre position sans voir la physionomie qu'aura ce quartier et comment il s'inscrira dans la ville, sans confronter plusieurs projets et pouvoir retenir le meilleur.

Le principe du concours consiste justement à demander à l'architecte de nous exposer sa vision, et c'est important pour la décision.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Sur les amendements identiques n°s 176, 564 rectifié, 688 rectifié et 711 rectifié *ter*, j'émet un avis défavorable, la commission ayant choisi de supprimer le concours d'architecture obligatoire.

M. Jean-Pierre Sueur. C'est un scandale !

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. D'abord, comme le précise l'étude d'impact, et malgré les affirmations de certains, cette obligation occasionne, qu'on le veuille ou non, des coûts et des délais supplémentaires...

M. Jean-Pierre Sueur. La beauté n'a pas de prix !

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. ... compris entre six et huit mois pour la réalisation des projets de construction de logements sociaux. Elle limite en outre l'accès à la commande publique pour de nombreux cabinets d'architecture.

Je suis étonnée qu'un certain nombre d'entre vous prétendent défendre les architectes et ne relèvent pas qu'un concours d'architecture empêche certains jeunes architectes d'être retenus pour ces opérations. (*Mme la présidente de la commission des affaires économiques applaudit.*)

M. Jean-Pierre Sueur. C'est le bouquet!

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. En effet, dans ce cas, ce sont souvent de grandes équipes, des architectes de renom qui sont retenus, au détriment des jeunes architectes,...

Mme Sylvie Robert. Mais non!

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. ... qui parviennent difficilement à montrer leur talent et leur savoir-faire. (*M. Philippe Dallier opine.*)

La suppression du concours d'architecture peut donc aussi être une chance non négligeable pour les jeunes équipes d'architectes,...

Mme Jacqueline Eustache-Brinio. C'est vrai!

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. ... qui ont besoin de cette ouverture pour commencer,...

Mme Jacqueline Eustache-Brinio. Effectivement!

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. ... que vous le vouliez ou non.

Nous le voyons dans nos territoires, nous avons tous été membres de jurys de concours d'architecture, très souvent, ce sont des architectes de renom qui sont retenus,...

M. Jean-Pierre Sueur. Mais non!

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. ... plutôt que des équipes plus jeunes, parfois tout aussi talentueuses et compétentes. (*Mme Jacqueline Eustache-Brinio et M. Serge Babary applaudissent. – Protestations sur des travées du groupe socialiste et républicain.*)

Je rappelle également que cette procédure n'existait plus depuis 2010 et vous n'aviez rien trouvé à y redire! Elle a été rétablie uniquement voilà deux ans, par la loi dite « LCAP ».

M. Jean-Pierre Sueur. Justement!

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Non! Depuis 2010, que je sache, les choses se déroulaient correctement: il n'y avait pas de travail retiré aux architectes et il n'était pas porté d'atteinte à la qualité architecturale.

Insinuez-vous que les bailleurs sociaux sont prêts à faire n'importe quoi et qu'ils se soucient bien peu de la qualité architecturale de leurs opérations?

Très souvent, les constructions réalisées par les bailleurs sociaux sont d'une qualité architecturale nettement supérieure ne serait-ce qu'à celle des opérations des promoteurs privés.

Pour toutes ces raisons, nous avons considéré que les concours d'architecture pouvaient être supprimés. Cela ne veut pas dire qu'ils n'existent plus du tout; il y en aura toujours pour les grandes opérations, et c'est tant mieux.

L'amendement n° 313 rectifié *bis* vise, comme solution de repli, à maintenir le concours d'architecture pour les opérations de plus de cinquante logements. Je renouvelle les remarques que j'ai faites précédemment, mais, encore une fois, pour les grandes opérations – je ne sais pas si le seuil doit en être fixé à cinquante, cent logements... – les concours d'architecte seront les bienvenus et pourront continuer à produire de la qualité, qualité qui ne sera pas absente non plus des opérations réalisées sans concours d'architecte.

Aussi, l'avis est défavorable sur l'ensemble de ces amendements. (*Mmes Muriel Jourda et Jacqueline Eustache-Brinio, M. Serge Babary et Mme la présidente de la commission des affaires économiques applaudissent.*)

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

M. Jacques Mézard, ministre. Il sera identique à l'avis de Mme la rapporteur.

M. Jean-Pierre Sueur. Hélas!

M. Jacques Mézard, ministre. Monsieur Sueur, nous n'avons pas changé, ni l'un ni l'autre; vos interpellations sont habituelles et mes réponses à vos interpellations également! (*Sourires.*)

M. Philippe Dallier. Oh!

M. Jacques Mézard, ministre. Tout d'abord, disons-le, il ne s'agit pas de supprimer les concours d'architecte, mais de les rendre facultatifs. Il sera toujours possible, pour les organismes et les constructeurs qui le souhaitent, de recourir à un concours d'architecte.

Comme l'a justement rappelé Mme la rapporteur, entre 2010 et 2016, il n'a pas été démontré que la qualité architecturale s'est effondrée dans ce pays, bien au contraire d'ailleurs, si l'on prend l'exemple d'un certain nombre de réalisations.

Je sais la puissance de l'ordre des architectes. Cela n'a rien d'anormal. J'ai exercé une profession libérale, je voyais aussi l'ordre des avocats intervenir dès qu'il considérait que l'on touchait à l'exercice de leur profession. Mais il faut dire les choses telles qu'elles sont.

Depuis 1983, j'ai exercé un certain nombre de responsabilités dans des collectivités – adjoint à l'urbanisme, au logement, président d'agglomération – et j'ai toujours eu recours à des architectes!

Mme Françoise Férat. Vous voyez bien!

M. Jacques Mézard, ministre. Ces réactions tiennent de la crispation idéologique!

M. Philippe Dallier. Oui!

M. Jacques Mézard, ministre. J'ai toujours recouru à un architecte, parfois avec concours, parfois sans et, d'après mon expérience – je ne dis pas que tout le monde a la même –, ce n'était pas meilleur avec.

L'observation de Mme la rapporteur selon laquelle les concours ne facilitent pas forcément le boulot des petits cabinets d'architectes, je peux vous dire qu'elle est réelle dans un petit département rural comme celui que j'ai l'honneur de représenter. Chaque fois que j'ai recouru à un concours d'architecte en tant que président d'agglomération, j'ai vu les architectes locaux essayer de contacter un grand cabinet pour pouvoir être associés à l'opération. Voilà quelle est la réalité! Les puissants, on les connaît!

On me dit également: « Il faut écouter les organismes d'HLM, vous les mettez en difficulté... » Or, comme je l'ai dit hier, le président de l'USH, Jean-Louis Dumont, m'a écrit noir sur blanc: « Les mesures visant à renforcer la maîtrise d'ouvrage social pour maintenir la production ont engendré de vives réactions émanant de l'ordre des architectes. Il nous paraît essentiel de mettre fin à ces contrevérités. L'assouplissement des règles est présenté à tort comme un risque en matière de qualité architecturale et de transparence de la maîtrise d'ouvrage. Or il n'en est rien. »

Ce n'est qu'une opinion, certes, mais elle est tout aussi respectable que celle de l'ordre des architectes ! Que l'Ordre réagisse, cela ne me choque pas. Mais il ne doit pas s'abriter chaque fois derrière l'exemple de la qualité architecturale que l'on mettrait en danger.

Arguer de la mise en danger de la qualité architecturale si l'on touchait à l'obligation de recourir à un architecte, je pourrais le comprendre. Mais, en l'occurrence, on touche seulement à l'obligation de réaliser un concours d'architecture.

On prétend que ces concours ne durent que quatre ou six mois, qu'ils ne coûtent pas si cher. Ceux qui en ont l'expérience en tant que président d'exécutif savent ce qu'il en est. Ceux qui voudront continuer à organiser de tels concours pourront le faire. Ne confondons pas les sujets et acceptons la réalité du terrain ! Si c'est nécessaire, j'y reviendrai.

Le Gouvernement émet en conséquence un avis défavorable général !

Mme la présidente. La parole est à Mme Dominique Vérien, pour explication de vote.

Mme Dominique Vérien. Pour répondre à l'argument sur les jeunes cabinets d'architectes, le concours est en principe anonyme. On ne sait pas s'il s'agit d'un gros ou d'un petit cabinet. Ce que l'on retient, c'est le projet.

Les petits cabinets apprécient les concours parce qu'ils peuvent être retenus sur leur geste architectural,...

M. Philippe Dallier. Ce n'est pas vrai !

Mme Dominique Vérien. ... quand bien même ils n'auraient pas encore construit. Sinon, quand il n'y a pas de concours, on appelle un cabinet que l'on connaît et en qui l'on a confiance, très souvent le même d'ailleurs. Pour être honnête, en tant que maître d'œuvre, je trouvais très confortable cette récurrence, mais elle ne permettait pas forcément à de nouveaux cabinets d'architectes de travailler.

Je ne crois pas que le concours soit défavorable aux jeunes architectes qui démarrent, bien au contraire !

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques. Ils n'ont pas les moyens d'y répondre !

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Je croyais que nous avions fait le tour du débat hier ! J'ai l'impression que nous sommes revenus vingt-quatre heures en arrière, c'est un peu embêtant !

Mme Françoise Férat. Nous sommes revenus deux ans en arrière !

M. Philippe Dallier. Si vous préférez ! Quoi qu'il en soit, il s'agit toujours du même sujet...

Madame Vérien, lorsqu'on lance un concours, on sélectionne d'abord ceux que l'on va retenir, on le fait sur leurs *books* et on a donc tendance à se tourner vers ceux qui ont déjà livré des bâtiments du même ordre. Dire que les petits architectes ne sont pas pénalisés, excusez-moi, mais ce n'est pas tout à fait exact.

En vingt-deux ans de mandat de maire, des concours, j'en ai vu ; j'ai lancé aussi des opérations sans concours. Il m'est arrivé, sur concours, de sélectionner trois architectes et, lorsque les trois planches définissant le projet m'ont été présentées, je me suis reculé et j'ai dû m'asseoir tellement j'étais mécontent des trois propositions. Mais lorsque vous avez organisé un concours, vous êtes tenu de sélectionner un lauréat. Que faites-vous si aucun projet ne vous convient ?

Parfois, en sélectionnant un architecte et en travaillant avec lui en amont, cela permet de mieux coller à la demande.

En définitive, il y a des arguments pour le concours, des arguments contre.

Quoi qu'il en soit, on ne supprime pas l'autorisation d'en organiser un. Peut-être pourrions-nous raccourcir les débats et repousser ces amendements ! (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains.*)

M. Dominique de Legge. Très bien !

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Pierre Sueur, pour explication de vote.

M. Jean-Pierre Sueur. Madame le rapporteur, j'ai été accablé en vous entendant. (*Marques d'agacement sur des travées du groupe Les Républicains.*) Je n'ai jamais entendu autant de déclarations contre l'architecture (*Exclamations sur les mêmes travées.*), contre cette liberté essentielle, ce droit à la création dont a parlé éloquemment Mme Sylvie Robert.

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques. D'un côté les artistes, de l'autre les horribles !

M. Jean-Pierre Sueur. Je tiens à dire les choses comme elles sont, madame le rapporteur, même si cela ne vous plaît pas.

J'ai présidé de nombreux concours d'architecture. Je l'ai toujours fait avec passion et équité, et j'ai souvent choisi, avec les autres membres du jury, de jeunes architectes. Selon vous, l'organisation d'un concours, la simple mise en concurrence entraînent l'élimination des jeunes. Or une telle affirmation ne repose sur aucun argument véritable.

Madame le rapporteur, on pourrait de surcroît tout à fait réformer ces concours. On pourrait décider, pour les logements sociaux, d'organiser des concours nationaux avec de jeunes architectes, pour faire en sorte qu'il n'y ait plus cette prime à des architectes notoires ou à des personnes connues localement, et pour soutenir davantage les jeunes architectes qui concevront des projets novateurs pour les logements sociaux.

Madame le rapporteur, ce qui me choque – mais peut-être que j'interprète mal vos propos –, c'est que vous avez l'air de dire : « puisque ce sont des logements sociaux, on peut se passer de concours d'architecture... » (*Protestations au banc des commissions.*)

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Caricature !

M. Jean-Pierre Sueur. Peut-être, mais vous nous proposez de voter une mesure qui, dans le cas précis des logements sociaux, dispense de mettre en concurrence les architectes.

M. Marc-Philippe Daubresse. On a déjà eu ce débat hier soir !

M. Jean-Pierre Sueur. Je suis désolé de ne pas être d'accord avec vous, madame le rapporteur, mais je le dis avec beaucoup de force, de sympathie et de solidarité pour les architectes, notamment les jeunes architectes de ce pays.

Mme la présidente. La parole est à Mme la présidente de la commission.

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques. Je ne peux que réagir à vos propos, monsieur Sueur.

Tout d'abord, je ne voudrais pas laisser prospérer des procès d'intention. Vos propos sur nos prétendues intentions par rapport au logement social pour qu'il n'y ait pas d'architecte sont juste indignes de cet hémicycle. (*Bravo ! et applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains.*)

– *Mme Josiane Costes applaudit également.*) Ils dévoient la pensée du rapporteur et des membres de la commission, y compris des collègues de vos propres rangs.

Quant aux jeunes architectes, en effet, je les ai vus dans les concours, mais sous la coupe des grands cabinets. Des jeunes architectes qui se lancent n'ont pas les moyens de participer aux concours. J'en suis désolé, mais c'est la réalité de notre expérience de terrain.

Je vous en prie, monsieur Sueur, ne vous engagez pas dans des procès d'intention et ne prêtez pas à vos collègues des propos qu'ils n'ont pas tenus, c'est assez indigne !

M. Jean-Pierre Sueur. Je ne fais pas de procès d'intention ; je dis ce que je pense !

Mme la présidente. La parole est à Mme Catherine Conconne, pour explication de vote.

Mme Catherine Conconne. J'aurais aimé que le ministre reste un peu plus neutre et qu'il ne fasse pas étalage de ses expériences personnelles ! Vous devriez haïr le « moi » dans cet hémicycle !

M. Marc-Philippe Daubresse. Cela s'appelle l'expérience, madame !

Mme Catherine Conconne. Je crois entendre ici que « jeune » serait synonyme de « mauvais » ; « jeune » serait « manquer d'expérience » ; « jeune » voudrait dire « mauvaise copie remise ». (*Exclamations sur plusieurs travées.*) S'il vous plaît, j'aimerais pouvoir continuer de parler ! Et ce ne sont pas les brouhahas qui vont m'intimider !

Je suis sénatrice de France, mais je suis aussi sénatrice de Martinique. J'ai été élue par des élus martiniquais dans un pays particulier qui s'appelle la Martinique, qui compte moins de 370 000 habitants et qui souffre de dépeuplement chronique – 3 000 à 4 000 personnes par an !

Les élus que nous sommes nous battons tous pour inverser cette tendance mortifère d'un pays qui, à terme, risque de ne plus exister.

Nous nous battons pour que des jeunes diplômés puissent retourner au pays, nous portons à bout de bras l'activité pour qu'elle survive. Chaque fois que l'on mettra à mal une parcelle d'activité dans ce pays que je représente ici, qui compte 50 000 abonnés au RSA et 50 000 personnes qui pointent à Pôle emploi, vous me trouverez sur votre chemin !

M. Philippe Dallier. Quel est le rapport ?

Mme Catherine Conconne. Une décision comme celle que vous comptez prendre aujourd'hui aura des effets collatéraux en dominos sur l'activité des cabinets d'architectes.

Si je devais, moi aussi, faire état de mes expériences personnelles, je dirais que j'ai vu des jeunes architectes labellisés et retenus pour faire un certain nombre d'opérations, que j'ai été membre d'un conseil d'administration d'HLM.

Qu'il y ait des concertations optimales avec les élus locaux pour leur soumettre, à travers ces concours d'architecture, les projets portés par les architectes, c'est le meilleur respect que l'on peut témoigner aux générations futures. N'oublions pas que l'urbanisme et l'aménagement doivent être inscrits dans le durable. Ce ne sont que des œuvres que nous transmettons aux générations qui vont nous suivre. Oui au concours d'architecture ! (*Mmes Angèle Prévaille et Martine Filleul, ainsi que M. Jean-Pierre Sueur applaudissent.*)

Mme la présidente. La parole est à Mme Françoise Férat, pour explication de vote.

Mme Françoise Férat. Mme la présidente de la commission a employé une formule qui me convient bien : pas de procès d'intention. Je ne suis pas ici en soutien des architectes, mais bien en faveur de la méthode que vous nous proposez, monsieur le ministre.

Excusez-moi si je vous donne l'impression de radoter, mes chers collègues, mais, voilà deux ans, dans cet hémicycle, ce point avait déjà été l'un de ceux qui avaient suscité le plus de discussions lors de l'examen de la loi dite « LCAP ». Au bout de deux ans, il faudrait déjà changer ? Je ne suis pas d'accord.

Pour ce qui concerne les expériences personnelles, j'ai siégé de nombreuses années – je n'ose pas dire des décennies – à la commission d'appel d'offres du département de la Marne et, que je sache, ce département n'est pas différent de bien d'autres. Je peux vous confirmer que les jeunes architectes se regroupent et s'organisent pour répondre à ces concours, même si c'est assez coûteux, en effet.

Mes chers collègues, le concours, c'est l'émulation et, avec cet amendement, je crains qu'on n'oublie la qualité architecturale au profit du moins-disant. Au nom d'une certaine souplesse et d'une pseudo-simplification, je crains que nous ne tirions l'architecture et la construction vers le bas.

Faire participer des élus et, éventuellement, des représentants des habitants aux jurys des concours, c'est une façon de mieux partager, dans tous les sens du terme, et de faire en sorte que les projets s'intègrent mieux à l'environnement.

Certains collègues le disaient ce matin, ce texte vise au fond à construire plus, mieux et moins cher. Plus, peut-être ; moins cher, allez savoir... En revanche – c'est le bon sens de l'élu que vous avez été qui parle, monsieur le ministre –, je suis certaine que le moins cher n'est pas souvent le meilleur marché !

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Pierre Corbisez, pour explication de vote.

M. Jean-Pierre Corbisez. J'ai été, pendant quelques années, président d'un CAUE, un conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement. Ces structures sont amenées à désigner des architectes, des urbanistes ou des paysagistes – les missions sont diverses – pour répondre à la demande d'une commune qui a besoin d'un conseil.

Je voyais, au bout d'un moment, toujours les mêmes architectes revenir, parfois avec des devis deux ou trois fois plus élevés que ceux de jeunes professionnels qui souhaiteraient pouvoir donner des conseils.

C'est pourquoi j'avais décidé de retirer chaque année de la liste des architectes-conseil celui qui avait pu, grâce aux travaux réalisés dans le cadre du CAUE, acquérir une certaine notoriété et qui pouvait gagner sa vie correctement sans notre aide.

Je souhaitais permettre à de jeunes architectes d'entrer dans le métier du conseil. Il me semble très important de veiller à ce que les jeunes puissent avoir la même chance que des professionnels plus connus. Pour une salle de concert, j'ai eu un architecte de l'est de la France, très connu ; un architecte près de Marseille, très connu. On se rend bien compte qu'à un moment donné le nom ne fait pas tout ! Recourir à un professionnel renommé ne permet pas toujours de coller au projet tel que les élus l'ont souhaité.

Au-delà du soutien que nous pouvons apporter à de jeunes architectes et du coût élevé de ces procédures pour eux, il faut bien le reconnaître, une autre question se pose : certains grands constructeurs de logements font appel à un architecte renommé pour « vendre » leur projet, mais en fait, il n'est

rémunéré que pour deux ou trois mois et, très vite, il disparaît, passant la main au service travaux du groupe. Ainsi, le service territorial de l'architecture et du patrimoine, le STAP, n'a plus d'architecte comme correspondant.

Or en matière de logements, il faut faire très attention à ce que l'on ait un architecte du début à la fin des travaux.

Mme la présidente. La parole est à M. Julien Bargeton, pour explication de vote.

M. Julien Bargeton. Je vais aussi faire part de mon expérience personnelle, en évoquant Paris – une fois n'est pas coutume dans cet hémicycle...

À Paris donc, Anne Hidalgo et son adjoint chargé de l'urbanisme ont lancé une expérience « Réinventer Paris », qui a si bien marché que la métropole a reproduit l'idée à son échelle, avec « Réinventer la métropole ». Il s'agissait de vendre du foncier et le projet incluait le plus souvent du logement social.

Dans cette expérience, il n'y avait pas de concours d'architecture, ce qui avait d'ailleurs ému l'ordre des architectes. Il y a eu plusieurs articles et des débats.

Pour autant, au final, qu'il s'agisse de « Réinventer Paris » ou de « Réinventer la métropole », ont été retenues des équipes très diversifiées, tant professionnellement qu'en termes de renommée. Parmi les architectes, il y a effectivement des stars, mais je pourrais aussi citer une très jeune agence du nord-est parisien, qui a été retenue sur un site important.

Il faut donc regarder la réalité des choses. Il faut aussi prendre en compte les aspects économiques pour les agences elles-mêmes – certaines souffrent, d'autres se portent très bien –, car un concours d'architecture permet de recevoir une indemnisation. Dans « Réinventer Paris », la mairie avait d'ailleurs décidé qu'il n'y aurait pas d'indemnisation pour les équipes non retenues, ce qui avait aussi créé une polémique.

Je ne voterai pas les amendements qui prévoient de réintroduire le concours d'architecture, mais je crois que le problème doit être traité de manière globale, en incluant la question de l'économie des agences.

En tout cas, il ne faut pas avoir d'idée préconçue : quand il y a le concours, c'est formidable – car ce n'est pas toujours le cas ; quand il n'y a pas le concours, c'est catastrophique – ce n'est pas vrai, l'exemple « Réinventer Paris » le démontre clairement. Les choses sont plus complexes et il faut d'abord se poser les bonnes questions.

Mme la présidente. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Le groupe auquel j'appartiens considère que le maintien du concours est la garantie absolue de qualité. Par discipline, je voterai comme mes collègues, une fois n'est pas coutume. Mais je veux défendre le point de vue de l'USH, que vous avez lu, monsieur le ministre.

M. Philippe Dallier. C'est bien !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Personnellement, j'estime qu'il ne faut pas avoir une vision binaire, selon laquelle le concours, qui est génial, apporterait nécessairement de la qualité et son absence signifierait la fin de l'architecture et de l'innovation. (*MM. Philippe Dallier et Marc-Philippe Daubresse approuvent.*)

En réalité, avant la modification de 2012, il y avait des constructions d'aussi bonne qualité et aussi innovantes qu'après.

En outre, il est évident que beaucoup d'organismes d'HLM continueront d'organiser des concours, ne serait-ce que pour éviter les pressions extérieures, notamment celles des maires quant au choix de tel architecte plutôt que tel autre.

Pour autant, organiser systématiquement un concours n'est pas toujours la meilleure solution.

M. Philippe Dallier. Très bien !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. La question des jeunes architectes a été évoquée, il faut aussi penser aux cabinets locaux, qui ne gagnent jamais les grands concours et travaillent pourtant très bien, car ils connaissent la culture locale. L'amendement qui a été présenté au sujet des petites opérations est d'ailleurs tout à fait cohérent avec cela.

Je crois que la souplesse permise par cette disposition du projet de loi ne va pas déstabiliser la profession des architectes,...

M. Philippe Dallier. Ce n'est pas dit !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. ... n'est pas un drame.

Comme le disait Philippe Dallier, les élus ont une certaine compétence en matière de concours d'architecture et nous nous rendons bien compte à quel point nous pouvons être déçus de la réalisation d'un projet, en particulier lorsque le concours est anonyme – je rappelle que l'anonymat n'existait pas auparavant.

Quels architectes sont choisis à l'USH ? S'agit-il plutôt de jeunes architectes ? Je connais des organismes d'HLM qui ont comme stratégie de faire systématiquement appel à de jeunes architectes.

À titre personnel, je crois que la position de la rapporteur et du Gouvernement est satisfaisante, mais, si je ne votais pas comme mes collègues, j'aurais l'impression de trahir la cause socialiste.

M. Julien Bargeton. Laquelle ?

M. Marc-Philippe Daubresse. Oh là là !

M. Philippe Dallier. Les grands mots !

Mme la présidente. La parole est à Mme Sylvie Robert, pour explication de vote.

Mme Sylvie Robert. Je vais rassurer Mme Lienemann : non, ma chère collègue, vous n'allez pas trahir la cause socialiste. Pour ma part, je ne vais pas donner mon avis personnel, parce que ça ne regarde personne. (*M. Philippe Dallier s'exclame.*) Quand je dépose un amendement au nom de mon groupe, je suis là pour représenter mon groupe lorsque je défends l'amendement.

Je n'ai pas du tout envie de verser dans une vision caricaturale. On a déjà vécu cette situation il y a deux ans et je sais que dans ces rangs nous avons quand même tous voté la LCAP. Je le redis. Mais la mémoire fait souvent défaut.

Malheureusement, la caricature apparaît toujours sur les deux mêmes points, où l'on nous suspecte d'adopter une posture idéologique : la préservation du patrimoine, avec la question des architectes des Bâtiments de France, et la qualité architecturale.

Je voudrais rassurer tout le monde. Dans mon intervention, si vous l'avez bien écoutée, j'ai dit qu'il aurait été beaucoup plus intéressant de réfléchir collectivement à l'évolution des concours, voire à leur simplification.

Au fond, monsieur le ministre, je ne comprends toujours pas pourquoi vous voulez supprimer les concours pour les logements sociaux ! C'est extrêmement dommage.

Il faut sortir des réflexes binaires. Personnellement, je ne suis pas pour le *statu quo* et nous sommes prêts à travailler sur l'évolution des concours.

Parmi les 30 000 architectes qui exercent en France, il y a beaucoup de jeunes ; ils essaient souvent de se regrouper pour déposer des dossiers de candidature à des concours. Dire que la suppression de ces concours va fermer des portes pour les cabinets qui regroupent de jeunes architectes n'est pas une posture idéologique et ne remet pas en cause la qualité du travail réalisé par ailleurs. Une telle mesure va d'abord affaiblir l'émulation et l'innovation, et c'est fort regrettable ! (*Mme Martine Filleul, ainsi que MM. Marc Daunis et Jean-Pierre Sueur applaudissent.*)

Mme la présidente. La parole est à Mme Angèle Prévaille, pour explication de vote.

Mme Angèle Prévaille. Je ne vais pas faire part de mon expérience personnelle, mais défendre le concours d'architecture a, pour moi, à voir avec de l'idéologie. Le concours permet de donner une chance à l'esthétique et à l'art. Rappelons-le, la Cité radieuse de Le Corbusier à Marseille est une œuvre d'art majeure du XX^e siècle,...

M. Roger Karoutchi. C'est vite dit !

M. Philippe Dallier. Pour y habiter, c'est autre chose !

Mme Angèle Prévaille. ... et c'était du logement social. Je suis favorable à tout ce qui peut donner davantage de sens, de dignité et de qualité au logement social. Pour cela, il faut le plus possible laisser libre cours à l'imagination, à la création et aux conceptions audacieuses.

Mme la présidente. La parole est à Mme Colette Mélot, pour explication de vote.

Mme Colette Mélot. Je suis membre de la commission de la culture et j'ai voté la loi LCAP. La qualité architecturale des opérations d'urbanisme est très importante, mais je crois que l'avis de Mme le rapporteur est tout à fait pragmatique. Rendre le concours d'architecte facultatif est une simplification et un assouplissement, qui ne remettront pas en cause la qualité architecturale des programmes.

Il est certain que les concours continueront d'être organisés pour les grands programmes de logements sociaux, mais si les maîtres d'ouvrage veulent faire baisser les coûts ou aller vite, ils pourront, s'ils le souhaitent, se passer d'un concours, tout en recourant à un architecte. Une telle mesure n'empêchera d'ailleurs pas les jeunes professionnels locaux de travailler.

Le groupe Les Indépendants – République et Territoires estime que les choses peuvent très bien fonctionner ainsi. C'est pourquoi il soutiendra l'avis de la commission.

M. Philippe Dallier et M. Marc-Philippe Daubresse. Très bien !

M. Roger Karoutchi. Allez, on vote !

Mme la présidente. Non, il reste encore quelques inscrits.

La parole est à M. René Danesi, pour explication de vote.

M. Marc-Philippe Daubresse. Encore une explication de vote ? Ce n'est pas un concours d'éloquence !

M. René Danesi. Ce débat sur l'obligation de faire appel ou non à un architecte me ramène à une réflexion générale.

Je suis souvent étonné du hiatus, du fossé, qui existe entre, d'une part, les discours du week-end, les professions de foi des candidats aux élections et les nombreux articles consacrés

à la dictature des normes et des règlements et, d'autre part, les travaux pratiques du lundi au vendredi, où les obligations diverses et les contraintes multiples sont soutenues au détriment de la confiance que nous devrions accorder aux responsables locaux,...

M. Marc-Philippe Daubresse. Absolument !

M. René Danesi. ... lesquels font vivre nos territoires, qu'il s'agisse des élus ou des socioprofessionnels. En conséquence, je voterai contre des amendements par lesquels on veut par trop corseter les responsables locaux et décider ce qui est bon pour eux ! (*Mme Christine Lavarde applaudit.*)

M. Dominique de Legge. Très bien !

Mme la présidente. La parole est à M. Alain Fouché, pour explication de vote.

M. Alain Fouché. Durant toute ma vie d'élu – c'est-à-dire depuis un certain temps... –, j'ai participé à de nombreuses commissions d'appels d'offres, j'en ai même présidé, et je suis tout à fait d'accord avec Mme le rapporteur.

Procéder ainsi est plus facile, ne présente pas de risque, parce que les maîtres d'ouvrage connaissent leur métier, et permet d'assurer une certaine continuité architecturale.

Ce que la commission propose me paraît tout à fait positif. C'est pourquoi je voterai, comme Mme Mélot, contre ces amendements.

Mme la présidente. La parole est à M. Maurice Antiste, pour explication de vote.

M. Maurice Antiste. Je serai bref. Chez nous, il existe un proverbe : *Bon maché kouté ché!* Cela veut dire que des économies réalisées à un moment donné peuvent avoir des conséquences extrêmement graves par la suite. Je demande à chacun d'entre vous de réfléchir à ce proverbe et de le retenir.

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n° 176, 564 rectifié, 688 rectifié et 711 rectifié *ter*.

J'ai été saisie d'une demande de scrutin public émanant de la commission des affaires économiques.

Je rappelle que l'avis de la commission est défavorable, de même que celui du Gouvernement.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

Le scrutin est ouvert.

(*Le scrutin a lieu.*)

Mme la présidente. Personne ne demande plus à voter ?...

Le scrutin est clos.

J'invite Mmes et MM. les secrétaires à procéder au dépouillement du scrutin.

(*Il est procédé au dépouillement du scrutin.*)

Mme la présidente. Voici, compte tenu de l'ensemble des délégations de vote accordées par les sénateurs aux groupes politiques et notifiées à la présidence, le résultat du scrutin n° 223 :

Nombre de votants	345
Nombre de suffrages exprimés	342
Pour l'adoption	143
Contre	199

Le Sénat n'a pas adopté.

Je mets aux voix l'amendement n° 313 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 731 rectifié *quater*, présenté par Mme Lienemann, MM. Iacovelli et Féraud, Mme Prévile, M. Cabanel, Mme G. Jourda, M. Duran, Mme Meunier, M. Tissot, Mme Tocqueville, MM. Tourenne, Jacquin et Kerrouche et Mme Féret, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 149

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – L'article 44 *quater* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accès à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière est ainsi modifié :

1° À la première phrase du premier alinéa, les mots : « ou de construction-démolition » sont remplacés par les mots : « de construction-démolition ou de vente » ;

2° Le deuxième alinéa est complété par les mots : « ou de vente » ;

3° À l'avant-dernier alinéa, après les mots : « construction-démolition », sont insérés les mots : « ou de vente ».

La parole est à M. Xavier Iacovelli.

M. Xavier Iacovelli. Il s'agit ici d'introduire la vente dans le champ des opérations couvertes par la concertation. En l'état actuel, les opérations de construction-démolition, ainsi que celles de réhabilitation font l'objet d'une procédure spécifique : réunions publiques d'information avec les locataires et concertations avec les associations représentatives des locataires.

À l'heure de la démocratie participative, il est important que les locataires et leurs représentants soient associés, par une concertation, à la mise en vente de leur immeuble, compte tenu des conséquences que celle-ci peut avoir sur leur quotidien.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. L'avis est défavorable, car une telle procédure serait particulièrement lourde.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Même avis, madame la présidente. Nous avons déjà débattu de ce sujet et l'article 28 du projet de loi, qui prévoit l'information des locataires en cas de vente, a été modifié en ce sens. Il me semble que le dispositif est suffisant.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 731 rectifié *quater*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 967 rectifié, présenté par Mme Létard, M. D. Dubois et les membres du groupe Union Centriste, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – Après le premier alinéa de l'article L. 353-9-3 et le quatrième alinéa de l'article L. 442-1 du code de la construction et l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Sur un immeuble ou sur un ensemble immobilier, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent faire évoluer les loyers pratiqués, à la condition que la hausse

globale des loyers pratiqués pour l'année à venir ne dépasse pas, en masse, la variation de l'indice de référence des loyers. »

La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a pérennisé le dispositif d'encadrement des loyers pratiqués par les organismes d'HLM, en posant dans le code de la construction et de l'habitation le principe d'une évolution des loyers prenant en compte l'évolution de l'IRL, l'indice de référence des loyers.

Le présent amendement ouvre la faculté pour les organismes d'HLM d'appliquer le loyer révisé en masse et pas seulement en valeur ; en ce cas, la hausse globale des loyers pratiqués de l'organisme pour l'année à venir ne peut dépasser, en masse, la variation de l'IRL.

Cette disposition permettra de moduler le niveau des loyers afin de s'adapter au mieux à la réalité locale des logements et à la situation des locataires.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission demande le retrait de cet amendement ; à défaut, l'avis sera défavorable.

Madame Létard, votre amendement conduirait en effet à une différence de traitement entre le parc public et le parc privé, au détriment du parc privé, sans que cela se justifie véritablement. Il résulte de cet amendement une rupture d'égalité entre les locataires des différents parcs.

De plus, si, pour un même bailleur social, certains loyers subissent une hausse supérieure à l'IRL, d'autres devront connaître une évolution inférieure à cet indice afin de respecter en masse sa valeur. Il résulte donc aussi de cet amendement une rupture d'égalité entre locataires du parc social.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Cet amendement pourrait avoir des conséquences absurdes : pour caricaturer, un organisme pourrait en effet concentrer l'augmentation en masse sur un nombre très limité de logements, et certains loyers augmenteraient donc considérablement.

Pour autant, Mme Létard soulève une question importante : comment donner de la flexibilité dans la politique des loyers ? C'est pour réfléchir à ce type de sujet que nous avons demandé une habilitation pour légiférer par ordonnance et je m'engage à ce que nous travaillions sur cette question dans ce cadre. *(M. Marc Daunis s'exclame.)*

Mme la présidente. La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. Nous avons un vrai problème de flexibilité, qui ne favorise pas la mixité dans une certaine partie du parc. Eu égard à la proposition de M. le secrétaire d'État de revenir sur cette question dans le cadre de l'élaboration de l'ordonnance, je retire cet amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 967 rectifié est retiré.

Je mets aux voix l'article 28, modifié.

(L'article 28 est adopté.)

Articles additionnels après l'article 28

Mme la présidente. L'amendement n° 184, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Après l'article 28

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° À la seconde phrase du septième alinéa de l'article L. 421-8, le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « tiers » ;

2° À l'avant-dernier alinéa de l'article L. 422-2-1, les mots « , au nombre de trois, sont » sont remplacés par les mots « composent au moins un tiers des » ;

3° Après le premier alinéa de l'article L. 481-6, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Ceux-ci composent au moins un tiers des membres du conseil d'administration ou de surveillance de l'organisme. »

La parole est à M. Fabien Gay.

M. Fabien Gay. Cet amendement a pour objectif de renforcer l'engagement citoyen et associatif dans le parc social, car il est aujourd'hui nécessaire que les locataires et leurs représentants soient davantage associés aux décisions qui concernent leur habitat.

Dans cet objectif, le présent amendement actionne deux volets. Le premier vise à harmoniser les conditions de représentation des locataires dans l'ensemble des organismes d'HLM. Le second vise à porter à un tiers le nombre et la proportion des représentants des locataires siégeant dans les conseils d'administration ou de surveillance des organismes d'HLM, ainsi que dans les conseils d'administration des offices publics de l'habitat et des sociétés d'économie mixte.

Les locataires sont les premiers concernés par la gestion des organismes d'HLM et leurs représentants sont les seuls, au sein des conseils d'administration, à être élus.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. L'avis est défavorable. Des représentants d'associations de locataires siègent déjà, aujourd'hui, au sein des conseils d'administration des organismes d'HLM, cette présence est importante à mes yeux, mais il ne me semble pas utile de modifier les règles existantes.

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

M. Jacques Mézard, ministre. L'avis est également défavorable. Des représentants des locataires siègent déjà dans les conseils d'administration, ce qui est pleinement justifié. Le nombre de ces représentants varie selon la taille du conseil d'administration : s'il a dix-sept membres, les représentants des locataires sont trois ; pour vingt-trois membres, ils sont quatre ; pour vingt-sept, ils sont cinq. Des représentants des locataires siègent aussi dans les conseils d'administration des sociétés anonymes d'HLM et des sociétés d'économie mixte, les SEM.

Cette représentation est tout à fait justifiée, comme l'est l'amélioration de l'information des locataires que nous avons proposée en cas de restructuration d'organismes d'HLM.

Pour autant, nous considérons que la représentation des locataires au sein des conseils d'administration est équilibrée. Si nous la modifions, il faudrait prendre en compte l'équilibre entre les différentes catégories de membres de ces conseils.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 184.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 847 rectifié *ter*, présenté par Mme Létard et les membres du groupe Union Centriste, est ainsi libellé :

Après l'article 28

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Les deux premiers alinéas de l'article 11 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine sont remplacés par quatre alinéas ainsi rédigés :

« L'Agence nationale pour la rénovation urbaine est administrée par un conseil d'administration composé de trois collèges, ayant chacun le même nombre de voix, ainsi composés :

« 1° Un collège comprenant des représentants du ministère chargé du logement, du ministère chargé de la ville, du ministère chargé du budget, de la Caisse des dépôts et consignations et de l'Agence nationale de l'habitat ;

« 2° Un collège comprenant des représentants du groupe Action Logement, de l'Union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitation à loyer modéré, de la fédération des entreprises publiques locales et des locataires ;

« 3° Un collège comprenant des représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements ainsi qu'un député et un sénateur. »

La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. Cet amendement concerne la gouvernance de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, l'ANRU, que nous voulons plus agile et plus partenariale entre chacun des acteurs concernés : le secteur du logement et ses financeurs ; les collectivités locales et les élus ; les acteurs territoriaux ; l'État...

Aujourd'hui, il me semble que deux écueils gênent cette collégialité que nous appelons tous de nos vœux.

Le premier écueil, c'est le règlement intérieur de l'ANRU. Je sais que le Gouvernement et l'Agence travaillent sur cette question. Avant d'entrer dans une phase opérationnelle, les dossiers demandent un nombre incalculable d'études et de validations, ce qui est très bloquant.

Je vous fais confiance, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, pour avancer sur cette question. D'ailleurs, des dossiers sont en train de sortir et, pour être sincère, j'espère que l'État sera au rendez-vous du milliard d'euros dans des délais qui correspondront aux attentes des collectivités pour accompagner les équipements publics au côté des politiques de logement, car l'ANRU c'est bien un projet global.

Le second écueil que je voulais évoquer a trait à la gouvernance. Aujourd'hui, les représentants de l'État représentent 50 % des membres et des voix du conseil d'administration de l'ANRU, les autres acteurs – collectivités, secteur du logement... – se partageant le reste.

Nous proposons que les trois collèges que je viens de citer aient le même nombre de voix.

Tel est l'objet de cet amendement, qui, je l'espère, sera accompagné en totalité par le Gouvernement. Nous souhaitons vraiment voir consacré ce travail collégial au travers d'une gouvernance partagée.

Mme la présidente. L'amendement n° 1135 rectifié, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Après l'article 28

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 11 de la loi n° 2003-710 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « en nombre égal, d'une part, de représentants de l'État et, d'autre part, » sont remplacés par les mots : « de représentants de l'État, » et les mots : « de l'Union d'économie sociale du logement » sont remplacés par les mots : « d'Action logement » ;

2° Après le même premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'État dispose de la moitié des voix au sein du conseil d'administration. »

La parole est à M. le ministre.

M. Jacques Mézard, ministre. Le sujet abordé par Valérie Létard est très important, et il doit faire l'objet d'un certain nombre de décisions. Je vais dire pourquoi nous ne sommes pas tout à fait d'accord avec la rédaction actuelle de son amendement, et pourquoi, non pas en réplique, mais en complément, nous en avons déposé un.

Pour autant, le sujet n'est pas encore suffisamment mûr et il faut que, d'ici à la CMP, qu'elle soit conclusive ou pas, nous arrivions à avancer ensemble sur ce dossier.

Je ferai deux observations fondamentales.

Sur le fond, il est nécessaire de revoir le fonctionnement, le règlement intérieur, les conditions dans lesquelles les dossiers sont instruits et les décisions, prises. Le processus est déjà enclenché. Nous avons poussé assez fortement au niveau du Gouvernement, avec, je crois, un avis assez complémentaire et conforme des différents représentants du monde des bailleurs et des collectivités, pour simplifier et accélérer les procédures de rénovation urbaine.

C'est plus qu'une déclaration d'intention, puisque, au conseil d'administration du 25 mai, déjà, un certain nombre de modifications ont été décidées et immédiatement mises en application.

J'entendais, depuis que je suis en charge, avec M. le secrétaire d'État, de cette responsabilité, une immense majorité de représentants de collectivités locales se plaindre : « ce n'est plus possible » ; « cela dure trop longtemps » ; « on passe de véritables examens où l'on juge nos propositions, où l'on nous renvoie » ; « en fait de système partenarial, c'est le préfet qui part à Paris plancher, alors que la collectivité reste sur place ».

Enfin, le tout avait abouti au fait que, ces dernières années, le système n'était pas totalement bloqué, mais il était grandement freiné. C'est, je crois, une constatation générale.

Des décisions ont été prises, qui ont permis de simplifier et d'accélérer les procédures. L'objectif est de passer de 24 mois à 30 mois en moyenne aujourd'hui à 12 mois au maximum.

Le processus est enclenché. Il a été décidé, le 25 mai, de lancer des dossiers à concurrence de 1 milliard d'euros dès cette année. Un accord a été signé par tous les partenaires pour passer le financement de 5 milliards d'euros à 10 milliards d'euros.

Par ailleurs, sur les 450 dossiers de NPNRU, il y en a 250 d'intérêt régional et 200 d'intérêt national. Il est prévu de faire en sorte que tous les dossiers d'intérêt régional soient réglés au niveau déconcentré, c'est-à-dire au niveau des préfetures, avec les partenaires, sans qu'il soit besoin de tout faire remonter à Paris, et que les dossiers les plus simples d'intérêt national suivent aussi le même chemin, avec droit d'évocation.

Tout me semble bien calé. On pourra aussi opérer des modifications dans le règlement intérieur afin d'aller plus loin, dans le but, contrairement au mauvais procès qui nous est fait de ne pas faire confiance aux collectivités locales, de changer profondément le système pour qu'il aille plus vite et dans le sens voulu par les collectivités locales. Que les choses soient claires.

Sur la forme, il reste un problème de gouvernance. Aujourd'hui, il y a une gouvernance avec 36 membres, si ma mémoire est bonne, dont 18 représentants de l'État. Il subsiste un problème d'équilibre dans les décisions. Au-delà du problème des trois tiers de représentants, il faut que l'État au sens large, et donc pas simplement le Gouvernement, conserve un veto sur certaines décisions. Concernant l'ANRU, l'État fournit 1 milliard d'euros, quand les autres mettent 9 milliards d'euros, mais c'est de l'argent public.

Je ne peux donner mon accord sur votre proposition, madame Létard. Je considère qu'il s'agit d'un amendement d'appel, même s'il est voté, et je privilégie naturellement le mien. Il nous faut trouver un équilibre pour combiner ces deux exigences : réduire le nombre, c'est une chose ; aller vers un système de trois tiers me paraît être possible, mais il faut que nous puissions garantir un veto dans certains cas.

Voilà les explications que je voulais fournir à la Haute Assemblée. Il faut savoir que nos propositions aboutiront quand même à changer profondément le processus, dont d'aucuns, qui ont une longue expérience de la politique de la ville, avaient dit publiquement qu'il était bloqué.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission est favorable à l'amendement présenté par Mme Létard et, par conséquent, défavorable à l'amendement du Gouvernement.

Nous souscrivons plutôt au principe des trois collèges, avec autant de voix pour le collège de l'État, pour le collège des collectivités territoriales et pour le collège des bailleurs sociaux et Action Logement.

Mme la présidente. La parole est à Mme Valérie Létard, pour explication de vote.

Mme Valérie Létard. Monsieur le ministre, j'ai bien entendu vos explications et votre volonté de converger vers quelque chose de plus équilibré. J'ai bien entendu également le message sur une volonté d'aboutir en CMP, mais, comme notre rapporteur m'encourage à le faire, je vais maintenir

l'amendement, tout simplement pour que l'on ait une base de discussion en CMP et que l'on puisse aboutir quand même à un système qui soit nettement moins déséquilibré.

Vous l'avez dit, 36 membres, c'est peut-être beaucoup, mais il ne faut pas non plus trop réduire leur nombre, monsieur le ministre, sinon on ne peut pas mettre tous les représentants légitimes dans le dispositif. Cela exclurait de fait un certain nombre d'acteurs qui auraient toute légitimité à s'exprimer de façon équitable entre les trois collèges. Il faut un juste milieu.

S'agissant des sites d'intérêt régional, veillez quand même à ce que l'argent de l'État et des opérateurs du logement les irriguent s'ils sont régionalisés en instruction. En effet, vous le savez, on a tendance à encourager le financement par le droit commun plutôt que par les crédits spécifiques ANRU sur ces sites. J'attire votre attention : beaucoup de quartiers n'y sont pas, parce qu'on ne pouvait pas en prendre trop, mais ils relevaient plutôt d'une logique d'intérêt national. Si on les remet dans le droit commun, cela ne présente pas un grand intérêt, si ce n'est la complexité de la procédure... Je voulais adresser ce petit message avant de conclure.

En tout cas, je maintiens mon amendement, en ayant bien entendu vos propositions, monsieur le ministre.

Mme la présidente. La parole est à M. Marc-Philippe Daubresse, pour explication de vote.

M. Marc-Philippe Daubresse. Je tiens à soutenir l'amendement de Valérie Létard. L'ANRU I, c'était 48 milliards d'euros, quand on fait le bilan total, tous financements publics confondus. À l'époque, un équilibre avait été judicieusement trouvé par Jean-Louis Borloo : un tiers de financement venait des bailleurs sociaux ; un tiers de financement émanait de l'État ; un petit 10 % provenait de la commune où la rénovation se faisait ; le reste venait des régions, des agglomérations, donc de collectivités locales, soit un bon tiers.

Je ne mets personne en cause, mais nous sommes arrivés à un système bloqué, comme vous l'avez dit, monsieur le ministre, et pas seulement parce que l'ANRU s'était technocratisée ou alourdie. Faute d'argent, et vous n'êtes pas en cause puisque c'était avant vous, on demandait en effet de réaliser plus d'études, de regarder toujours plus dans le détail, ce qui alourdissait et rallongeait les procédures.

Aujourd'hui, il y a les 10 milliards d'euros. Tant mieux ! C'est mieux qu'il y a quelques mois. Mais, sur cette somme, il y a 10 % d'argent de l'État, du moins on l'espère – il est où le milliard, il est où ? (*Sourires.*) –, le reste étant apporté par Action Logement, les bailleurs sociaux et les collectivités locales.

On ne peut pas garder la même gouvernance qu'hier, car tous les modèles du logement social et de la rénovation urbaine sont en train de changer et il faut en tenir compte. Ceux qui paient doivent être aux commandes. Après, on peut bien sûr discuter des dosages.

J'ai eu la tutelle de l'ANRU et j'ai présidé l'ANAH pendant quelques années. Dans ce dernier organisme, il n'y avait pas une majorité de représentants de l'État au conseil d'administration, ce qui n'empêchait pas de travailler et de progresser. Quand il a fallu répartir l'argent du Grand emprunt, sur les propositions de MM. Rocard et Juppé, les acteurs qui payaient ont eu leur mot à dire dans l'affaire, ce qui a été déterminant sur les choix faits à l'époque. Cela a permis de relancer complètement la rénovation des logements en situation de précarité énergétique.

Pour conclure, je dirai que ce débat est important. Nous avons bien vu ce qui s'est passé avec les ordonnances sur l'Agence nationale de la cohésion des territoires et tout ce qui peut être intégré dans une agence beaucoup plus vaste. Tout cela doit se faire dans un dialogue entre les parlementaires, les représentants des élus locaux et l'État. Nous pouvons trouver un bon équilibre, l'amendement de Mme Létard étant la bonne base de départ.

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. L'amendement présenté va dans le bon sens. Je partage tout à fait l'avis de Marc-Philippe Daubresse, si ce n'est que, dans l'ANRU I, l'État n'a jamais mis les sommes qu'il devait mettre au départ. (*Mme Marie-Noëlle Lienemann s'exclame.*)

Je me souviens très bien, pour avoir suivi budgétairement ces affaires, qu'il a mis, je crois, moins de 1 milliard d'euros au bout du compte. Malgré tout, les projets sont allés à leur terme, et c'est une très bonne chose. Il y a eu un énorme effet de levier.

Maintenant, c'est vrai, sur la base du « qui paie commande », on peut essayer de trouver un meilleur équilibre dans la gouvernance. Voilà pourquoi je soutiendrai cet amendement.

Mme la présidente. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Je suis plutôt de l'avis du Gouvernement. Il faut réfléchir à une nouvelle gouvernance de l'ANRU, entrer dans les trois tiers tout de suite. En tout cas, je me méfie de la thèse du « qui paie commande ». (*M. Philippe Dallier sourit.*) On risque d'aboutir à une sous-représentation des collectivités locale.

Par ailleurs, je pense que l'État, dans sa fonction de garant de la cohésion nationale, doit rester un acteur déterminant dans tous les cas de figure.

M. Philippe Dallier. D'accord !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Je regrette qu'il ne finance pas l'ANRU, et je continuerai à me battre pour qu'il intervienne plus, mais je serais gênée, tout comme mes collègues, qu'il reste à la marge de choix aussi fondamentaux. Nous ne voterons donc pas cet amendement, d'autant que le Gouvernement fait preuve d'ouverture pour rediscuter la gouvernance de l'ANRU.

M. Philippe Dallier. Il y a un « mi-chemin » !

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 847 rectifié *ter*.

(*L'amendement est adopté.*)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 28, et l'amendement n° 1135 rectifié n'a plus d'objet.

L'amendement n° 1126, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'article 28

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article 15 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, il est inséré un article 15-1 ainsi rédigé :

« Art. 15-1. – L'Agence nationale pour la rénovation urbaine est soumise en matière de gestion financière et comptable aux règles applicables aux entreprises industrielles et commerciales. Elle n'est pas soumise à l'article 64 de la loi n° 2007-1822 du 24 décembre 2007 de finances pour 2008. Un décret précise les modalités spécifiques de contrôle économique et financier de l'agence, qui ne peuvent soumettre ses décisions à l'exigence d'un visa préalable. »

La parole est à Mme le rapporteur.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Cet amendement s'inscrit dans la suite logique de l'amendement que vient de présenter Valérie Létard.

L'ANRU est un acteur reconnu pour faciliter la transformation des quartiers prioritaires de la politique de la ville afin d'y intégrer plus de mixité sociale et fonctionnelle.

Néanmoins, comme l'ont souligné Annie Guillemot et Valérie Létard dans leur rapport sur l'application de la loi de programmation de la politique de la ville, le nouveau programme national de renouvellement urbain connaît quelques difficultés de mise en œuvre, c'est le moins que l'on puisse dire. Afin d'y remédier, le présent amendement vise à faciliter le fonctionnement de l'ANRU en la soumettant à une comptabilité privée, et en adaptant certaines modalités spécifiques d'organisation et de contrôle économique et financier de l'agence.

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

M. Jacques Mézard, ministre. L'avis est favorable. Nous avons eu l'occasion de discuter de ces questions de réorganisation de l'ANRU. À nos yeux, il est indispensable de redonner des moyens de travail efficaces et rapides et de sortir d'une accumulation de contrôles divers. Cet amendement va tout à fait dans le bon sens.

Je voudrais revenir sur les interpellations précédentes. Nous ne sommes pas, je ne suis pas – le Gouvernement n'a pas à être neutre en l'occurrence – comptable de ce qui s'est fait avant. Je n'en fais pas non plus le procès. M. le secrétaire d'État et moi-même constatons qu'il existe des blocages, d'ailleurs mis en lumière dans le rapport fait par Jean-Louis Borloo, et qu'il convient de vite lever car le système était quasiment bloqué.

Je n'enlève rien à la responsabilité globale de l'État, car, vous l'avez très bien dit, monsieur le ministre Daubresse, s'il y a eu ces accumulations de contraintes administratives, c'était pour freiner les procédures, les financements n'étant pas au rendez-vous. Je pense que l'on a bouclé la question du financement. En tout cas, nous y travaillons avec beaucoup de conviction, et je suis vraiment convaincu que l'on va dans le bon sens. Il y a un accord sur presque tout, mais il nous reste à régler ce problème de gouvernance, non pas tellement sur le principe des trois tiers, mais pour garantir, comme le disait, Mme la ministre Lienemann, un équilibre. En effet, il ne faudrait pas non plus que le système des trois tiers aboutisse à des blocages, qui, d'ailleurs, ont déjà en partie existé sans les trois tiers.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 1126.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 28.

L'amendement n° 678 rectifié, présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Chain-Larché, Delmont-Koropoulis, Deroche, Deromedi, Dumas et Eustache-Brinio, M. B.

Fournier, Mme Garriaud-Maylam, M. Gremillet, Mme Lamure, MM. Lefèvre et H. Leroy, Mme Micouveau, MM. Milon, Rapin, Savin et Sido et Mme Thomas, est ainsi libellé :

Après l'article 28

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Par dérogation aux articles L. 444-1 et suivants du code de commerce, les tarifs applicables aux prestations de notaires relatives à des transactions entre professionnels portant sur des biens immobiliers peuvent faire l'objet d'une négociation.

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Cet amendement revient sur un sujet déjà traité dans la loi dite Macron, voilà *grosso modo* trois ans. (*M. Julien Bargeton s'exclame.*) Il s'agit des règles de tarification des professions réglementées, en l'occurrence celles des notaires. On souhaitait aller dans le sens d'une libéralisation. Force est de constater que le succès n'est pas au rendez-vous, puisque, depuis 2016, un barème unique standard s'applique.

L'idée, c'est de faire en sorte que, pour les professionnels de l'immobilier, on puisse sortir de ces grilles tarifaires pour aller vers une négociation entre les grands acteurs qui passent beaucoup d'actes et les notaires.

Tel est l'objet de cet amendement.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Je sollicite le retrait de cet amendement, faute de quoi j'émettrai un avis défavorable.

Il ne me semble pas souhaitable ni nécessaire de revoir ces règles trois ans seulement après l'adoption de la loi Macron, sans étude d'impact, et, je crois aussi pouvoir le dire, sans concertation avec le notariat.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Le Gouvernement a exactement le même avis, pour les mêmes raisons. J'ajoute qu'à l'époque la loi Macron avait déjà une excellente rapporteur. (*Rires.*)

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur pour avis.

M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis de la commission des lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du règlement et d'administration générale. Il est intéressant que M. Dallier nous parle avec joie de la loi Macron. (*Sourires.*)

Je veux simplement dire que, tel que cet amendement est proposé et à l'endroit où il est présenté, compte tenu de ce qu'est le texte sur le logement, ce n'est pas le bon véhicule.

Évidemment, le sujet nécessite de la concertation, ainsi que des harmonisations.

À la rentrée, la commission des lois va se saisir du projet de loi de programmation et de réforme pour la justice. Dans son article 11, ce texte précise les modalités selon lesquelles des remises pourraient être accordées par des professionnels du droit ou négociées entre les professionnels du droit et leurs clients pour des prestations soumises à tarif réglementé. C'est tout à fait le bon véhicule. Aussi, je m'engage, si Mme la présidente Primas en est d'accord, à ce que la commission des lois et la commission des affaires économiques fassent une proposition sur ce sujet à l'article 11 de ce projet de loi.

Mme la présidente. Qu'en est-il de l'amendement, monsieur Dallier ?

M. Philippe Dallier. Voilà pourquoi je souhaitais que Marc-Philippe Daubresse s'exprime avant moi. Il faut regarder de nouveau ce sujet après une évaluation. Vu l'écart entre l'ambition affichée au départ, au moment du vote de la loi, et le résultat, à savoir une nouvelle grille tarifaire, personne ne peut considérer qu'il s'agit d'une réussite.

Je retire l'amendement...

M. Julien Bargeton. Dommage! (*Sourires.*)

M. Philippe Dallier. ... et j'attendrai avec impatience le travail de la commission des lois. (*M. Xavier Iacovelli s'exclame.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 678 rectifié est retiré.

7

RAPPELS AU RÈGLEMENT

Mme la présidente. La parole est à Mme Éliane Assassi, pour un rappel au règlement.

Mme Éliane Assassi. Je suis désolée, monsieur le ministre, d'interrompre cette discussion importante. Je me suis absentée quelques instants pour écouter les débats à l'Assemblée nationale, lesquels ont repris très tardivement cet après-midi. Je rappelle que nos collègues députés sont censés légiférer sur le projet de loi de révision constitutionnelle.

L'affaire Benalla a déclenché depuis hier une vraie crise politique dans notre pays. L'ampleur de cette affaire grandit, puisque nous sommes abreuvés depuis ce matin d'informations nouvelles et graves, notamment par les médias.

Depuis hier, nos collègues députés font se succéder les rappels au règlement. Pourquoi? Tout simplement parce qu'ils exigent que la démocratie parlementaire soit respectée. En s'appuyant sur notre Constitution, ils demandent que le Premier ministre vienne s'expliquer, s'exprimer devant le Parlement. Or le Parlement, c'est à la fois l'Assemblée nationale et le Sénat. Je vous rappelle les termes de l'article 24 de la Constitution : « Le Parlement vote la loi. Il contrôle l'action du Gouvernement. Il évalue les politiques publiques. Il comprend l'Assemblée nationale et le Sénat. [...] ».

Il me semblerait donc honorable que le Sénat, par la voix de son président, Gérard Larcher, exige aussi que le Premier ministre vienne s'expliquer, s'exprimer devant notre assemblée.

Bien sûr, notre commission des lois s'est saisie des prérogatives d'une commission d'enquête et va entamer un travail, et nul doute que ce travail sera bien fait. Mais là il s'agit d'autre chose.

Je demande solennellement que le président du Sénat sollicite le Premier ministre pour qu'il vienne s'exprimer devant la Haute Assemblée. Je le répète: il s'agit purement et simplement de respecter le Parlement dans une situation qui est très grave. (*Applaudissements sur les travées du groupe communiste républicain citoyen et écologiste et sur des travées du groupe socialiste et républicain.*)

Mme la présidente. Acte est donné de ce rappel au règlement.

La parole est à Mme la présidente de la commission des affaires économiques.

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques. Notre Haute Assemblée, que l'on dit parfois conservatrice, donne une tout autre image de la démocratie que le brouhaha que l'on entend ailleurs, pour des raisons que je ne qualifierai ni de bonnes ni de moins bonnes.

En tout cas, je suis fière de faire partie du Sénat, où les parlementaires sont au travail sur un texte important pour nos concitoyens. Mes chers collègues, je vous remercie tous de votre présence et du travail effectué dans ces murs. (*Applaudissements sur les travées du groupe Les Républicains. – MM. Alain Fouché, Julien Bargeton et Xavier Iacovelli applaudissent également.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Xavier Iacovelli, pour un rappel au règlement.

M. Xavier Iacovelli. Je ne voulais pas intervenir sur ce sujet pour ne pas interférer dans nos discussions sur ce projet de loi très important, qui mérite toute notre attention.

Or le premier questeur de l'Assemblée nationale, Florent Bachelier, ce matin, sur l'antenne de Public Sénat, a déclaré que les sénateurs étaient déconnectés des territoires, et a mis en cause notre rapporteur, Mme Estrosi Sassone.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur de la commission des affaires économiques. Ah bon ?

M. Xavier Iacovelli. Tout à fait! (*Rires.*) Mes chers collègues, je vous invite à ne pas être déconnectés de l'actualité. Je rejoins la présidente Assassi. (*Applaudissements sur des travées du groupe socialiste et républicain et du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.*)

Mme la présidente. Acte est donné de ce rappel au règlement.

8

ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE

Suite de la discussion en procédure accélérée d'un projet de loi dans le texte de la commission

Mme la présidente. Nous reprenons l'examen du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

Dans la discussion du texte de la commission, nous en sommes parvenus à l'article 28 *bis* A.

Article 28 *bis* A (Non modifié)

- ① Le titre II du livre I^{er} du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre X ainsi rédigé :
- ② « CHAPITRE X
- ③ « **Dispositions applicables aux immeubles sociaux**
- ④ « Art. L. 12-10-1. – Les organismes d'habitations à loyer modéré accordent à la police nationale et à la gendarmerie nationale ainsi que, le cas échéant, à la police municipale une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes de leurs immeubles. » – (*Adopté.*)

Article 28 bis
(Non modifié)

- ① L'article L. 215-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au début du I, les mots : « À titre principal, » sont supprimés ;
- ③ 2° Au début du II, les mots : « À titre subsidiaire, » sont supprimés. – (Adopté.)

Article 28 ter
(Non modifié)

- ① L'article L. 215-1-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au premier alinéa, la première occurrence des mots : « d'habitat » est remplacée par les mots : « , de construction, de rénovation, de location » ;
- ③ 2° La seconde phrase du second alinéa est complétée par les mots : « ainsi que dans les sociétés de tiers-financement définies à l'article L. 381-2 ». – (Adopté.)

Article 28 quater
(Non modifié)

- ① L'article L. 215-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Après la première occurrence du mot : « propriété », la fin du troisième alinéa est ainsi rédigée : « ou d'une ou plusieurs entités, autres que des sociétés d'habitations à loyer modéré, dont la majorité des droits de vote est détenue soit directement par des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété, soit indirectement par une entité contrôlée, au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, par l'une ou plusieurs des entités mentionnées ci-dessus dont la majorité des droits de vote est détenue directement par des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété. » ;
- ③ 2° Au dernier alinéa, les mots : « de sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété ou de sociétés détenues majoritairement et de façon conjointe par elles » sont remplacés par les mots : « des entités mentionnées au troisième alinéa » ;
- ④ 3° Est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ⑤ « L'avant-dernier alinéa ne s'applique pas à un collège composé d'une ou plusieurs entités dont la majorité des droits de vote est détenue soit directement par au moins trois quarts des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété, soit indirectement par une entité contrôlée, au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, par une ou plusieurs des entités mentionnées ci-dessus dont la majorité des droits de vote est détenue directement par au moins trois quarts des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété. » – (Adopté.)

Article 28 quinquies

- ① L'article L. 215-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

- ② « Art. L. 215-7. – L'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété représente les intérêts communs des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété, notamment auprès des pouvoirs publics. À ce titre, elle passe toutes conventions avec l'État ou des organismes publics et parapublics définissant les objectifs et les conditions d'exercice de l'activité des sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété.
- ③ « L'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété veille à la mise en œuvre de ces conventions. À cet effet, elle adresse aux sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété des recommandations pour la bonne application de ces conventions. Elle remet un rapport annuel à l'autorité administrative sur l'exécution des conventions.
- ④ « Le règlement intérieur de l'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété définit les modalités d'alerte, de prévention, de contrôle et de sanction visant à garantir l'exécution conforme par une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété des engagements découlant des conventions mentionnées aux premier et deuxième alinéas.
- ⑤ « L'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété donne, dans les conditions de son règlement intérieur et en considération, le cas échéant, des objectifs définis dans les conventions mentionnées aux mêmes premier et deuxième alinéas, un avis préalable conforme aux opérations suivantes réalisées, directement ou indirectement, par ou au profit d'une ou plusieurs sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété :
- ⑥ « 1° Souscriptions, attributions ou transferts d'instruments financiers, parts sociales ou droits de toute nature dans toute entité ;
- ⑦ « 2° Opérations en capital, fusion, scission, apport partiel d'actif ou apport concernant toute entité ;
- ⑧ « 3° Transferts d'actifs incorporels.
- ⑨ « Cet avis préalable conforme est requis sous peine de nullité absolue de l'opération.
- ⑩ « La réalisation indirecte d'une opération mentionnée au quatrième alinéa du présent article s'entend d'une opération réalisée soit par une ou plusieurs entités dont la majorité des droits de vote est détenue directement par une ou plusieurs sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété, soit par une ou plusieurs entités contrôlées, au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce, par une ou plusieurs des entités dont la majorité des droits de vote est détenue directement par une ou plusieurs sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété.
- ⑪ « L'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété veille au respect de l'article L. 215-1-2 du présent code par les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accèsion sociale à la propriété.
- ⑫ « À ce titre, elle passe toute convention avec l'État définissant les modalités de contrôle du montant et de l'utilisation de la réserve de disponibilité, mentionnée au second alinéa du même article L. 215-1-2, constituée par chaque société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété.

- 13 « Lorsqu'une société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété n'utilise pas, pendant deux exercices successifs, tout ou partie de la réserve mentionnée au second alinéa dudit article L. 215-1-2 dans les conditions prévues au premier alinéa du même article L. 215-1-2, les sommes non utilisées sont attribuées, sur proposition de l'Union d'économie sociale pour l'accèsion à la propriété et avec l'accord de l'autorité administrative, à une autre société anonyme coopérative d'intérêt collectif pour l'accèsion à la propriété. Cette société doit employer les sommes ainsi attribuées aux fins prévues à l'article L. 215-1-2 en supplément de ses propres obligations résultant du même article L. 215-1-2. » – (*Adopté.*)

Article 28 sexies
(*Non modifié*)

Le premier alinéa de l'article L. 422-3-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « et font procéder périodiquement à l'examen de leur organisation et de leur fonctionnement dans le cadre d'une procédure de révision coopérative telle que définie au même article L. 422-3 ».

Mme la présidente. L'amendement n° 661 rectifié, présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Chain-Larché, Delmont-Koropoulis, Deroche, Deromedi, Dumas et Eustache-Brinio, MM. B. Fournier et Guené, Mme Lamure, MM. Lefèvre, H. Leroy et Mandelli, Mme Micouleau, MM. Milon, Rapin et Sido et Mmes Thomas et Garriaud-Maylam, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – Le dernier alinéa de l'article L. 422-3-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Le ministre tient notamment compte, lors de la délivrance de l'agrément, des conséquences en termes de gouvernance et sur la réalisation des missions d'intérêt général exercées par la société auxquelles pourrait conduire la transformation demandée. Le silence gardé par le ministre pendant plus de quatre mois à compter de la date d'accusé de réception du dossier complet de la demande d'agrément vaut décision de rejet. »

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Cet amendement traite d'un sujet un peu particulier, puisqu'il s'agit du cas de figure où une SA HLM souhaiterait se transformer en coopérative. Dans ce cas de figure, selon le code de la construction et de l'habitation, il est nécessaire de demander un agrément au ministère, lequel est censé donner une réponse en tenant compte des motivations de cette démarche. Mais le dispositif n'est pas assez détaillé, et il n'est pas précisé ce qui se passe s'il n'y a pas de réponse du ministère dans des délais donnés.

Il se trouve qu'il y a eu un cas dans le sud de la France – je m'en suis entretenu avec Marie-Noëlle Lienemann –, où une SA HLM s'est transformée en coopérative, sans que le groupe auquel elle était rattachée en ait donné l'autorisation. Le résultat, c'est que, tout d'un coup, celui qui détient le capital devient minoritaire dans le conseil d'administration, ce qui pose un certain nombre de questions. Pour tout vous dire, c'est Action Logement qui soulève ce problème. L'amendement tend à préciser que l'absence d'une réponse du ministère pendant un délai donné vaut rejet de la demande, ce qui évitera de rester dans le flou.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur de la commission des affaires économiques. L'avis de la commission est plutôt défavorable. Je crois que votre amendement vise à résoudre un cas bien particulier.

M. Philippe Dallier. Oui !

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Si cet amendement était voté, il ajouterait de nouvelles contraintes injustifiées, qui n'existent pas quand deux ESH fusionnent ou quand un OPH souhaitera se faire absorber par une ESH ou par une coop.

Je comprends encore moins la précision selon laquelle le silence pendant quatre mois vaut rejet, qui va à rebours des dispositions de l'ordonnance de 2015, laquelle a, au contraire, affirmé que le silence pendant deux mois vaut acceptation.

Mme Valérie Létard. Voilà !

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Rien ne me semble justifier une telle exception en la matière.

Mme Valérie Létard. Très bien !

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

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Ce ne sera pas un silence, mais un avis de sagesse.

Mme Catherine Procaccia et M. Philippe Dallier. Oh là !

Mme la présidente. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Ne confondons pas tout.

D'abord, il faut se rappeler que, dans le droit des sociétés et le droit coopératif, pour pouvoir transformer une société en coopérative, il faut une majorité qualifiée, exprimée lors d'une assemblée générale extraordinaire. Un actionnaire majoritaire ne peut donc pas être spolié.

Ensuite, sur l'affaire que vous évoquez, la justice a été saisie et pour l'instant elle a tranché en faveur de la coopérative.

Par ailleurs, la ministre avait écrit son accord. Le gouvernement d'alors a d'ailleurs transmis au tribunal le courrier donnant son accord.

Mettons à part cette affaire, que la justice traitera jusqu'au bout.

En droit ordinaire, une SA peut se transformer en coopérative dans un cadre classique, défini par la loi.

Après, il y a un problème plus spécifique : comme il s'agit d'une coopérative HLM, elle doit bénéficier du transfert d'agrément. Comme l'a très bien dit Mme Estrosi Sassone, si l'État n'a pas réagi au-delà de deux ou trois mois, la décision est réputée positive.

L'ordonnance relative aux relations entre le public et l'administration prévoit que le silence vaut approbation et prévoit des exceptions, à savoir le caractère collectif, qui ne concerne ni les ESH, ni les coopératives, ni le monde HLM. C'est aussi le cas lorsqu'il y a un impact financier ou en l'absence de support législatif.

Dans cette affaire, il faut s'en tenir à la règle générale. Il y aurait rupture d'égalité si le transfert d'agrément d'une ESH à une autre ESH n'obéissait pas au même mécanisme. Je ne vois pas pourquoi les coopératives seraient stigmatisées, d'autant qu'elles ont exactement les mêmes contraintes que tout autre opérateur HLM.

Mme la présidente. Il faut conclure, ma chère collègue.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Laissons la justice faire son travail sur le cas particulier. Ne modifions pas la règle, l'état d'esprit de la loi c'est quand même de permettre des fusions et des réorganisations.

Mme la présidente. Il faut vraiment conclure.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Je vous demande de ne pas accepter cette dérogation.

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Ce qui me perturbe, c'est l'avis de sagesse du Gouvernement.

Mme Catherine Procaccia. C'est parce qu'il vous aime bien! (*Sourires.*)

M. Philippe Dallier. De fait, un problème s'est posé. Il est vrai qu'Action Logement se sent « dépossédé » d'une filiale qui est devenue une coopérative.

Je vais, chère Marie-Noëlle Lienemann, retirer cet amendement.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Merci!

Mme Valérie Létard. Très bien!

M. Philippe Dallier. Cela dit, je considère qu'il y a un problème. Or quand tel est le cas parce que les règles ne sont pas claires, il faut se poser des questions. Tel était l'objet de mon amendement; je laisse le soin à M. le ministre de trouver une réponse appropriée.

Mme Valérie Létard. Bravo!

M. Philippe Dallier. Je retire donc l'amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 661 rectifié est retiré.

Je mets aux voix l'article 28 *sexies*.

(*L'article 28 sexies est adopté.*)

Article 28 septies (Supprimé)

Article 29

- ① I. – Au IV de l'article L. 31-10-3 du code de la construction et de l'habitation, après le mot: « premier », sont insérés les mots: « alinéa du II », le mot: « troisième » est remplacé par le mot: « deuxième », après le mot: « alinéa », est ajoutée la référence: « du III » et les mots: « à un prix inférieur à l'évaluation faite par France Domaine » sont supprimés.
- ② II. – Le livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié:
 - ③ 1° L'article L. 411-3 est ainsi modifié:
 - ④ a) Au troisième alinéa, les références: « des premier, troisième à cinquième et neuvième alinéas » sont remplacées par les références: « du premier alinéa du II, des deuxième à dernier alinéas du III et du V »;
 - ⑤ b) Au quatrième alinéa, la référence: « septième alinéa » est remplacée par la référence: « premier alinéa du I »;

⑥ 2° À la seconde phrase du dernier alinéa de l'article L. 411-4, les références: « des premier, troisième à cinquième et neuvième alinéas de » sont remplacées par les références: « du premier alinéa du II, des deuxième à dernier alinéas du III et du V »;

⑦ 3° La section 4 du chapitre II du titre II est ainsi rétablie:

⑧ « Section 4

⑨ « **Sociétés de ventes d'habitations à loyer modéré**

⑩ « Art. L. 422-4. – Une société de vente d'habitations à loyer modéré est une société anonyme ou une société anonyme coopérative agréée en application de l'article L. 422-5 et qui a pour seul objet l'acquisition de biens immobiliers appartenant à des organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2, à des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 et à des organismes qui bénéficient de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2, en vue de la vente de ces biens.

⑪ « Une société de vente d'habitations à loyer modéré peut également acquérir les locaux accessoires et les locaux à usage autre que d'habitation dès lors qu'ils font partie de l'immeuble cédé.

⑫ « Une société de vente d'habitations à loyer modéré ne peut acquérir la nue-propriété des biens immobiliers appartenant à des organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2, à des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 et à des organismes qui bénéficient de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2.

⑬ « Les logements sociaux qu'elle détient sont gérés par des organismes d'habitation à loyer modérés, des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 et des organismes qui bénéficient de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2.

⑭ « Les parts sociales ne peuvent être souscrites que par des organismes mentionnés aux deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 411-2, par des sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1, par la société mentionnée à l'article L. 313-19 et par l'établissement public mentionné à l'article L. 518-2 du code monétaire et financier.

⑮ « Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article. »;

⑯ 4° L'article L. 443-7 est ainsi modifié:

⑰ a) Le premier alinéa est ainsi modifié:

⑱ – à la première phrase, après les mots: « des logements », sont insérés les mots: « ou des ensembles de logements »;

⑲ – après la deuxième phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée: « Ils peuvent proposer à ces mêmes bénéficiaires la possibilité d'acquérir ces mêmes logements au moyen d'un contrat de vente d'immeuble à rénover défini aux articles L. 262-1 à L. 262-11. »;

- 20 – est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Ces normes d’habitabilité et de performance énergétique minimales doivent être remplies après réalisation des travaux, lorsque les logements sont cédés dans le cadre d’un contrat de vente d’immeuble à rénover. » ;
- 21 *b)* Les troisième à cinquième alinéas sont remplacés par huit alinéas ainsi rédigés :
- 22 « La convention d’utilité sociale mentionnée à l’article L. 445-1 vaut autorisation de vendre pour les logements mentionnés dans le plan de mise en vente de la convention mentionnée au même article L. 445-1 pour la durée de la convention.
- 23 « La convention d’utilité sociale mentionnée audit article L. 445-1 conclue entre l’État et un organisme d’habitations à loyer modéré vaut autorisation de vendre pour les logements mentionnés dans le plan de mise en vente de cette convention au bénéfice de la société de vente d’habitations à loyer modéré qui les a acquis auprès de l’organisme ayant conclu la convention. L’autorisation de vendre au bénéfice de la société de vente est valable pendant la durée de la convention précitée.
- 24 « Si l’organisme propriétaire souhaite aliéner des logements qui ne sont pas mentionnés dans le plan de mise en vente de la convention mentionnée au même article L. 445-1, il adresse au représentant de l’État dans le département une demande d’autorisation. Le représentant de l’État dans le département consulte la commune d’implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l’acquisition ou l’amélioration des logements concernés. La commune émet son avis dans un délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation du représentant de l’État dans le département. Faute d’avis de la commune à l’issue de ce délai, l’avis est réputé favorable. En cas d’opposition de la commune, la vente n’est pas autorisée. À défaut d’opposition de la commune dans le délai de deux mois et à défaut d’opposition motivée du représentant de l’État dans le département dans un délai de quatre mois, la vente est autorisée. L’autorisation est rendue caduque par la signature d’une nouvelle convention mentionnée au même article L. 445-1.
- 25 « Lorsque la société de vente d’habitations à loyer modéré détient des logements pour lesquels l’autorisation de vente initiale est devenue caduque, elle adresse au représentant de l’État dans le département une demande d’autorisation de vendre. Le représentant de l’État dans le département consulte la commune d’implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l’acquisition ou l’amélioration des logements concernés. La commune émet son avis dans un délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation du représentant de l’État dans le département. Faute d’avis de la commune à l’issue de ce délai, l’avis est réputé favorable. En cas d’opposition de la commune, la vente n’est pas autorisée. À défaut d’opposition de la commune dans le délai de deux mois et à défaut d’opposition motivée du représentant de l’État dans le département dans un délai de quatre mois, la vente est autorisée. L’autorisation est caduque à l’issue d’un délai de six ans.
- 26 « Lorsque la société n’a pas obtenu d’autorisation de vendre, les logements sont cédés à un organisme mentionné à l’article L. 411-2 ou à une société d’économie mixte agréée en application de l’article L. 481-1 dans un délai de six mois à compter du refus de vendre. Si la société de vente d’habitations à loyer modéré n’a pas trouvé d’acquéreur, le ministre chargé du logement peut mettre en demeure un organisme d’habitations à loyer modéré mentionné à l’article L. 411-2 ou une société d’économie mixte agréée en application de l’article L. 481-1 d’acquiescer tout ou partie de ces logements.
- 27 « L’opération ne peut avoir pour effet d’accroître de plus de 20 % le nombre de logements locatifs sociaux gérés par l’organisme ou la société d’économie mixte mis en demeure, sauf en cas d’accord de sa part, et ne peut pas excéder sa compétence géographique.
- 28 « Une aide mentionnée au troisième alinéa de l’article L. 452-1 peut être accordée à l’organisme ou à la société mis en demeure.
- 29 « En cas de désaccord constaté six mois après la mise en demeure sur le prix d’acquisition des logements, le ministre chargé du logement en fixe le prix après avis de la commission mentionnée à l’article L. 452-2-1-1. Les litiges relatifs à la fixation du prix sont portés devant la juridiction administrative. » ;
- 30 *c)* Le sixième alinéa est ainsi modifié :
- 31 – à la première phrase, les mots : « décision d’aliéner » sont remplacés par les mots : « demande d’autorisation d’aliénation pour des logements qui ne sont pas mentionnés au programme de vente de la convention mentionnée au même article L. 445-1 » et, après le mot : « logement », la fin de la phrase est supprimée ;
- 32 – après la même première phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Le président du conseil de la métropole consulte la commune d’implantation ainsi que les collectivités publiques qui ont accordé un financement ou leur garantie aux emprunts contractés pour la construction, l’acquisition ou l’amélioration des logements concernés. » ;
- 33 – après la troisième phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : « En cas d’opposition de la commune, la vente n’est pas autorisée. » ;
- 34 – au début de la quatrième phrase, sont ajoutés les mots : « À défaut d’opposition de la commune dans le délai de deux mois et » et, à la fin, les mots : « la décision est exécutoire » sont remplacés par les mots : « la vente est autorisée » ;
- 35 – les avant-dernière et dernière phrases sont supprimées ;
- 36 *d)* Les septième et huitième alinéas sont ainsi rédigés :
- 37 « Toutefois, lorsque le logement est affecté à la location saisonnière, l’autorisation d’aliéner ne peut être délivrée qu’après accord de la commune d’implantation.
- 38 « En cas de non-respect de l’obligation d’autorisation de l’aliénation par le représentant de l’État dans le département ou par le président du conseil de la métropole, l’organisme vendeur est passible d’une sanction pécuniaire, dans la limite de 40 % du montant de la vente, hors frais d’acte, arrêtée par l’Agence nationale de

contrôle du logement social ou le président du conseil de la métropole dans la situation prévue au cinquième alinéa. » ;

39 e) Au neuvième alinéa, les mots : « mis en vente » sont remplacés par le mot : « vendu » et, à la fin, sont ajoutés les mots : « , au regard des logements mis en commercialisation » ;

40 f) À la première phrase de l'avant-dernier alinéa, le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;

41 g) Le dernier alinéa est supprimé ;

42 5° L'article L. 443-7-1 est abrogé ;

43 6° À la première phrase de l'article L. 443-8, le mot : « sixième » est remplacé par le mot : « cinquième » ;

44 7° (*Supprimé*)

45 8° L'article L. 443-10 est ainsi rédigé :

46 « Art. L. 443-10. – Sauf dispositions spécifiques, la vente d'un logement réalisée dans le cadre des dispositions de la présente section entraîne la résiliation de droit de la convention mentionnée à l'article L. 353-2 lorsqu'elle ne porte que sur le ou les logements vendus. Si le ou les logements vendus figurent dans une convention mentionnée au même article L. 353-2 qui porte sur un ensemble de logements plus important, elle est révisée afin d'exclure les logements vendus. » ;

47 9° L'article L. 443-11 est ainsi modifié :

48 a) Avant le premier alinéa, il est inséré un I ainsi rédigé :

49 « I. – L'organisme propriétaire peut vendre tout logement à un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte agréée au titre de l'article L. 481-1 ou à un organisme bénéficiant de l'agrément relatif à la maîtrise d'ouvrage prévu à l'article L. 365-2 ou à un organisme de foncier solidaire défini à l'article L. 329-1 du code de l'urbanisme en vue de la conclusion d'un bail réel solidaire tel que défini aux articles L. 255-1 à L. 255-5 du présent code, sans qu'il soit fait application des conditions d'ancienneté, d'habitabilité et de performance énergétique prévues à l'article L. 443-7. La convention mentionnée à l'article L. 353-2 n'est pas résiliée de droit et les locataires en place continuent à bénéficier des conditions antérieures de location.

50 « Les aliénations aux bénéficiaires mentionnés au premier alinéa du présent I ne font pas l'objet de l'autorisation prévue à l'article L. 443-7 mais font l'objet d'une simple déclaration au représentant de l'État dans le département et au maire de la commune d'implantation des logements aliénés.

51 « Le prix de vente aux bénéficiaires mentionnés au premier alinéa du présent I est fixé librement par l'organisme.

52 « Toutefois, lorsqu'une aliénation à ces bénéficiaires conduit à diminuer de plus de 30 % le parc de logements locatifs détenu sur les trois dernières années par un organisme d'habitations à loyer modéré, elle doit faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès du représentant de l'État dans le département. Cette demande d'autorisation doit mentionner la motivation du conseil d'administration ou du directoire et préciser si cette cession se fait dans le cadre d'un projet de dissolu-

tion de l'organisme. Dans ce dernier cas, l'autorisation d'aliéner est examinée au regard des conditions de mise en œuvre des dispositions relatives à la dissolution de l'organisme.

53 « En cas de non-respect de l'obligation prévue à l'avant-dernier alinéa du présent I, l'acte entraînant le transfert de propriété est entaché de nullité. L'action en nullité peut être intentée par l'autorité administrative ou par un tiers dans un délai de cinq ans à compter de la publication de l'acte au fichier immobilier. » ;

54 b) Le premier alinéa est ainsi modifié :

55 – au début, est ajoutée la mention : « II. – » ;

56 – la première phrase est complétée par les mots : « , s'il occupe le logement depuis au moins deux ans » ;

57 – à la seconde phrase, après le mot : « locataire », sont insérés les mots : « qui occupe le logement depuis au moins deux ans » ;

58 – la même seconde phrase est complétée par les mots : « qui peuvent acquérir ce logement de manière conjointe avec leur conjoint, partenaire ayant conclu un pacte civil de solidarité ou concubin » ;

59 c) À la première phrase du deuxième alinéa, après le mot : « locataire », sont insérés les mots : « qui occupe le logement depuis au moins deux ans » ;

60 d) Après le deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

61 « Les logements occupés auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux peuvent aussi être vendus, s'ils ont été construits ou acquis par un organisme d'habitations à loyer modéré depuis plus de quinze ans, à des personnes morales de droit privé. Dans ce cas, les baux et la convention mentionnée à l'article L. 353-2 demeurent jusqu'au départ des locataires en place.

62 « III. – Les logements vacants des organismes d'habitations à loyer modéré peuvent être vendus, dans l'ordre décroissant de priorité : » ;

63 e) Les troisième et quatrième alinéas sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

64 « – à toute personne physique remplissant les conditions auxquelles doivent satisfaire les bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété, mentionnées à l'article L. 443-1, parmi lesquels l'ensemble des locataires de logements appartenant aux bailleurs sociaux disposant de patrimoine dans le département, ainsi que les gardiens d'immeuble qu'ils emploient sont prioritaires ; »

65 f) Après le mot : « territoriales », la fin du cinquième alinéa est supprimée ;

66 g) Après le même cinquième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

67 « – à toute autre personne physique.

68 « Les logements vacants auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux peuvent être vendus s'ils ont été construits ou acquis par un organisme d'habitations à loyer modéré depuis plus de quinze ans, aux bénéficiaires mentionnés aux deuxième à avant-dernier alinéas du présent III auxquels s'ajoute, en dernier ordre de priorité, toute personne morale de droit privé.

- 69 « IV. – La mise en vente du ou des logements doit se faire par voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État et à un prix fixé par l'organisme propriétaire en prenant pour base le prix d'un logement comparable, libre d'occupation lorsque le logement est vacant ou vendu à son occupant ou occupé lorsque le logement est occupé. » ;
- 70 *b)* Le sixième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Toutefois, cette interdiction ne s'applique pas en cas de mobilité professionnelle impliquant un trajet de plus de soixante-dix kilomètres entre le nouveau lieu de travail et le logement, ou si le logement est devenu inadapté à la taille du ménage ou en cas de séparation du ménage, sous réserve de la revente préalable du logement vacant précédemment acquis. » ;
- 71 *i)* Les septième et huitième alinéas sont remplacés par un V ainsi rédigé :
- 72 « V. – Tous les logements, vacants ou occupés, peuvent également être vendus dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain aux établissements publics créés en application du chapitre I^{er} du titre II du livre III du code de l'urbanisme et de l'article L. 326-1 du même code, en vue de leur démolition préalablement autorisée par le représentant de l'État dans le département ; dans ce cas, les baux demeurent jusqu'au départ des locataires en place, le cas échéant. » ;
- 73 *j)* Le neuvième alinéa est ainsi modifié :
- 74 – au début, est ajoutée la mention : « VI. – » ;
- 75 – à la fin de la première phrase, les mots : « , ou les louer à ces mêmes personnes pour des usages autres que l'habitation » sont supprimés ;
- 76 – la seconde phrase est supprimée ;
- 77 *k)* Les deux derniers alinéas sont supprimés ;
- 78 *l)* Il est ajouté un VII ainsi rédigé :
- 79 « VII. – Lorsqu'il est procédé à la vente d'un ensemble de plus de cinq logements d'un même immeuble ou ensemble immobilier, vacants ou occupés, auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux et qui ont été construits ou acquis depuis plus de quinze ans par un organisme d'habitations à loyer modéré, ces logements peuvent être cédés à toute personne morale de droit privé sans qu'il y ait lieu d'appliquer, pour les logements vacants, l'ordre de priorité mentionné au III du présent article. Pour les logements occupés, les baux et la convention mentionnée à l'article L. 353-2 demeurent jusqu'au départ des locataires en place. » ;
- 80 10° L'article L. 443-12 est ainsi rédigé :
- 81 « Art. L. 443-12. – Lorsque le logement est vendu à des bénéficiaires prévus au III de l'article L. 443-11, l'organisme vend, par ordre de priorité défini à cet article, à l'acheteur qui le premier formule l'offre qui correspond à ou qui est supérieure au prix évalué en application du même article L. 443-11 ou, si l'offre est inférieure au prix évalué, qui en est la plus proche, dans des conditions définies par décret. » ;
- 82 11° L'article L. 443-12-1 est ainsi modifié :
- 83 *a)* Le deuxième alinéa est ainsi modifié :
- 84 – à la première phrase, les mots : « à l'évaluation faite par le service des domaines » sont remplacés par les mots : « au prix de mise en vente fixé en application de l'article L. 443-11 » ;
- 85 – à la seconde phrase, les mots : « l'évaluation faite par le service des domaines » sont remplacés par les mots : « le prix de mise en vente » ;
- 86 *b)* À l'avant-dernier alinéa, les mots : « à l'évaluation faite par le service des domaines » sont remplacés par les mots : « au prix de mise en vente fixé en application de l'article L. 443-11 » ;
- 87 12° L'article L. 443-13 est ainsi modifié :
- 88 *aa) (nouveau)* Au premier alinéa, après le mot : « immobilier », sont insérés les mots : « y compris les logements, » ;
- 89 *a)* Le deuxième alinéa est complété par trois phrases ainsi rédigées : « L'organisme d'habitations à loyer modéré doit alors saisir le garant de l'emprunt d'une demande de maintien de la garantie. Le garant de l'emprunt fait part de sa décision dans un délai de trois mois à compter du jour où il a reçu la demande de l'organisme d'habitations à loyer modéré. À défaut d'opposition dans ce délai de trois mois, l'accord est réputé donné. » ;
- 90 *b)* Au troisième alinéa, les mots : « Toutefois, dans le cas d'une vente à un autre organisme d'habitations à loyer modéré » sont remplacés par les mots : « Dans le cas d'une vente à un autre organisme d'habitations à loyer modéré, autre qu'une société de vente d'habitations à loyer modéré, » et après le mot : « notification », sont insérés les mots : « par le vendeur » ;
- 91 *b bis) (nouveau)* Après le même troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 92 « Dans le cas d'une vente à une société de vente d'habitations à loyer modéré, l'acquéreur et le vendeur peuvent décider que les emprunts sont transférés avec maintien des garanties y afférentes consenties par les collectivités territoriales, par leurs groupements ou par des chambres de commerce et d'industrie territoriales. Lorsqu'ils décident de transférer les emprunts avec maintien des garanties, le vendeur doit alors saisir le garant de l'emprunt d'une demande de maintien de la garantie. Le garant de l'emprunt fait part de sa décision dans un délai de trois mois à compter du jour où il a reçu la demande du vendeur. À défaut d'opposition dans ce délai de trois mois, l'accord est réputé donné. » ;
- 93 *b ter) (nouveau)* Après le quatrième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :
- 94 « Le précédent alinéa n'est pas applicable à la cession d'un élément de patrimoine immobilier d'une société de vente d'habitations à loyer modéré. » ;
- 95 *c)* À l'avant-dernier alinéa, la référence : « neuvième alinéa » est remplacée par la référence : « VI » ;
- 96 13° L'article L. 443-14 est ainsi modifié :
- 97 *a)* Au premier alinéa, après le mot : « aliénation », sont insérés les mots : « d'un logement intermédiaire ou » ;
- 98 *b)* Le second alinéa est supprimé ;

- 99 14° À la première phrase du second alinéa du I de l'article L. 443-14-1, les références : « des cinquième et septième alinéas » sont remplacées par les références : « du I et du troisième alinéa du III » ;
- 100 15° Après l'article L. 443-14-1, il est inséré un article L. 443-14-2 ainsi rédigé :
- 101 « Art. L. 443-14-2. – I. – L'organisme d'habitations à loyer modéré indique par écrit à l'acquéreur, préalablement à la vente, le montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété des deux dernières années, et lui transmet la liste des travaux réalisés les cinq dernières années sur les parties communes. En tant que de besoin, il fournit une liste des travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun qu'il serait souhaitable d'entreprendre, accompagnée d'une évaluation du montant global de ces travaux et de la quote-part imputable à l'acquéreur.
- 102 « II. – Dans les copropriétés comportant des logements vendus en application de la présente section, la liste de travaux mentionnée au I accompagnée de l'évaluation de leur montant global font l'objet d'une présentation annuelle par le syndic devant l'assemblée générale des copropriétaires.
- 103 « Lorsqu'ils sont votés par l'assemblée générale des copropriétaires, les travaux d'amélioration des parties communes et des éléments d'équipement commun donnent lieu à la constitution d'avances, selon des modalités définies par l'assemblée générale. L'organisme d'habitations à loyer modéré est dispensé de cette obligation.
- 104 « Ces avances sont déposées sur un compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires avec une rubrique particulière pour chaque copropriétaire. Le compte et les rubriques ne peuvent faire l'objet d'aucune convention de fusion, de compensation ou d'unité de compte.
- 105 « L'organisme d'habitations à loyer modéré est dispensé de l'obligation de versement prévue au II de l'article 14-2 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et constitue dans ses comptes une provision correspondant à celui-ci et souscrit une caution bancaire au profit du syndicat de copropriétaires. Il verse sa contribution, sur appel de fond, à la réalisation du diagnostic et des travaux prévus aux articles L. 731-1 et L. 731-2 du présent code. » ;
- 106 15° bis (nouveau) L'article L. 443-15 est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- 107 « En cas de cession par une société de vente d'habitations à loyer modéré d'un logement qu'elle a acquis en application de l'article L. 422-4, l'organisme ou la société d'économie mixte agréée qui en était antérieurement propriétaire assure, en lieu et place de la société de vente, les fonctions de syndic et, le cas échéant, la mise à disposition de personnel en application du présent article, sauf renoncement ou convention contraire. » ;
- 108 16° Après l'article L. 443-15-1, il est inséré un article L. 443-15-1-1 ainsi rédigé :
- 109 « Art. L. 443-15-1-1. – Afin d'assurer l'équilibre économique et social d'un ou plusieurs ensembles d'habitations ou d'un quartier connaissant des difficultés particulières, l'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire peut, après accord du représentant de l'État dans le département, qui consulte la commune d'implantation, louer à toute personne physique ou morale pour des usages autres que l'habitation. Afin de contribuer aux politiques de développement social des quartiers, et notamment de ceux connaissant des difficultés particulières, un organisme d'habitations à loyer modéré peut mettre à disposition d'une association des locaux moyennant, éventuellement, le paiement des charges locatives correspondant à ces locaux.
- 110 « Dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville ou dans les territoires définis à l'article 6 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, après avis de la commune d'implantation, louer des locaux d'habitation situés en rez-de-chaussée, en vue d'y exercer des activités économiques. Passé le délai d'un mois à compter du jour où le maire a reçu la consultation, cet avis est réputé favorable. Le bail d'habitation de ces locaux n'est pas soumis au chapitre V du titre IV du livre I^{er} du code de commerce et ne peut être un élément constitutif du fonds de commerce.
- 111 « Dans ce cas, les dispositions prévues aux articles L. 311-3, L. 631-7, L. 631-7-4 et L. 631-7-5 du présent code ne s'appliquent pas. » ;
- 112 17° L'article L. 443-15-2 est ainsi modifié :
- 113 a) Au premier alinéa, la référence : « septième alinéa » est remplacée par la référence : « I » ;
- 114 b) La deuxième phrase des deuxième et dernier alinéas est supprimée ;
- 115 18° La deuxième phrase des premier et second alinéas de l'article L. 443-15-2-1 est supprimée ;
- 116 19° À la première phrase de l'article L. 443-15-2-2, les mots : « sixième à huitième » sont remplacés par les mots : « troisième, cinquième et sixième » ;
- 117 20° L'article L. 443-15-2-3 est ainsi modifié :
- 118 a) Au premier alinéa, les mots : « quatrième à septième, neuvième et avant-dernier » sont remplacés par les mots : « troisième à cinquième, septième, avant-dernier et dernier » ;
- 119 b) À la seconde phrase du quatrième alinéa, les mots : « troisième à cinquième alinéas » sont remplacés par les mots : « deuxième à quatrième alinéas du III » ;
- 120 21° Au début de l'article L. 443-15-3, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- 121 « Les dispositions de la présente section s'appliquent nonobstant toutes stipulations contraires. » ;
- 122 22° (Supprimé)
- 123 23° La section 2 bis du chapitre III du titre IV est complétée par un article L. 443-15-8 ainsi rédigé :
- 124 « Art. L. 443-15-8. – Les organismes mentionnés aux articles L. 411-2 et L. 481-1 sont tenus d'inclure dans les contrats de vente une clause de rachat systématique, valable pour une durée de dix ans, applicable en cas de perte d'emploi, de rupture du cadre familial ou de raisons de santé lorsque la vente se fait au bénéfice d'une personne physique qui remplit les conditions mentionnées à l'article L. 443-1.

125 « Les modalités d'application de cet article sont fixées par décret en Conseil d'État. »

126 III. – (*Supprimé*)

127 IV. – (*Non modifié*) Toutes les autorisations de vendre implicites ou notifiées doivent être reprises dans le plan de vente mentionné à l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation à la signature de la première convention mentionnée au même article L. 445-1 conclue postérieurement à la publication de la présente loi.

Mme la présidente. La parole est à Mme Cécile Cukierman, sur l'article.

Mme Cécile Cukierman. Dans la lignée du précédent, cet article fournit les outils nécessaires pour mettre en œuvre la stratégie de vente de logements sociaux imposée par le Gouvernement.

Ainsi, le présent article prévoit la création d'un nouveau type d'organisme d'HLM : la société de vente d'habitations à loyer modéré. Le fonctionnement de ce futur outil de vente reste, malgré les efforts de la commission, assez obscur et ses missions insuffisamment définies.

Par ailleurs, les bénéficiaires de ces ventes ont été élargis. Alors que le premier objectif de la vente du parc social a longtemps été la vente aux locataires, dans une volonté de favoriser les parcours résidentiels et l'accession sociale à la propriété, le présent article dénature totalement ce dispositif.

Ainsi, le parc le plus attractif qu'est le PLS, s'il est construit depuis plus de quinze ans, pourra être acquis par lot par toute personne morale, donc par un promoteur. Une telle disposition ouvre la voie à la mise en œuvre d'une grande braderie du parc social, alors même que près de 2 millions de personnes sont dans l'attente d'un logement social dans notre pays.

Nous avons évoqué hier les difficultés des organismes d'HLM, dont ce gouvernement est responsable, du fait, bien sûr, de la quasi-disparition des aides à la pierre et du mécanisme de réduction de loyer mis en place pour compenser la baisse des APL. Ces difficultés mettent les bailleurs dans une telle situation qu'ils n'auront pas d'autre solution pour reconstituer leurs fonds propres que de céder leur patrimoine. D'ailleurs, nous notons que le nombre d'autorisations de construction de logements sociaux s'est écroulé cette année.

Voici donc le deuxième étage de la fusée du dépérissement du parc social public, lancée pour laisser place au marché.

Alors que le Gouvernement – ses représentants l'ont redit hier – prétend s'attaquer à la rente, il dérégule par ce projet de loi le marché du logement : pour ce qui concerne le parc public, il pénalise les organismes de logement social ; quant au parc privé, il y supprime l'encadrement des loyers.

Bref, c'est une dérégulation totale. C'est une attaque violente, qui va nous conduire à une réduction du parc social et à son appauvrissement. C'est une vision du logement social réduit à une aide aux plus démunis, alors que la force du modèle HLM en France est d'être un système ouvert qui propose une vision généraliste du logement social : voilà ce que nous prônons !

Avec la vente de ce patrimoine, vous préparez les copropriétés dégradées de demain. C'est à nos yeux une politique irresponsable de votre part.

Mme la présidente. La parole est à M. Fabien Gay, sur l'article.

M. Fabien Gay. Monsieur le ministre, vous avez indiqué à l'Assemblée nationale, le 2 juin dernier, que la vente de 40 000 logements sociaux par an permettra la construction de 100 000 à 120 000 logements sociaux. Ce ratio – un logement vendu pour trois construits –, qui sonne, au passage, comme une belle campagne de publicité, a été repris de nombreuses fois pour justifier la vente de notre parc de logements sociaux. J'ai donc recherché les sources de cet argument.

Selon l'étude d'impact du présent projet de loi, 2,4 millions de logements pourraient être créés grâce à la vente de 800 000 logements. En guise de source est cité le rapport d'information de 2013 des députés Christophe Caresche et Michel Piron, qui lui-même cite l'audition du 22 mai 2013 sur les aides à la construction de logements sociaux. Le même argument y est soutenu par le fait que la vente de 1 % du parc social, soit 40 000 logements, dégagerait quelque 2 milliards d'euros, permettant la construction de trois fois plus de logements neufs.

Or il se trouve que c'est exactement la phrase qu'a prononcée Benoist Apparu, secrétaire d'État chargé du logement et de l'urbanisme sous la présidence de M. Sarkozy, qui cherchait ainsi à justifier les accords de 2007 qui fixaient un objectif identique à celui d'aujourd'hui, de 40 000 ventes par an. En plus de reprendre cet objectif, fondé à l'époque sur le nombre d'HLM restant à vendre au 31 décembre 2007, le Gouvernement reprend donc le même argument !

Or, lorsqu'on se penche sur cet argument vieux de onze ans et utilisé aujourd'hui pour justifier cet article 29, on s'aperçoit qu'il n'est issu ni d'une étude scientifique ni de statistiques sérieuses, mais d'une prévision très hypothétique.

Celle-ci reposait sur trois prérequis : que lesdites ventes génèrent 2 milliards d'euros – cela représente tout de même 50 000 euros de plus-value nette par logement –, que ces 2 milliards d'euros permettent l'octroi de 8 milliards d'euros de prêts à la construction par les banques, et surtout que la totalité de la plus-value effectuée par les sociétés de vente d'HLM soit réinvestie dans la construction.

Si l'on peut fortement douter que de tels prérequis soient satisfaits dans le futur – ils ne l'ont d'ailleurs pas été à l'époque –, ils sont surtout issus d'une autre décennie et totalement obsolètes : ni le marché du logement social ni les conditions d'octroi de prêts par les banques ne sont identiques à ceux de 2007.

Face à cette incertitude statistique, optons pour un principe de précaution, et préservons notre parc locatif social !

Mme la présidente. L'amendement n° 177, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à Mme Cécile Cukierman.

Mme Cécile Cukierman. Dans nos deux interventions sur l'article, nous avons expliqué pourquoi notre groupe demande la suppression de l'article 29.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Nous débattons de nouveau de la vente de logements sociaux, qui a déjà été largement évoquée lors de l'examen de l'article 28. Dès lors, je pense que le débat ne pourra qu'être renforcé si nous faisons tous montre de concision.

Sur cet amendement de suppression, nous avons tous dit que l'objectif de 40 000 logements sociaux vendus par an, que le Gouvernement juge ambitieux, nous semblait pleinement irréaliste. Pour autant, nous avons aussi réitéré que nous n'étions pas opposés à la vente de logements sociaux. C'est la raison pour laquelle la commission, plutôt que d'aller dans votre sens, mes chers collègues, et de supprimer l'article, a souhaité mieux encadrer ce dispositif.

L'avis de la commission sur cet amendement est donc défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Qu'il soit défavorable ne surprendra personne, puisque nous nous sommes longuement exprimés sur ce sujet. M. Gay a rappelé les travaux de M. Apparou. Pour ma part, comme je le répète constamment, je ne mets pas systématiquement en cause le travail accompli par nos prédécesseurs. Je ne le fais que dans certains cas (*M. Xavier Iacovelli s'exclame.*), quand on m'explique qu'il faut faire l'inverse de ce qui a été fait.

Il ne me choque pas du tout que, sur certains sujets, on poursuive l'action qui a été menée par les prédécesseurs, quels qu'ils soient.

Si la commission juge notre objectif irréaliste, je pense quant à moi que, du fait des moyens et des instruments nouveaux que nous mettons en place, il est beaucoup plus réaliste que lorsque M. Apparou ou Mme Boutin le formulaient.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 177.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 565, présenté par Mme Guillemot, MM. Iacovelli, Daunis et Kanner, Mme Artigas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaigué, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

Alinéa 1

Supprimer les mots :

et les mots : « à un prix inférieur à l'évaluation faite par France Domaine » sont supprimés

La parole est à M. Martial Bourquin.

M. Martial Bourquin. Cet article du projet de loi supprime l'avis des domaines sur le prix de vente des logements sociaux.

Je dois avouer que tous ceux qui, parmi nous, sont ou ont été élus locaux restent pantois devant une telle décision. L'évaluation des domaines sert de référence ; c'est un cadre et une garantie de transparence pour les locataires accédant à la propriété. Supprimer cette régulation, c'est s'exposer à la spéculation et donc à une hausse des prix que l'évaluation des domaines est justement censée contenir. Sans cette évaluation, tout va être permis ; au lieu d'ouvrir l'accession sociale à la propriété aux ménages modestes, on permet à la spéculation

de se développer. Cette logique spéculative risque d'appauvrir rapidement les plus fragiles et de menacer dans ses fondements le droit au logement.

Notre amendement est simple : il s'agit de rétablir l'avis des domaines dans le cadre de la vente des logements à leurs occupants.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Cet amendement a pour objet de maintenir l'avis des domaines, que la commission a supprimé. Nous avons considéré que les bailleurs rencontrent de grandes difficultés pour obtenir cet avis, qui est obligatoire, mais qui leur laisse ensuite une grande latitude dans la fixation du prix. Vous savez en effet, mes chers collègues, que le prix fixé après cette évaluation peut lui être supérieur ou inférieur de 35 %.

Par conséquent, cette procédure nous a semblé constituer une contrainte trop importante au regard des garanties qu'elle apporte. Dans la nouvelle procédure, le prix fixé sera examiné par l'Agence nationale de contrôle du logement social, l'ANCOLS, dans le cadre de ses contrôles ; je pense que c'est largement suffisant.

L'avis de la commission sur cet amendement est donc défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Mme le rapporteur vient de rappeler que les prix seront toujours contrôlés, à l'évidence, par l'ANCOLS. J'ai pu me rendre compte, depuis que j'exerce ces responsabilités, que cette agence exerce un véritable contrôle : elle a infligé une série d'amendes en réponse aux errements, heureusement minoritaires, de quelques offices.

Certes, il paraît qu'il ne faudrait pas, au cours de ces débats, faire état de son expérience personnelle. Cela peut toutefois être intéressant. En outre, puisque, aux termes de la Constitution, le Sénat représente les collectivités territoriales, une expérience locale est forcément intéressante. Selon moi, la loi sur le non-cumul des mandats n'a d'ailleurs pas été un progrès démocratique (*Marques d'approbation sur des traversés du groupe Les Républicains.*)...

M. Marc-Philippe Daubresse. Je ne vous le fais pas dire !

M. Jacques Mézard, ministre. ... et je ne changerai pas d'avis sur ce point. Je dois encore l'exprimer très fortement.

Par ailleurs, à en croire les auteurs de cet amendement, les bailleurs mettant en vente des logements feraient n'importe quoi, ce qui n'est pas le cas. À mes yeux, ils ont la capacité d'évaluer de manière juste la valeur de leurs immeubles, d'autant que leurs conseils d'administration sont représentatifs et qu'ils reçoivent de bons conseils, en particulier de leurs notaires.

En revanche, j'ai souvent eu recours à France Domaine, qui s'appelait autrefois le service des domaines, et ce n'était pas toujours merveilleux. Dès lors, il me semble que ce que nous proposons est raisonnable et contrôlé.

Le Gouvernement émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 565.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 1124, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéas 4 et 6

Remplacer la référence :

V

par la référence :

VI

La parole est à Mme le rapporteur.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Cet amendement vise à rectifier une erreur matérielle.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 1124.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 645, présenté par M. Iacovelli, Mme Guillemot, MM. Daunis et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

Alinéas 7 à 15

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Xavier Iacovelli.

M. Xavier Iacovelli. Le portage financier envisagé pour la vente de logements sociaux n'apporte aucune garantie pour une accession sécurisée à la propriété par les ménages les plus modestes. Il ne garantit pas non plus la bonne gestion et la pérennité du patrimoine concerné.

Ces choix, guidés par le seul souci de générer rapidement des fonds pour les organismes d'HLM, traduisent une vision à très court terme. Nous lançons l'alerte sur les risques engendrés par un accroissement du nombre de ventes mal encadrées et par la faible solvabilité des acquéreurs. Qui se soucie de l'avenir de ces futures copropriétés et du sort de leurs habitants ? Les politiques de vente massive du parc social menées ces dernières années en Europe n'ont eu pour effet que de dégrader la situation du logement social, notamment dans les métropoles.

D'autres solutions, en particulier au sein des regroupements qui sont mis en place, auraient pu être recherchées. Elles auraient permis d'éviter des montages qui ne sont pas à la hauteur des enjeux et vont irrémédiablement affaiblir le logement social en France.

Au travers de cet amendement, nous proposons donc de supprimer la création des sociétés de vente d'HLM.

Mme la présidente. L'amendement n° 1136, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 13

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

L'acte de cession des logements sociaux à la société de vente d'habitations à loyer modéré précise à peine de nullité les responsabilités respectives de l'acquéreur et du vendeur en matière de travaux relatifs aux logements sociaux vendus.

La parole est à Mme le rapporteur.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Cet amendement a pour objet d'obliger, à peine de nullité de l'acte de cession, l'organisme de logement social vendeur et la société de vente d'HLM à se mettre d'accord sur l'entité qui prendra à sa charge les différents travaux qui devraient être éventuellement réalisés dans les logements vendus.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 645 ?

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. L'avis est défavorable. Nous avons estimé qu'il ne fallait pas supprimer les sociétés de vente d'HLM, comme le prévoit cet amendement ; nous avons préféré apporter des précisions quant à leur fonctionnement.

Je rappelle aussi que le recours à ces sociétés ne sera pas obligatoire : les organismes pourront toujours vendre directement leurs logements sans passer par une société de vente d'HLM. Simplement, s'ils n'arrivent pas à les vendre, une telle société pourra essayer de le faire à leur place.

Voilà pourquoi il est intéressant de maintenir ces nouveaux outils.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement sur ces deux amendements ?

M. Jacques Mézard, ministre. Concernant l'amendement n° 645, l'avis est défavorable. Je ne reprendrai pas notre argumentation, qui a déjà été largement exposée, sur l'intérêt de ces sociétés de vente d'HLM, qui sont d'ailleurs encadrées par la réglementation HLM, ce qui constitue une protection.

Sur l'amendement n° 1136, par définition, les travaux incombent au propriétaire. En cas de cession, le prix de vente prend en compte, très naturellement, l'état du bâtiment. La proposition de Mme le rapporteur serait donc inopérante.

Je comprends sa préoccupation : il s'agit d'éviter que le recours à une société de vente n'ait pour conséquence un sous-investissement sur le patrimoine avant la revente, et surtout en l'absence de revente rapide. Il me faut néanmoins rappeler que la société de vente devra déléguer la gestion du patrimoine acquis à un bailleur social ou à un syndic, et que le contrat entre la société de vente et son prestataire devra préciser les modalités de prise en charge et d'exécution des travaux nécessaires pour que le programme prévu par la société de vente soit effectivement mis en œuvre et exécuté, au besoin sous la surveillance du gestionnaire.

Je ne crois donc pas qu'il soit vraiment opportun d'ajouter une disposition, comme il est proposé au travers de cet amendement. Aussi, le Gouvernement émet un avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. Martial Bourquin, pour explication de vote.

M. Martial Bourquin. Sur cet article comme sur les précédents, il faut bien se souvenir que la vente d'HLM à des particuliers a toujours existé. C'est une bonne chose : cela permet de rénover et de renouveler le logement social. Cela s'est toujours fait dans le consensus, en recueillant l'avis des maires et des conseils municipaux.

En revanche, nous allons désormais avoir affaire à de la vente en bloc, impliquant des sociétés privées.

La vente en bloc, c'est une faute ! Tout d'abord, il ne faut jamais oublier que le logement social appartient aux Français. C'est leur patrimoine. Ce sont les Français qui ont financé la construction du logement social ; autoriser la vente de ce qui a été financé par nos compatriotes à des sociétés privées, de surcroît, comme cela a été dit précédemment, à des prix inférieurs à l'évaluation des domaines, et sans prévoir de clause de garantie antispéculative, c'est vraiment une faute.

Que se passera-t-il ? Quand il s'agira de quelques logements sociaux dans des beaux quartiers, ils se vendront pour un bon prix et tout se passera bien. En revanche, dans les quartiers les plus défavorisés, là où les produits proposés seront les moins attractifs, qui les achètera ? Personne, sinon des sociétés privées qui, parfois, seront elles-mêmes des marchands de sommeil, ou du moins revendront ces logements à la découpe à des marchands de sommeil qui exploiteront la misère humaine !

Ce procédé, tel qu'il est proposé, nous mène vers des dérives. C'est pourquoi nous avons déposé cet amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 645.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 1136.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de quatre amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 507 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, MM. Antiste et Tourenne, Mme Conway-Mouret, MM. Todeschini et Duran et Mme Grelet-Certainais, est ainsi libellé :

Alinéa 18

Après le mot :

ou

insérer les mots :

, aux seuls organismes d'habitations à loyer modéré et sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1,

La parole est à M. Victorin Lurel.

M. Victorin Lurel. Mes collègues, notamment les membres du groupe socialiste et républicain, ont évoqué les risques auxquels nous expose cet article.

Ces risques seront démultipliés dans les outre-mer. Nous avons en effet un territoire limité et peu d'opérateurs. Les ventes en bloc seront donc difficiles et les appétits du secteur privé ne manqueront pas, tout naturellement, de se déchaîner ; ces ventes seront utilisées pour des stratégies de spéculation patrimoniale. Ajoutons à cela la rentabilité des locations saisonnières, et on peut aisément imaginer ce qui pourra se produire.

Notre collègue Marie-Noëlle Lienemann a par ailleurs évoqué à demi-mot ce matin les marchands de sommeil. Je veux pour ma part le dire clairement : mon territoire subit une très forte pression migratoire. On sait ce qui peut advenir de ce fait.

L'amendement n° 507 rectifié vise donc à restreindre les cessions en bloc de logements sociaux aux seuls organismes de logement social et sociétés d'économie mixte. Il s'agit

d'une mesure de cantonnement, pour employer un terme militaire, visant à éviter des stratégies de contournement et d'évitement.

Mme la présidente. L'amendement n° 509 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, MM. Tourenne et Antiste, Mmes Conway-Mouret et Ghali, MM. Todeschini et Duran et Mme Grelet-Certainais, est ainsi libellé :

Alinéa 18

Après le mot :

ou

insérer les mots :

, aux seuls organismes d'habitations à loyer modéré et aux sociétés d'économie mixte agréées en application de l'article L. 481-1 dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville visés à l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine,

La parole est à M. Victorin Lurel.

M. Victorin Lurel. Dans le même esprit que l'amendement précédent, celui-ci vise à restreindre les ventes en bloc dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, qui sont des zones tendues où ces problèmes sont encore plus prégnants et crispants qu'ailleurs. Ces ventes ne pourront se faire qu'au profit des organismes de logement social ou des sociétés d'économie mixte, avant que des forces ou des tensions du marché n'orientent la vente vers des spéculateurs.

Mme la présidente. L'amendement n° 566, présenté par Mme Guillemot, MM. Iacovelli, Daunis et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et Lurel, Mme M. Filleul et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

Alinéa 18

Après le mot :

ou

insérer les mots :

, aux seuls organismes d'habitations à loyer modéré,

La parole est à M. Xavier Iacovelli.

M. Xavier Iacovelli. Pour remplir son objectif de 40 000 logements sociaux vendus par an, le Gouvernement permet la vente d'immeubles de logement à des sociétés privées.

Ce choix politique n'est pas motivé par une ambitieuse politique d'accession sociale à la propriété, mais par la nécessité de permettre aux organismes d'HLM de générer rapidement des fonds. L'objectif est bien de compenser la baisse des ressources qui a été imposée aux organismes d'HLM et qui menace à très court terme l'équilibre économique des organismes.

Compte tenu de l'urgence, le Gouvernement autorise la cession en bloc de logements sociaux aux sociétés de vente d'HLM, mais également à des sociétés privées. Les organismes d'HLM vont en effet devoir vendre d'importants volumes de logements, et ce très rapidement. On connaît pourtant les risques associés à la vente de tels volumes de logements et à la privatisation du logement social.

Nous considérons pour notre part que tous les logements sociaux, quel que soit leur financement, doivent rester dans le parc HLM.

Notre amendement vise donc à prévoir que la vente en bloc ne peut se faire qu'au profit d'un organisme de logement social, et jamais au profit d'un investisseur privé.

Mme la présidente. L'amendement n° 508 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, MM. Tourenne et Antiste, Mme Ghali, MM. Todeschini et Duran et Mme Grelet-Certenais, est ainsi libellé :

Alinéa 18

Après le mot :

ou

insérer les mots :

, aux seuls organismes d'habitations à loyer modéré dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville visés à l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine,

La parole est à M. Victorin Lurel.

M. Victorin Lurel. L'esprit de cet amendement est le même que celui des précédents, seul le périmètre change ; il est donc défendu.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Ces quatre amendements appellent une position globale de la commission, même si, comme l'a expliqué M. Lurel, ils diffèrent par leur périmètre – deux d'entre eux ne portent que sur les quartiers prioritaires de la ville – ou par les organismes visés – organismes d'HLM et sociétés d'économie mixte, ou seulement organismes d'HLM.

Les auteurs de ces amendements proposent de restreindre la vente en bloc aux seuls organismes d'HLM ou aux seuls organismes d'HLM et sociétés d'économie mixte. La vente en bloc entre organismes d'HLM est déjà permise aujourd'hui.

L'adoption de ces amendements rendrait donc inopérante la mesure proposée à cet article pour faciliter certaines cessions d'HLM. Cette possibilité reste quand même très limitée : elle ne concerne que les PLS de plus de quinze ans, soit environ 10 % du parc HLM.

Cette ouverture du dispositif de vente vise à permettre aux bailleurs sociaux de valoriser plus facilement leur patrimoine. Elle conduira par ailleurs à l'instauration progressive d'une plus grande mixité sociale dans les bâtiments concernés. J'ajoute que la vente en bloc est une condition essentielle du dispositif, car la vente à l'unité n'intéressera pas les acteurs institutionnels privés du logement.

Il faut cependant rappeler que nous avons mis en place un garde-fou, pour que les ventes en bloc ne se fassent pas n'importe comment : est requis l'avis conforme du maire. Ces conditions – restriction aux PLS de plus de quinze ans et avis conforme du maire requis – me convainquent qu'il n'y a pas de risque de dérives telles que vous l'imaginez. Nous nous inquiétons, nous aussi, d'une éventuelle financiarisation du logement, mais ce risque est ici évité.

En revanche, ce dispositif permettra de vendre plus de logements sociaux, y compris parmi ceux qui n'intéresseraient pas forcément les acteurs institutionnels. Le garde-

fou principal reste à nos yeux l'avis conforme du maire, que nous avons bien évidemment maintenu dans ce dispositif.

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

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. L'avis sera également défavorable sur ces quatre amendements.

Quant au risque de financiarisation, je pense pour ma part qu'il faut ici aussi repartir de ce qui existe déjà. Nous ne débattons pas de la vente en bloc de tous les logements sociaux. En effet, ce n'est pas du tout ce que prévoit cet article, qui n'offre cette possibilité, comme l'a très justement rappelé Mme le rapporteur, que dans le cas très précis des PLS de plus de quinze ans.

Par ailleurs, il est bien précisé dans notre texte que toutes les personnes vivant dans ces logements pourront y rester aussi longtemps qu'elles le souhaitent, dans la mesure où aucun agrément ne tombe au moment de la vente.

Ce système, de fait, existe déjà : aujourd'hui, il est tout à fait possible, pour un promoteur privé, de développer du PLS, et ce promoteur a déjà la possibilité de le vendre après quinze ans. En fait, nous offrons par ce texte aux offices d'HLM une possibilité dont les promoteurs privés disposent déjà dans le droit existant.

On est donc très loin d'une financiarisation du logement ! Il ne s'agit pas du tout de créer de nouveaux dispositifs incontrôlés ; nous ouvrons simplement aux offices d'HLM et aux ESH une possibilité qu'ont déjà des opérateurs privés.

Je présenterai mon second argument sous la forme d'une très gentille ironie : d'un côté, mesdames, messieurs les sénateurs, vous nous dites qu'il ne faut surtout pas adopter ce dispositif, parce que cela conduirait tout le monde à vendre ; or, de l'autre, vous ne cessez de nous répéter, depuis tout à l'heure, que les objectifs que Jacques Mézard et moi-même avons fixés sont beaucoup trop élevés et totalement irréalistes. Peut-être la vérité est-elle dans le juste milieu que prévoit d'ores et déjà le texte !

M. Julien Bargeton. C'est notre espoir !

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 507 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 509 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 566.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 508 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de onze amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 567, présenté par Mme Guillemot, MM. Iacovelli, Daunis et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 20

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, des ensembles de logements ne peuvent faire l'objet de cession lorsqu'ils sont situés dans une commune qui fait l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation. » ;

La parole est à Mme Angèle Prévaille.

Mme Angèle Prévaille. Il s'agit d'un amendement de repli.

Le projet de loi étend la vente des logements sociaux à des ventes en bloc de logements. Cette mesure va à l'encontre des objectifs de réalisation de logements sociaux prévus au titre de la loi SRU. Il convient donc de faire en sorte que les ventes en bloc ne puissent pas être mises en œuvre dans les communes carencées en logements sociaux. Il s'agit en quelque sorte d'un dispositif de protection par l'élaboration d'un cadre plus restreignant.

Mme la présidente. L'amendement n° 814 rectifié, présenté par M. Pemezec, Mme Procaccia, MM. Panunzi et Henno, Mme Deromedi, M. Guerriau, Mme Eustache-Brinio, MM. Vaspert, Lafon, H. Leroy, Lefèvre et Rapin et Mme Garriaud-Maylam, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 20

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) La deuxième phrase du deuxième alinéa est ainsi rédigée : « L'organisme propriétaire ne peut pas vendre un logement situé dans une commune où le seuil minimal de logements locatifs sociaux relevant de l'article L. 302-5 n'est pas atteint. » ;

La parole est à Mme Catherine Procaccia.

Mme Catherine Procaccia. Cet amendement vise à rendre impossible la vente de logements sociaux dans les communes carencées. Certes, nous connaissons la position du ministre sur le veto du maire, mais, comme nous sommes un certain nombre à douter de l'issue favorable de la commission mixte paritaire, nous préférons que cette mesure soit adoptée.

Mme la présidente. L'amendement n° 318 rectifié, présenté par Mme Létard et les membres du groupe Union Centriste, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 20

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Le deuxième alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées : « La décision d'aliéner ne peut être prise dans les communes mentionnées au I de l'article L. 302-5 qu'à condition que l'organisme de logement social ayant procédé à la vente puisse réinvestir sur le territoire de la commune concernée par la vente ou sur celui de l'établissement de coopération intercommunale à fiscalité propre auquel elle appartient, une fraction, du produit de la vente pour développer l'offre de logement ou pour des actions en faveur de l'habitat en adéquation avec le programme local de l'habitat. La fraction est définie par décret, elle ne peut être inférieure à 50 % du produit de la vente. » ;

La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. Il s'agit de s'assurer, pour les communes tenues de réaliser un PLH, du réinvestissement par l'organisme de logement social du produit de la vente d'HLM sur le territoire des collectivités concernées par un projet de vente. Ce réinvestissement se fait en faveur des politiques du logement, conformément au PLH.

Il semble en effet logique que les collectivités ayant contribué au financement de la production des logements sociaux, plus globalement au financement des politiques de l'habitat, puissent bénéficier d'une fraction du produit de la vente.

L'objet de cet amendement présente l'intérêt de fixer un plancher minimal de 50 % du produit de la vente qui doivent être réinvestis dans la production ou la rénovation, conformément aux objectifs du PLH.

Dans les zones non tendues, il faut rénover l'habitat social. Il n'est pas normal, si du logement locatif social est vendu dans une commune, que celle-ci ne puisse même pas utiliser le produit de la vente pour produire sur son territoire – je rappelle que le produit de la vente n'est censé être affecté qu'à du logement neuf en de telles zones.

Pour éviter que des collectivités qui ont accompagné le financement du logement social, garanti les emprunts et répondu à des objectifs ne se retrouvent en zone tendue, alors qu'elles étaient en zone non tendue, parce qu'elles n'auront plus les moyens de produire de nouveaux logements locatifs sur ces territoires, il faut absolument voter en faveur de cet amendement.

Mme la présidente. L'amendement n° 935 rectifié, présenté par MM. Labbé et Dantec, Mme N. Delattre et MM. Gabouty, Guérini et Roux, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 20

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Le deuxième alinéa est complété par deux phrases ainsi rédigées : « La décision d'aliéner ne peut être prise dans les communes mentionnées au I de l'article L. 302-5 qu'à condition que l'organisme de logement social ayant procédé à la vente puisse réinvestir sur le territoire de la commune concernée par la vente ou sur celui de l'établissement de coopération intercommunale à fiscalité propre auquel elle appartient, une fraction du produit de la vente pour développer l'offre de logement ou pour des actions en faveur de l'habitat en adéquation avec le programme local de l'habitat. La fraction est définie par décret. » ;

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Il s'agit d'un amendement quasi identique à celui qui vient d'être présenté, à la différence que celui de Valérie Létard est plus complet, puisqu'il tend à instaurer une fraction minimale de 50 % du produit de la vente.

Par conséquent, je retire mon amendement, au bénéfice de celui de ma collègue.

Mme la présidente. L'amendement n° 935 rectifié est retiré.

L'amendement n° 89 rectifié *ter*, présenté par Mmes Procaccia et Lavarde, MM. Pemezec et Cambon, Mme Delmont-Koropoulis, MM. Mayet et Babary et Mme Keller, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 20

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans les communes soumises à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, le produit de l'aliénation des logements réalisée en application du présent article est affecté à la réalisation de logements sociaux locatifs sur le territoire de la commune concernée dans un délai de cinq ans suivant l'aliénation si cette aliénation conduit le nombre total de logements locatifs sociaux à représenter moins de 30 % des résidences principales. » ;

La parole est à Mme Catherine Procaccia.

Mme Catherine Procaccia. Mes préoccupations sont identiques à celles de mes collègues.

Le nombre total de logements locatifs sociaux doit représenter moins de 30 % des résidences principales. En effet, un certain nombre de communes se trouvent dans des zones carencées ou qui peuvent l'être brusquement.

Lorsque nous avons décidé de passer à un taux de logements sociaux de 25 %, certaines communes de mon département, qu'elles soient de droite ou de gauche, qui étaient très heureuses, ont vu tout à coup leur taux devenir inférieur de 3 % à 4 % à l'obligation fixée.

La mise en vente des logements sociaux dans des communes qui ne sont pas encore carencées, mais qui pourraient l'être, pose un vrai problème. Effectivement, si pendant quinze ans elles ont eu du mal à obtenir 30 % de logements sociaux, ce n'est pas en dix ans qu'elles pourront récupérer la perte des logements qui auront été mis en vente et qui ne seront plus comptabilisés.

Mme la présidente. L'amendement n° 1014 rectifié, présenté par MM. Labbé et Dantec, Mme N. Delattre et M. Guérini, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 20

Insérer alinéa ainsi rédigé :

...) Le deuxième alinéa est complété une phrase ainsi rédigée : « La décision d'aliéner ne peut être prise dans les communes ayant fait l'objet d'un arrêté du représentant de l'État dans le département mentionné à l'article L. 302-9-1 ou dans les communes situées dans une agglomération de plus de 30 000 habitants dans laquelle le nombre de demandes de logements sociaux par rapport au nombre d'emménagements annuels, hors mutation interne dans le parc locatif social, se situe en deçà du seuil de 3 tel que défini par le décret mentionné à l'article L. 302-5. » ;

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Dans le même esprit que le précédent, cet amendement vise à éviter que la vente de logements sociaux ne se traduise par une baisse du nombre de tels logements sur un territoire. En effet, la rédaction actuelle du texte ne garantit en rien que les sommes issues de la vente des logements HLM soient réinvesties dans la construction de logements sur la même commune. C'est encore plus vrai dans les territoires carencés ou dans les territoires sous tension.

Les communes concernées sont souvent celles qui ont les logements sociaux les plus attractifs avec un prix au mètre carré très élevé, logements susceptibles par conséquent d'être vendus très facilement. Ce sont aussi les communes où il est plus difficile de construire de nouveaux logements sociaux,

par manque de foncier ou parce que la volonté politique fait défaut, ce qui arrive dans certains territoires, nous le savons. Les nouvelles constructions financées par le produit de la vente se feront certainement dans des communes moins attractives.

On touche à la loi SRU, si l'on prend le risque d'une diminution nette de logements sociaux dans les territoires qui en ont déjà peu.

Il est important de mettre en place un garde-fou dans la loi. Il s'agit donc d'interdire la vente de logements HLM dans les communes ayant fait l'objet d'un arrêté de carence ou dans les communes sur lesquelles la demande de logements locatifs sociaux est excessivement élevée.

Mme la présidente. L'amendement n° 178, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 20

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « La décision d'aliéner ne peut être prise dans les communes qui font l'objet d'un arrêté de carence. » ;

La parole est à Mme Michelle Gréaume.

Mme Michelle Gréaume. Il s'agit d'un amendement de cohérence. Ce que nous souhaitons va de soi : interdire la vente des logements sociaux dans les communes carencées.

La logique est simple : alors que l'offre de logement est déjà non conforme aux besoins dans ces communes qui ne semblent pas produire d'efforts pour remédier à la situation, il semble inopportun de permettre que soit encore abaissée l'offre de logements sociaux sur ces territoires. Poser un principe intelligible participe à une meilleure compréhension de la loi.

Mme la présidente. L'amendement n° 88 rectifié *ter*, présenté par Mmes Procaccia et Lavarde, MM. Pemezec et Cambon, Mme Delmont-Koropoulis, MM. Mayet et Babary et Mme Keller, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 20

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1, le produit de l'aliénation des logements réalisés en application du présent article est affecté à la réalisation de logements sociaux locatifs sur le territoire de la commune concernée dans un délai de cinq ans suivant l'aliénation. » ;

La parole est à Mme Catherine Procaccia.

Mme Catherine Procaccia. Contrairement à l'amendement que j'ai déjà présenté, il ne s'agit pas d'interdire la vente de logements sociaux dans les communes carencées, c'est-à-dire qui comptent moins de 25 % de logements sociaux. En revanche, il convient d'obliger les bailleurs sociaux à réinvestir dans la même commune, même si, comme l'a souligné Valérie Létard, une fois qu'ils auront vendu un appartement, ils ne pourront souvent pas en proposer un nouveau, compte tenu de l'augmentation du prix dans ces communes hyper denses.

Monsieur le secrétaire d'État, je veux revenir sur l'une des remarques que vous avez formulées en commission des affaires économiques en réponse à l'une de mes préoccupations : « L'accession sociale répond à un souhait de nos compatriotes, mais il importe aussi que les sommes perçues soient réinvesties dans le logement social : comment s'assurer que c'est le cas, sur un même territoire ? Il y a un "trou dans la raquette", il faudra le corriger, surtout dans les zones carencées. »

L'objet de cet amendement répond parfaitement à cette préoccupation : la vente peut se faire dans les communes carencées, même si le taux de logement social de ces dernières est de 10 % ou 12 %, mais il faudra alors impérativement que les bailleurs réinvestissent dans cette même commune.

Mme la présidente. L'amendement n° 905, présenté par M. Lafon, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 23

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Dans les communes dont le nombre total de logements locatifs sociaux est inférieur aux taux mentionnés à l'article L. 302-5, l'autorisation est rendue caduque lorsque les indicateurs permettant de mesurer le niveau de réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 445-1 font apparaître que les produits de la vente de logement à usage collectif excèdent les sommes investies pour la création de nouveaux logements dans la même commune.

II. – Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – Le huitième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans les communes dont le nombre total de logements locatifs sociaux est inférieur aux taux mentionnés à l'article L. 302-5, le plan de mise en vente des logements à usage locatif fixe les orientations permettant de réemployer l'ensemble des produits de la vente de logements à usage locatif à la création de nouveaux logements locatifs sociaux dans la même commune, »

La parole est à M. Laurent Lafon.

M. Laurent Lafon. Ces différents amendements montrent bien que la situation des communes qui n'atteignent pas 25 % de logements sociaux pose problème. Cette situation est d'autant plus cruciale dans les zones tendues où le prix de l'immobilier est élevé : les bailleurs sociaux, suivant une certaine logique patrimoniale, vendent des logements dans ces communes pour en construire ailleurs, dans des communes où le prix du foncier est plus faible.

On a l'impression que ces amendements ont tous le même objet. Toutefois, pour faire avancer le débat et parvenir à une solution sur ce problème auquel le ministre a reconnu ne pas être insensible, j'appelle votre attention, mes chers collègues, sur une distinction qu'il me paraît important d'établir entre communes déficitaires et communes carencées.

Les communes déficitaires sont celles qui sont en dessous de 25 % de logements sociaux. Les communes carencées sont non seulement en dessous de ce seuil, mais n'ont pas répondu aux objectifs triennaux fixés par l'État.

Il me semble beaucoup plus important de tenir un raisonnement global sur l'ensemble des villes en dessous du taux de 25 % que de ne protéger, si je puis dire, que les communes carencées. En effet, les communes qui ne sont pas que carencées sont généralement celles qui ont consenti un effort pour ne pas l'être.

Par ailleurs, et cela me paraît tout aussi important, pour que la vente de logements sociaux ait du sens dans la ville en question – nous n'y sommes pas opposés –, au regard des objectifs de la loi SRU, il faut qu'elle puisse entraîner un effet de levier : la vente d'un logement doit permettre d'en construire plusieurs autres dans la même ville, pas seulement un.

C'est pourquoi la notion de quote-part – qu'on la fixe à 50 %, 70 % ou à 80 % – me gêne, car rien ne garantit qu'un pourcentage du produit de la vente affecté sur la commune créera cet effet de levier important.

C'est la raison pour laquelle cet amendement vise à affecter tout le produit de la vente sur le territoire de la commune.

Mme la présidente. L'amendement n° 570 rectifié, présenté par M. Lalande, Mme Harribey, M. Fichet, Mme Guillemot, MM. Iacovelli, Daunis et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 49

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les fonds provenant de la vente des logements sont réinvestis à hauteur de 50 % minimum sur le territoire de la commune d'implantation de l'immeuble vendu et, pour le reste, sur le territoire de la commune de l'intercommunalité pour la construction ou la réhabilitation de logements sociaux.

La parole est à Mme Viviane Artigalas.

Mme Viviane Artigalas. Les bénéficiaires des ventes d'HLM doivent en priorité profiter aux territoires où la vente a eu lieu pour garder des capacités d'intervention à l'échelon local. Compte tenu de la réorganisation des bailleurs sociaux fusionnés ou adossés à de grands groupes, il est proposé de maintenir des équilibres entre territoires tendus et territoires plus ruraux. Il est en effet nécessaire que les zones moins tendues conservent un potentiel minimal pour lancer des programmes locaux de construction et de réhabilitation.

Par ailleurs, la vente des logements ne doit pas se faire au détriment des communes qui mènent depuis plusieurs années une politique ambitieuse de construction de logements sociaux.

Il s'agit donc de préciser que les fonds issus des ventes de logements sociaux sont réinvestis localement, à hauteur de 50 % minimum sur le territoire de la commune d'implantation de l'immeuble vendu, le reste étant destiné à la construction ou à la réhabilitation de logements sociaux sur le territoire de la commune ou de l'intercommunalité.

Mme la présidente. L'amendement n° 1125, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 92

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Le quatrième alinéa est ainsi rédigé :

« Tout ou partie du produit des ventes de logements sociaux ou de tout autre élément du patrimoine situés sur une commune est affecté au financement de programmes nouveaux de construction de logements sociaux, de travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou d'acquisitions de logements en vue d'un usage locatif, réalisés sur le territoire de la commune lorsqu'elle n'a pas atteint le taux de logements sociaux fixé à l'article L. 302-5, ou lorsque la commune a atteint ce taux, sur son territoire et sur celui de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre auquel elle appartient. » ;

La parole est à Mme le rapporteur.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Il s'agit là d'un sujet important. En effet, M. le ministre nous a assuré que le produit de la vente des logements sociaux pourrait bien être réinvesti dans la construction de nouveaux logements sociaux. Il faut toutefois que le fléchage permette que le produit de cette vente revienne dans nos territoires.

M. Philippe Dallier. Oui !

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. C'est ce qui nous importe et c'est ce qui explique le grand nombre d'amendements déposés sur ce point.

À l'instar d'un certain nombre d'amendements qui viennent d'être présentés, celui de la commission a pour objet de flécher tout ou partie du produit des ventes de logements sociaux vers des opérations réalisées dans la commune déficitaire en logements sociaux et, lorsque la commune n'est pas déficitaire, dans la commune et l'EPCI.

Néanmoins, j'ai entendu un certain nombre de remarques, plus particulièrement celles de Valérie Létard. C'est la raison pour laquelle je propose de rectifier l'amendement de la commission en remplaçant les mots « tout ou partie » par les mots « au moins 50 % ». Ce pourcentage sera ainsi fléché vers la commune déficitaire en logements sociaux, et, lorsque la commune n'est pas déficitaire, vers la commune et l'EPCI.

Mme la présidente. Je suis donc saisie d'un amendement n° 1125 rectifié, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques, et ainsi libellé :

Après l'alinéa 92

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Le quatrième alinéa est ainsi rédigé :

« Au moins 50 % du produit des ventes de logements sociaux ou de tout autre élément du patrimoine situés sur une commune est affecté au financement de programmes nouveaux de construction de logements sociaux, de travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations ou d'acquisitions de logements en vue d'un usage locatif, réalisés sur le territoire de la commune lorsqu'elle n'a pas atteint le taux de logements sociaux fixé à l'article L. 302-5, ou lorsque la commune a atteint ce taux, sur son territoire et sur celui de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre auquel elle appartient. » ;

Quel est l'avis de la commission sur les autres amendements en discussion commune ?

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Il faut garder de la souplesse. Je vous rappelle que nous avons prévu un garde-fou, l'avis conforme du maire.

L'amendement n° 567 vise à interdire la vente de logements sociaux en bloc dans les communes carencées et l'amendement n° 814 rectifié, la vente de logements sociaux dans les communes déficitaires. Par conséquent, la commission émet un avis défavorable sur ces deux amendements.

C'est en m'inspirant de l'amendement n° 318 rectifié de Valérie Létard qui a pour objet le réinvestissement d'au moins 50 % du produit de la vente sur la commune ou l'EPCI que j'ai rectifié celui de la commission. Je rappelle que ce dernier porte sur les communes déficitaires. C'est la raison pour laquelle je vous demande, ma chère collègue, de bien vouloir retirer votre amendement ; à défaut, j'émettra un avis défavorable.

L'amendement n° 89 rectifié *ter* vise à flécher le produit des ventes dans les communes soumises à la loi SRU, si ces ventes conduisent le nombre total de logements locatifs sociaux à représenter moins de 30 % des résidences principales. L'amendement de la commission devrait vous donner satisfaction, madame Procaccia. C'est pourquoi la commission demande le retrait de cet amendement ; à défaut, elle émettra un avis défavorable.

Elle est défavorable à l'amendement n° 1014 rectifié, pour les mêmes raisons de souplesse et d'avis conforme du maire. Il en est de même pour l'amendement n° 178, qui tend à interdire la vente de logements sociaux dans les communes carencées.

J'en viens à l'amendement n° 88 rectifié *ter*. Comme je l'ai souligné pour l'amendement n° 89 rectifié *ter*, madame Procaccia, dans la mesure où vous proposez que le produit de l'aliénation des logements dans les communes carencées soit affecté à la réalisation de logements sociaux sur le territoire de la commune carencée concernée dans un délai de cinq ans suivant l'aliénation, l'amendement n° 1125 rectifié devrait vous donner satisfaction. C'est la raison pour laquelle la commission demande le retrait de votre amendement ; à défaut, elle émettra un avis défavorable.

L'amendement n° 905 est lui aussi satisfait par l'amendement de la commission, qui tend à répondre à la demande de fléchage du produit des ventes.

Enfin, la commission demande le retrait de l'amendement n° 570 rectifié, qui est lui aussi satisfait par l'amendement n° 1125 rectifié ; à défaut, elle émettra un avis défavorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Faut-il ou non autoriser la vente, notamment la vente en bloc, dans les communes carencées au titre de la loi SRU ?

Comme l'a fort justement souligné Mme le rapporteur, de telles ventes peuvent être acceptées, si et seulement si – madame la sénatrice, j'assume pleinement les propos que j'ai tenus lorsque j'ai été auditionné par la commission –, le produit de la vente est réinvesti dans le même territoire. À partir du moment où l'on parvient à trouver un mécanisme idoine – ce à quoi je m'étais engagé en commission –, ces ventes sont possibles. Et Mme le rapporteur, par le biais de l'amendement n° 1125 rectifié, sur lequel le Gouvernement émet un avis favorable, en propose justement un.

Par conséquent, le Gouvernement émet un avis défavorable sur les amendements n^{os} 567, 814 rectifié, 1014 rectifié et 178.

Aujourd'hui, en l'état du droit, lors d'une vente, le maire émet un avis simple. S'il n'est pas d'accord avec cette vente, c'est le préfet qui statue en adressant une demande au ministre – c'est un peu paradoxal, puisque c'est le préfet qui à la fois autorise ou non la vente et recommande ou pas de déclarer une commune carencée. En effet, comme vous le savez, les arrêtés de carence sont pris après avis des préfets, qui ont émis leur propre avis dans les commissions SRU.

M. Marc Daunis. Oui !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Cela devrait donner lieu à un alignement des positions, si tant est que l'État soit cohérent dans son action – ce que j'espère.

M. Philippe Dallier. Toujours ! Il l'est par définition ! (*Sourires.*)

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. J'en viens à l'obligation de réinvestissement du produit des ventes sur le territoire, sur laquelle plusieurs propositions sont formulées.

Dans la mesure où le Gouvernement est favorable à l'amendement de la commission dans sa version rectifiée, il émet un avis défavorable sur les amendements n^{os} 318 rectifié, 89 rectifié *ter*, 88 rectifié *ter*, 905 et 570 rectifié.

Toutefois, deux points, sur lesquels nous devons continuer à travailler en amont de la commission mixte paritaire, me paraissent importants.

Dans la rédaction initiale de son amendement, la commission a prévu un réinvestissement de tout ou partie du produit de la vente. À l'issue des débats, il a été décidé d'investir au moins 50 % de cette somme. Je préfère de beaucoup un réinvestissement assorti d'un taux, raison pour laquelle la version rectifiée de cet amendement me convient davantage.

Cela étant, je me demande si des spécificités n'existent pas en fonction des territoires. Si, dans le cadre de ce réinvestissement, un euro issu de la vente permet d'engager trois euros de construction, il est possible de ne réinvestir que 33 % du produit de la vente : cela suffit pour reconstruire la même chose.

Par ailleurs, dans le cas d'une commune non carencée, le produit de la vente doit être réinvesti soit dans la commune, soit dans l'EPCI, selon la commission. Cela ne pose pas de problème, mais cette disposition prend-elle en compte les réalités de tous les territoires ?

Ces interrogations méritent que nous finalisions les discussions en amont de la commission mixte paritaire, afin de prévoir des ajustements, le cas échéant.

Mme la présidente. La parole est à M. Laurent Lafon, pour explication de vote.

M. Laurent Lafon. Je remercie Mme le rapporteur de sa proposition, qui vise à nous faire avancer et trouver une solution.

J'ai un problème avec le pourcentage, comme vous l'avez souligné, monsieur le secrétaire d'État. Quel que soit le pourcentage fixé – c'est celui de 50 % qui a été retenu, mais ce pourrait être plus ou moins –, cela ne permet pas forcément de mettre en œuvre l'effet de levier dans toutes les

communes ; il n'est pas sûr que la vente d'un logement sur une commune permette la réalisation d'au moins deux autres logements, si ce n'est plus.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Au moins !

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Oui, au moins ! Il faut le souligner !

M. Laurent Lafon. Il faut qu'une telle opération réponde à un intérêt local. Or eu égard au prix de l'immobilier et aux spécificités immobilières de chacune des villes, la notion de pourcentage ne suffit pas.

C'est pourquoi je crains que, en fixant la situation avec un taux de 50 %, l'on ne parvienne à un résultat qui ne soit pas celui qui est recherché. (*Exclamations sur les travées du groupe socialiste et républicain, ainsi qu'au banc des commissions.*) Il faut un verrou supplémentaire. Qui définit le pourcentage définitif ? Est-ce le bailleur ? Est-ce le bailleur et la ville après discussion ?

L'objectif, c'est obtenir au moins un effet de levier, c'est-à-dire que la vente permette de réaliser plusieurs logements sur le territoire de la commune.

Mme la présidente. La parole est à M. Xavier Iacovelli, pour explication de vote.

M. Xavier Iacovelli. Je comprends bien l'avis défavorable de la commission sur l'ensemble des amendements en discussion commune, puisque l'avis conforme du maire réglerait la question de la vente de logements sociaux. Pour autant, je n'oublie pas que nous sommes au Sénat et je ne suis pas sûr que ces dispositions passent le cap de la commission mixte paritaire. Par conséquent, prévoir un double verrou nous rassurerait, même si ce n'est le gage de rien.

Accepter la vente de logements sociaux dans les villes carencées pose à mes yeux problème.

Je suis convaincu par l'argument de Laurent Lafon et nous soutiendrons son amendement, qui a pour objet les villes déficitaires. En effet, la problématique est beaucoup plus large et porte également sur les villes déficitaires. (*Exclamations sur les travées du groupe Les Républicains.*)

M. Philippe Dallier. Oui !

M. Xavier Iacovelli. Monsieur le secrétaire d'État, je prendrai l'exemple de mon département, les Hauts-de-Seine, qui compte huit villes carencées sur trente-six – Christine Lavarde pourra confirmer mes propos : voilà deux jours, le préfet a attaqué un permis de construire à Asnières-sur-Seine, ville à la fois déficitaire et carencée, où il n'y a pas suffisamment de logements sociaux. Le tribunal a jugé que, au regard du quartier voisin du bâtiment appelé à être construit, quartier qui se trouve pourtant sur la commune de Gennevilliers, laquelle compte 70 % de logements sociaux, il n'était pas nécessaire de construire les logements sociaux envisagés.

C'est un problème, car, si l'on peut mutualiser à l'échelle des EPCI, cela signifie que l'on maintiendra des villes carencées, comme Asnières-sur-Seine. En conservant ce dispositif, on ouvre la boîte de Pandore.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Monsieur le sénateur, vous avez raison. Je comprends que la disposition prévue par l'amendement rectifié de la commission s'applique, non aux villes carencées, mais aux villes déficitaires.

M. Philippe Dallier. Oui !

Mme Dominique Estrosi Sassone, *rapporteur.* Une ville carencée est forcément déficitaire !

M. Julien Denormandie, *secrétaire d'État.* Il me semble que cela répond à votre remarque, monsieur le sénateur, et à l'inquiétude de Laurent Lafon.

La rédaction de l'amendement renvoie à un article du code de la construction et de l'habitation, qui mentionne les villes déficientes et non les villes carencées.

Mme la présidente. La parole est à Mme Valérie Létard, pour explication de vote.

Mme Valérie Létard. Je remercie Mme la rapporteur de sa proposition. Après avoir écouté les uns et les autres, il m'est venu une autre idée.

Nous parlons, d'une part, de la situation des communes déficientes ou carencées, d'autre part, d'un seuil minimal à l'échelle des PLH, donc de l'intercommunalité, une fois résolu le problème des communes déficientes, pour faire en sorte que, sur ce territoire de cohérence à l'échelon duquel s'élabore la stratégie locale de l'habitat,...

M. Marc Daunis. Oui !

Mme Valérie Létard. ... on puisse avoir la garantie d'un plancher de réinvestissement de 50 %. En d'autres termes, on peut en avoir jusqu'à 100 %, mais on est sûr ainsi d'en avoir au moins la moitié ! Il faut bien prévoir deux verrous.

Il faut donc s'assurer que, dans les communes qui sont dans cette situation, non pas 50 %, mais 100 % du produit de la vente, c'est-à-dire la totalité, puissent être réinvestis.

C'est la raison pour laquelle je souhaite à mon tour rectifier mon amendement et le compléter, afin d'y faire figurer cette mention : « Pour les communes dont le nombre total de logements locatifs sociaux est inférieur aux taux mentionnés à l'article L. 302-5, la totalité du produit de la vente de logements sociaux leur est affectée, pour développer l'offre de logement ou pour des actions en faveur de l'habitat en adéquation avec le programme local de l'habitat des actions. »

De ce fait, deux leviers sont garantis.

Mme Michelle Gréaume. Oui !

Mme Valérie Létard. D'une part, la totalité du produit de la vente est réinvestie dans les communes qui ont besoin que l'on mette le paquet pour atteindre les objectifs ; d'autre part, 50 %, voire plus, sont réinvestis pour ce qui concerne le périmètre communautaire, dans le cadre des logiques de PLH sur les stratégies de production de logements.

Les deux logiques s'articulent alors de façon tout à fait cohérente.

Même si une partie de la solution se trouve dans l'amendement de la commission, proposition que je formule sécurise la commune et reste cohérente avec la décision de donner la compétence en matière de politique du logement à l'échelle communautaire. On s'assure ainsi que les deux objectifs peuvent être atteints.

Mme Catherine Procaccia. Oui !

Mme Valérie Létard. Je rappelle que ce sera l'un des rares outils financiers à notre disposition pour aider à la production de logements sociaux sur certains territoires.

Mme la présidente. Je suis donc saisie d'un amendement n° 318 rectifié *bis*, présenté par Mme Létard et les membres du groupe Union Centriste, et ainsi libellé :

Après l'alinéa 20

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Le deuxième alinéa est complété par trois phrases ainsi rédigées : « La décision d'aliéner ne peut être prise dans les communes mentionnées au I de l'article L. 302-5 qu'à condition que l'organisme de logement social ayant procédé à la vente puisse réinvestir sur le territoire de la commune concernée par la vente ou sur celui de l'établissement de coopération intercommunale à fiscalité propre auquel elle appartient, une fraction, du produit de la vente pour développer l'offre de logement ou pour des actions en faveur de l'habitat en adéquation avec le programme local de l'habitat. La fraction est définie par décret, elle ne peut être inférieure à 50 % du produit de la vente. Pour les communes dont le nombre total de logements locatifs sociaux est inférieur aux taux mentionnés à l'article L. 302-5, la totalité du produit de la vente de logements sociaux leur est affectée, pour développer l'offre de logement ou pour des actions en faveur de l'habitat en adéquation avec le programme local de l'habitat des actions. » ;

La parole est à M. Marc-Philippe Daubresse, pour explication de vote.

M. Marc-Philippe Daubresse. Le débat que nous avons est important. Lundi, nous aborderons l'examen de l'article 46 du projet de loi, c'est-à-dire les questions relatives à la loi SRU. Je pense qu'il y a un très grand consensus dans cette enceinte pour éviter à tout prix un détricotage de cette loi et en atteindre les objectifs.

M. Fabien Gay. Nous l'espérons !

M. Marc-Philippe Daubresse. Je parle de bonne foi.

La loi Égalité et citoyenneté a entraîné des changements sensibles. Néanmoins, certaines communes sont d'une mauvaise foi totale. Il faut être intransigeant à leur égard. La loi donne des outils au préfet, mais il faut leur infliger une amende non pas une fois, mais deux, trois, quatre fois ! Le préfet formule des préconisations en ce sens à une commission créée à cette fin.

D'autres communes sont en difficulté, car, alors qu'elles étaient près d'atteindre le taux de 20 % de logements sociaux, elles se trouvent confrontées à l'objectif d'atteindre le taux de 25 %. Or leurs capacités à construire sont plus réduites qu'avant dans leur PLU. On privilégie bien sûr toujours le renouvellement urbain, mais il est parfois nécessaire de construire sur d'autres terrains, en l'absence du foncier nécessaire. Ces communes sont de bonne foi.

Dans mon agglomération, qui compte un million d'habitants, j'ai réuni les communes concernées hier et celles qui le seront demain. Ces communes cherchent réellement une manière de rendre la loi SRU efficiente, elles ne se défilent pas. Il faut par conséquent trouver une solution.

L'amendement de Valérie Létard a le mérite de bien poser le débat. Il y a deux questions : celle des communes concernées par la loi SRU et qui deviennent carencées, d'une part, celle de l'échelle des réinvestissements, d'autre part. Mme Létard a d'ailleurs évoqué une troisième question tout à l'heure : une commune n'ayant pas la possibilité de réinvestir dans du neuf peut-elle le faire dans de l'ancien, en faisant de la rénovation ?

Les communes sont diverses. Toutes ne sont pas des communes résidentielles, pavillonnaires, n'en ayant rien à faire des logements sociaux.

Je connais ainsi une commune qui, pendant plusieurs années, a dépassé de 300 % ou 400 % les objectifs de la loi SRU. L'un de ses quartiers relève du programme national pour la rénovation urbaine. La ville y a démoli des logements et reconstruit d'autres, mais on lui a dit qu'elle était carencée !

M. Xavier Iacovelli. Déficitaire !

M. Marc-Philippe Daubresse. Elle est carencée pour quelques années, le temps du programme pour la rénovation urbaine, mais il est évident que son pourcentage de logements sociaux va progresser. Il ne faut donc pas la mettre en difficulté.

Par ailleurs, il est des communes qui ne peuvent pas construire, la priorité étant donnée à la préservation de la biodiversité, priorité que nous sommes quelques-uns à soutenir dans cet hémicycle. Ces communes sont d'accord pour construire des logements, mais elles ne savent ni où ni comment. Et je connais une telle commune, venant de terminer le PLU.

Je partage l'avis de M. le secrétaire d'État – cela n'arrive pas tous les jours ! –, il faut être pragmatique. Il faut être très ferme sur les principes. Je pense que les amendements de Mme Létard et de Mme le rapporteur énoncent des principes tout à fait clairs. Il faut évidemment qu'au moins la moitié du produit de la vente soit réinvesti sur le territoire de la commune, afin d'éviter des problèmes.

En revanche, on ne peut pas interdire la vente.

Mme la présidente. Il faut conclure !

M. Marc-Philippe Daubresse. Je conclus, mais c'est important. Je n'interviens pas si souvent...

La commune dont je viens d'évoquer le cas a peut-être envie de vendre des logements sociaux dans son quartier ANRU, mais elle a aussi envie d'en construire ailleurs.

Je le répète, il faut rester ferme sur les principes. À cet égard, l'amendement de Mme le rapporteur, tel qu'il a été rectifié, va tout à fait dans le bon sens. Nous sommes d'accord sur le taux de 50 %, mais il faut tout de même nous laisser un peu de temps d'ici à la réunion de la commission mixte paritaire pour examiner les choses de manière pragmatique, afin de pouvoir répondre aux objectifs que je viens d'énoncer.

Mme la présidente. La parole est à Mme Catherine Procaccia, pour explication de vote.

Mme Catherine Procaccia. À la suite de toutes les interventions, je vais retirer les amendements n^{os} 814 rectifié et 89 rectifié *ter*, qui visent à interdire la vente de logements sociaux.

Je pense que nous allons dans le bon sens. À cet égard, je remercie Mme le rapporteur de tenir un peu plus compte de la situation d'un certain nombre de territoires.

J'aurais totalement confiance dans les dispositions de l'amendement que nous avons voté en commission si j'étais persuadée que le maire allait pouvoir conserver son droit de veto. (*M. Xavier Iacovelli s'exclame.*) Dans ce cas, il n'y aurait aucun problème, mais nous ne nous faisons pas d'illusion, car nous connaissons la position du Gouvernement. On sait bien que tel ne sera pas le cas.

Je remercie M. le secrétaire d'État, sans oublier M. le ministre, qui a aujourd'hui confirmé ce qui m'a été dit en commission et qui a reconnu la spécificité des territoires.

Quant au taux de 50 %, il ne permet même pas d'acheter un autre logement. Il faut vendre un logement et demi pour investir dans un nouveau logement.

M. Philippe Dallier. Il s'agit des fonds propres, ce n'est pas la même chose !

Mme Catherine Procaccia. Comme j'ai eu l'occasion de le dire à l'occasion de l'examen d'un texte récent, certaines villes sont plus denses que Manhattan. Or on veut leur imposer la construction de 25 % de logements sociaux, alors qu'elles n'en sont qu'à 10 % ou 15 %. Elles n'y arriveront jamais ! Imaginez le prix du foncier !

J'ignore quelle solution sera retenue par le Sénat, mais j'ose croire les engagements du Gouvernement. J'espère que nous parviendrons, avant la réunion de la commission mixte paritaire, à trouver une solution qui, pour la première fois, depuis le temps que j'interviens sur le logement, et je vous en rends hommage, monsieur Mézard, monsieur Denormandie, s'appliquera à toute la France, tout en tenant compte de la situation réelle de certains territoires, certes pas très nombreux. À ne pas prendre en considération leurs spécificités, on crée des situations catastrophiques depuis des années.

Je retire les amendements, madame la présidente.

Mme la présidente. Les amendements n^{os} 814 rectifié et 89 rectifié *ter* sont retirés.

La parole est à Mme la présidente de la commission.

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques. Je tiens tout d'abord à remercier chacun de ses apports au texte, de ses idées. Je remercie également ceux qui partagent nos convictions, à quelques nuances près.

L'amendement de Mme le rapporteur, tel qu'il a été rectifié au cours de notre débat, me paraît être la solution la plus équilibrée. Il nous permettra d'avoir une base de travail lors de la réunion de la commission mixte paritaire. Je remercie donc le Gouvernement d'avoir émis un avis favorable sur cet amendement rectifié.

J'ai évidemment entendu les remarques de Valérie Létard. Toutefois, pour la bonne compréhension des débats, je demande la priorité de vote de l'amendement n^o 1125 rectifié de la commission.

Mme la présidente. Je suis donc saisie par la commission d'une demande de priorité de vote de l'amendement n^o 1125 rectifié.

Aux termes de l'article 44, alinéa 6, de notre règlement, la priorité est de droit quand elle est demandée par la commission saisie au fond, sauf opposition du Gouvernement.

Quel est l'avis du Gouvernement sur cette demande de priorité formulée par la commission ?

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Favorable.

Mme la présidente. La priorité est ordonnée.

En conséquence, l'amendement n^o 1125 rectifié sera mis aux voix avant les autres amendements en discussion commune.

La parole est à Mme Michelle Gréaume, pour explication de vote sur l'amendement n^o 1125 rectifié.

Mme Michelle Gréaume. Je rappellerai juste un chiffre : 75 % des Français peuvent accéder à un logement social.

Le logement social ne relève pas uniquement des bailleurs publics. Il y a également des logements sociaux privés acquis grâce aux PLS, les prêts locatifs sociaux, PLAI, les prêts locatifs aidés d'intégration, et PLUS, les prêts locatifs à usage social. Dans le secteur privé, il faut penser aux logements insalubres, indécents.

Madame Létard, je soutiens votre amendement. Il ne faut pas se voiler la face, certaines villes ne veulent pas de logements sociaux sur leur territoire. Certaines comptent de nombreux logements sociaux, d'autres n'en ont aucun.

Selon moi, dans les villes carencées, les bailleurs peuvent tout à fait reverser la totalité du produit de la vente. Il s'agit d'obliger ces communes à atteindre un certain taux de logements sociaux.

Cela étant, je pourrais presque retirer l'amendement n° 178.

Mme la présidente. La parole est à Mme Christine Lavarde, pour explication de vote.

Mme Christine Lavarde. Je souhaite rebondir sur les propos de Mme Procaccia, qui a décrit une réalité. Dans la zone de la petite couronne, les villes sont déjà très denses.

J'en profite pour répondre indirectement à M. Iacovelli : il n'existe pas de frontière physique entre les villes. La mixité sociale doit s'entendre aussi à l'échelle d'une zone urbaine, qui ne soit pas nécessairement circonscrite à une ville particulière. Les gens vont et viennent.

M. Xavier Iacovelli. Les villes existent !

Mme Christine Lavarde. Elles existent, il y a une frontière géographique, mais les gens, eux, n'ont pas de frontière, ils vont et viennent.

M. Xavier Iacovelli. C'est du pipeau !

Mme Christine Lavarde. Ces villes ne refusent pas de construire des logements sociaux, mais elles sont déjà très urbanisées et très denses. Comme l'a dit très justement Mme Procaccia, elles souffrent d'un véritable déficit foncier.

Mme Éliane Assassi. Au Raincy, c'est sûr !

Mme Christine Lavarde. Je ne suis pas certaine que la vente de logements sociaux crée un effet de levier permettant de reconstruire plus, car les bailleurs sociaux n'ont pas les ressources nécessaires pour acheter du foncier et construire.

Dès lors, il faut demander aux collectivités d'aider financièrement les bailleurs sociaux, auquel cas il faut revoir l'ensemble du dispositif, ces collectivités étant celles auxquelles on a imposé des règles drastiques en matière de maîtrise de leurs dépenses et de leur endettement.

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. L'amendement rectifié de Mme Létard me convient. Prévoir que la totalité du produit de la vente ira aux communes soumises à l'article 55 de la loi SRU ou, le cas échéant, à l'intercommunalité, me semble être une bonne solution, susceptible de régler l'ensemble des problèmes.

Permettez-moi toutefois de suggérer une modification. L'amendement tend à ce que « la décision d'aliéner ne [puisse] être prise dans les communes [...] qu'à condition que l'organisme de logement social ayant procédé à la vente puisse réinvestir ». Il faut plutôt écrire : « réinvestisse », car on peut toujours.

Je note également que l'amendement ne prévoit pas de délai, mais nous n'allons pas entrer dans les détails maintenant. Il faudra cependant rectifier le tir au cours de la navette.

M. Xavier Iacovelli. Les amendements vont tous tomber !

Mme Valérie Létard. Cela dépend !

M. Philippe Dallier. Pour l'instant je m'exprime et je vais relire l'amendement rectifié de la commission avant de me forger un avis. Dans cette attente, et pour avoir été à la tête d'une commune sous article 55, je préfère que 100 % du produit de la vente aille à la commune.

Enfin, je dirai un mot pour éclairer Catherine Procaccia, et peut-être Catherine Lavarde. L'idée, heureusement, n'est pas de financer l'entièreté d'un rachat avec le produit de la vente. Nous ne sommes pas dans le monde des Shadocks ou dans la confrérie du Sapeur Camember ! L'idée est de financer 20 % des sommes nécessaires à la construction de nouveaux logements sur fonds propres. Même si les prix du foncier ont augmenté, on peut penser que l'effet de levier, après la vente d'un appartement, pourra être de deux.

Mme Valérie Létard. Je demande la parole pour explication de vote.

Mme la présidente. Madame Létard, vous êtes déjà intervenue à ce titre.

Mme Valérie Létard. Non, madame la présidente, j'ai pris la parole pour rectifier mon amendement, mais je n'ai pas expliqué mon vote. (*Exclamations amusées sur diverses travées.*)

Mme la présidente. Vous avez la parole, madame Létard, pour explication de vote. (*Sourires.*)

Mme Valérie Létard. Merci, madame la présidente !

Il y a tout de même une véritable différence entre l'amendement de Mme le rapporteur et le mien, sur le périmètre d'affectation des 50 % ou plus du produit de la vente et sur la sanctuarisation de la totalité de ce produit pour les communes. Mon amendement répond ainsi aux deux objectifs dont parlait Philippe Dallier. Il satisfait également Mme Procaccia, M. Lafon, et nombre de nos collègues. Il permet en outre d'avoir une stratégie de production de logements à la bonne échelle, c'est-à-dire à l'échelle de celui qui a la compétence de la politique de l'habitat.

Ce n'est pas tout à fait le cas de l'amendement de Mme le rapporteur, qui, je le reconnais, a essayé de trouver un compromis. Je l'en remercie, mais je ne peux pas voter son amendement. Je préfère bien évidemment soutenir le mien, qui me semble beaucoup plus sécurisant.

Mme la présidente. La parole est à Mme la présidente de la commission.

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques. J'indique à mon collègue Dallier, qui s'est posé tout à l'heure la question de savoir si 100 % du produit de la vente pouvait être affecté à la commune, que l'amendement prévoit « au moins 50 % », ce qui signifie que cela peut être 100 %.

Toutefois, il ne sera éventuellement pas opportun de réinvestir 100 % du produit de la vente sur la commune au moment de la vente, faute de foncier disponible, notamment. Peut-être le maire ne pourra-t-il investir que 50 % de ce produit, ce qui sera déjà beaucoup. Il faut se laisser un peu de souplesse.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 1125 rectifié.

J'ai été saisie d'une demande de scrutin public émanant de la commission des affaires économiques.

Je rappelle que l'avis du Gouvernement est favorable.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

Le scrutin est ouvert.

(Le scrutin a lieu.)

Mme la présidente. Personne ne demande plus à voter?...

Le scrutin est clos.

J'invite Mmes et MM. les secrétaires à procéder au dépouillement du scrutin.

(Il est procédé au dépouillement du scrutin.)

Mme la présidente. Voici, compte tenu de l'ensemble des délégations de vote accordées par les sénateurs aux groupes politiques et notifiées à la présidence, le résultat du scrutin n° 224 :

Nombre de votants	345
Nombre de suffrages exprimés	344
Pour l'adoption	201
Contre	143

Le Sénat a adopté.

En conséquence, les amendements n°s 318 rectifié *bis*, 88 rectifié *ter*, 905 et 570 rectifié n'ont plus d'objet.

Je mets aux voix l'amendement n° 567.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 1014 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 178.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 179, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 20

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Le deuxième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « Les logements proposés à la vente dans les conditions précisées aux deux premiers alinéas du présent article sont soumis au droit de préemption du titre I^{er} du livre II du code de l'urbanisme. » ;

La parole est à Mme Cécile Cukierman.

Mme Cécile Cukierman. L'article 29 relatif aux conditions de vente de logements HLM modifie en particulier les dispositions de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation relatif aux conditions de cession de logements locatifs sociaux.

En l'état actuel, il consacre le droit de priorité des locataires occupants au moment de l'opération, leur avis n'étant toutefois pas toujours requis, sauf en cas de vente individuelle du logement occupé. Il a été complété au cours de la discussion par la référence aux articles L. 262-1 à L. 262-11 du code précité.

Cette disposition vise à contourner l'esprit de l'article L. 443-7 susvisé, qui prévoit que la vente ne peut « porter sur des logements et immeubles insuffisamment entretenus », et à faciliter la cession d'immeubles.

Les sociétés de vente d'HLM définies à l'article 28 ont, entre autres, pour vocation de permettre de dégager des dividendes afin de mieux contourner la législation, laquelle tend globalement, sinon à les interdire, en tout cas à les limiter.

Et voilà qu'on nous propose de mettre sur le marché des logements qui pourraient ne pas cocher toutes les cases en termes de confort et d'habitabilité. C'est assez cohérent avec le désir de faciliter les ventes de logements sociaux et les regroupements d'organismes prévus dans le texte afin de réduire le nombre d'acteurs du secteur...

Dans ce contexte, le droit de préemption dévolu aux collectivités locales, singulièrement aux communes, pour les opérations de vente de logements locatifs sociaux, est le complément naturel de la législation actuelle.

Je rappelle que la législation prévoit qu'une cession ne « doit pas avoir pour effet de réduire de manière excessive le parc de logements sociaux locatifs existant sur le territoire de la commune ou de l'agglomération concernée. » La gestion d'organismes bailleurs sociaux ou d'une société de vente de logements locatifs sociaux ne doit pas être une forme d'aventure individuelle, n'entraînant aucune responsabilité vis-à-vis de la collectivité.

Sous le bénéfice de ces observations, mes chers collègues, nous vous invitons à adopter cet amendement, même si les élus locaux ont certains droits aux termes de l'article L. 443-7.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission demande le retrait de cet amendement ; à défaut, elle émettra un avis défavorable.

Vous proposez de faire jouer le droit de préemption pour la vente de logements sociaux, mais votre amendement est satisfait par le droit en vigueur, ma chère collègue.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Même avis, pour exactement les mêmes raisons.

Mme la présidente. Madame Cukierman, l'amendement n° 179 est-il maintenu ?

Mme Cécile Cukierman. Non, je le retire, madame la présidente. Je fais confiance, mais attention !

Mme la présidente. L'amendement n° 179 est retiré.

L'amendement n° 888, présenté par M. D. Dubois, Mme Létard et les membres du groupe Union Centriste, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 23

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« La convention d'utilité sociale mentionnée à l'article L. 455-1 du code de la construction et de l'habitation contient un plan de prévention des risques de dégradation des copropriétés issues de la vente des logements sociaux qu'elle prévoit.

La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. La vente accrue de logements sociaux, prévue dans le projet de loi ÉLAN, va entraîner une hausse du nombre de copropriétés présentant des risques de dégradation.

Les nouveaux propriétaires seront des ménages par définition éligibles au logement social, ayant donc des revenus modestes. Ces personnes n'auront ainsi pas nécessairement les moyens de faire face aux coûts de rénovation de leur logement ou d'entretien de l'immeuble dans lequel est situé leur appartement. Nous connaissons tous des exemples de copropriétés dégradées et nous savons combien il est complexe de résorber ces situations. Sur ce sujet, plus encore que sur d'autres, mieux vaut prévenir que guérir.

Aussi cet amendement vise-t-il à prévenir l'émergence de ces situations extrêmement difficiles à résorber, lesquelles sont source de conditions de vie indignes. Il tend à imposer aux bailleurs l'obligation d'identifier, dans la convention d'utilité sociale, tous les risques liés à l'état général des immeubles susceptibles d'être vendus, mais aussi des logements eux-mêmes, et d'anticiper les mesures à prendre. Une telle précaution me paraît sage.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Les craintes des uns et des autres sur les risques de dégradation des copropriétés sont tout à fait légitimes, car le nombre de copropriétés dégradées pourrait se multiplier.

Néanmoins, je vous rappelle que nous venons d'adopter, à l'article 28, un amendement de Mme Guillemot visant à ce que la CUS comporte un état du bâti, la liste des travaux réalisés au cours des cinq dernières années et de ceux que l'organisme prévoit d'engager avant la mise en vente.

Je vous prie donc de bien vouloir retirer votre amendement, ma chère collègue, car il est satisfait.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Madame Létard, l'amendement n° 888 est-il maintenu ?

Mme Valérie Létard. J'entends les arguments de Mme le rapporteur et de M. le ministre. Toutefois, la CUS comprendra des éléments sur le bâti global, mais n'en comportera pas sur l'état des logements individuellement. Et *quid* de la situation des acquéreurs lorsqu'il s'agira de particuliers ? Or ces éléments doivent aussi être pris en compte dans un programme de prévention.

Je maintiens donc cet amendement. C'est vrai que l'amendement d'Annie Guillemot apporte une solution partielle, mais il me semble important de garantir certains autres éléments dans la CUS.

Mme la présidente. La parole est à M. Xavier Iacovelli, pour explication de vote.

M. Xavier Iacovelli. Nous pensons que l'amendement de Mme Létard peut compléter l'amendement de Mme Guillemot que nous avons adopté.

Cela étant dit, comment va-t-on rendre le plan de prévention opposable aux sociétés de vente d'HLM ou à l'acquéreur en général s'ils ne sont pas contraints par la CUS ? Il a été refusé précédemment que ces sociétés soient signataires de la CUS. On voit là les limites de ce plan de prévention.

Nous soutenons malgré tout cet amendement.

Mme la présidente. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Je ne suis pas sûre que cet amendement pose problème, même si Mme Létard ne précise pas qui signe le plan de prévention, dont le cadre est fixé par la CUS.

Pour ma part, je pense que cette mesure est intéressante, car elle prend en compte plusieurs dimensions. Par exemple, l'accession sociale à la propriété comporte une sécurisation : en cas de non-paiement, les personnes sont relancées. Bref, c'est un tout ; il faut s'assurer qu'une copropriété ne se dégradera pas.

Mon groupe votera l'amendement de Mme Létard.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 888.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 506 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, M. Antiste, Mme Conway-Mouret, M. Tourenne, Mme Ghali, MM. Todeschini et Duran et Mme Grelet-Certenais, est ainsi libellé :

Alinéa 24, troisième et quatrième phrases

Remplacer ces phrases par une phrase ainsi rédigée :

À défaut d'opposition de la commune dans un délai de deux mois à compter du jour où le maire a reçu la demande d'autorisation, celle-ci est réputée favorable.

La parole est à M. Victorin Lurel.

M. Victorin Lurel. Cet amendement vise à alléger les procédures en cas de vente de logements n'étant pas prévue dans la CUS. Le silence du maire sur un projet de vente passé un délai de deux mois vaudrait avis favorable.

Cela étant dit, cet amendement présentant un défaut de rédaction, je le retire.

Mme la présidente. L'amendement n° 506 rectifié est retiré.

L'amendement n° 796, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 24

1° Cinquième phrase

Supprimer cette phrase.

2° Sixième phrase

Supprimer les mots :

À défaut d'opposition de la commune dans le délai de deux mois et

II. – Alinéa 25, cinquième phrase

Supprimer cette phrase.

III. – Alinéa 33

Supprimer cet alinéa.

IV. – Alinéa 34

Remplacer les mots :

À défaut d'opposition de la commune dans le délai de deux mois et

par les mots :

Dans ce cas,

La parole est à M. le secrétaire d'État.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Cet amendement porte sur un sujet loin d'être anodin et dont nous avons déjà largement débattu. Il s'agit de savoir si l'avis du maire doit être conforme ou simple. Nous proposons de conserver le droit existant, qui prévoit un avis simple, par cohérence avec la politique d'ensemble que nous menons. Nous entendons en effet accélérer les processus, y compris les processus de ventes.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Nous ne referons pas le débat. La commission tient absolument à ce que l'avis du maire soit conforme, car c'est un garde-fou qui nous paraît essentiel. Son avis est donc défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 796.
(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 1123, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéa 31

Remplacer les mots :

programme de

par les mots :

plan de mise en

La parole est à Mme la rapporteur.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Avis favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 1123.

(*L'amendement est adopté.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 569, présenté par Mme Guillemot, MM. Iacovelli, Daunis et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 49

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque la vente de logements est réalisée au profit d'une société de vente d'habitation à loyer modéré mentionnée à l'article L. 422-4, une convention de gestion est annexée à l'acte de vente. Cette convention prévoit notamment la répartition des obligations d'entretien et de travaux entre l'organisme vendeur et l'acquéreur, les modalités d'organisation des fonctions de syndic et, le cas échéant, la mise à disposition de personnel à l'organisme acquéreur conformément au dernier alinéa de l'article L. 443-15. Elle prévoit également les mesures d'accompagnement qui sont mises en place pour sécuriser la vente des logements aux locataires en place.

La parole est à Mme Martine Filleul.

Mme Martine Filleul. Le projet de loi prévoit que la société de vente d'HLM a pour seul objet l'acquisition de biens en vue de la revente. Selon nous, l'organisme vendeur doit rester pleinement engagé dans la gestion des logements, le suivi social des locataires et l'entretien de l'immeuble. Il revient à

l'organisme acquéreur d'assurer les gros travaux qui incombent au propriétaire, mais également de s'impliquer pour garantir la sécurisation et l'accompagnement des locataires vers l'accession à la propriété de leur logement.

C'est pourquoi nous proposons, par cet amendement, qu'une convention de gestion soit annexée à l'acte de vente entre les organismes HLM. Celle-ci aurait pour objet non seulement la répartition des obligations d'entretien et de travaux entre l'organisme vendeur et l'acquéreur, les modalités d'organisation des fonctions de syndic, mais également les mesures d'accompagnement mises en place pour sécuriser la vente des logements aux locataires.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Ma chère collègue, la commission demande le retrait de cet amendement. À défaut, elle y sera défavorable. Le projet de loi prévoit déjà des dispositions relatives aux fonctions de syndic et à la mise à disposition de personnel. Je rappelle que la rédaction adoptée par la commission permet de savoir qui, de l'organisme vendeur ou de l'acquéreur, est chargé de faire les travaux, sous peine de nullité. Cette précision devrait être de nature à vous satisfaire, au regard de ce que vous défendez au travers de cet amendement.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis, pour les mêmes raisons. Je rappelle que des dispositions ont d'ores et déjà été prises pour donner le maximum de garanties. Les cas dans lesquels l'organisme propriétaire n'est pas l'organisme gestionnaire ne sont pas rares : il ne semble pas nécessaire de prévoir une convention différente pour les logements vendus à une société de vente. De ce point de vue, le dispositif proposé par cet amendement ne me paraît pas l'outil le plus adéquat.

Mme Martine Filleul. Je retire cet amendement, madame la présidente !

Mme la présidente. L'amendement n° 569 est retiré.

L'amendement n° 667 rectifié, présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Chain-Larché, Delmont-Koropoulis, Deroche, Deromedi, Dumas et Eustache-Brinio, M. B. Fournier, Mmes Garriaud-Maylam et Lamure, MM. Lefèvre, H. Leroy et Mandelli, Mme Micouleau, MM. Milon, Rapin et Sido et Mme Thomas, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 51

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Le chapitre II du titre VI du livre II n'est pas applicable à la vente d'un logement ou d'un ensemble de logements à une société de vente d'habitations à loyer modéré en application du présent I.

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Je retire cet amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 667 rectifié est retiré.

Je suis saisie de dix-huit amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 571, présenté par Mme Guillemot, MM. Iacovelli, Daunis et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 61

Supprimer cet alinéa.

II. – Alinéa 68

Après les mots :

du présent III

supprimer la fin de cet alinéa.

III. – Alinéas 78 et 79

Supprimer ces alinéas.

La parole est à Mme Martine Filleul.

Mme Martine Filleul. Je reviens, pour ainsi dire, à la charge sur la question de la vente à des investisseurs privés de logements PLS vacants ou occupés. Nous considérons que les logements sociaux doivent rester dans le parc de logements sociaux ou être vendus soit à leurs occupants, soit à des personnes répondant aux conditions de ressources requises. Nous proposons donc de supprimer toute possibilité de cession à des sociétés privées.

Mme la présidente. Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 180 est présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

L'amendement n° 933 rectifié est présenté par MM. Labbé et Dantec, Mme N. Delattre, M. Guérini, Mme Laborde et M. Roux.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 61

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Fabien Gay, pour présenter l'amendement n° 180.

M. Fabien Gay. Si la privatisation du logement social va à l'encontre du besoin de maintenir un parc immobilier à loyers maîtrisés, elle s'inscrit dans la droite ligne de la politique menée par le Gouvernement : vendre des biens publics acquis et construits avec l'argent de nos concitoyens, pour le plus grand profit du secteur privé. Nous pensons particulièrement à la future vente d'Aéroports de Paris ou à l'ancienne vente de l'aéroport de Toulouse, mais il y en a bien d'autres.

La vente de logements sociaux à des particuliers eux-mêmes locataires dans le parc social pourrait s'entendre comme une politique d'aide à l'accession, mais l'idée de rendre possible la vente à des entreprises privées, que ce soient des banques, des assurances ou des fonds divers, apparaît comme une pure mesure opportuniste, qui offrira une rente locative à des entreprises qui n'en ont pas besoin.

D'autant que seuls les meilleurs logements seront l'objet de ces achats. J'entends par là la possibilité donnée par le projet de loi de vendre des logements sociaux PLS, c'est-à-dire les plus récents, car un bâtiment construit depuis plus de quinze ans reste du patrimoine récent, et les mieux situés, bref, les plus intéressants pour la promotion privée.

On touche ici à une problématique majeure du logement social dans notre pays : même si, parmi les demandeurs, près de 75 % relèvent des plafonds de ressources correspondant à des logements financés par le biais d'un PLAI et moins de

5 %, des plafonds de ressources correspondant à des logements financés grâce à un PLS, les communes et les offices publics de l'habitat, pour des raisons touchant autant à des orientations politiques qu'à des questions d'équilibre économique, préfèrent favoriser la construction de logements PLS.

Pour résoudre ce problème d'inadéquation du parc social, du fait des ressources des demandeurs et de la construction de logements PLS plutôt que de logements PLAI, nous aurions préféré non que la vente de logement PLS soit encouragée, mais plutôt que ces logements fassent l'objet d'un reconventionnement, afin de les rendre abordables à la majorité des demandeurs de logements sociaux.

Les investisseurs institutionnels devraient, pour leur part, être incités non à acquérir des logements du parc social, mais bien à dégager une offre abordable nouvelle et complémentaire dans le parc privé existant.

Vous l'aurez compris, nous sommes résolument contre la vente de logements PLS à des personnes morales de droit privé. C'est pourquoi nous demandons la suppression de l'alinéa 61 de l'article 29.

Mme la présidente. La parole est à M. Joël Labbé, pour présenter l'amendement n° 933 rectifié.

M. Joël Labbé. Selon nous, le fait de permettre la vente de logements PLS, sans réels garde-fous, à des entreprises de droit privé donne libre cours à la possible spéculation, d'autant que ces logements, souvent mieux situés, peuvent susciter un réel attrait.

Nous devons éviter de basculer dans une telle logique de spéculation, assez contestable sur le plan moral. Il ne s'agit ni de faire des procès d'intention ni de tomber dans la caricature, mais force est de constater que les dispositions prévues à l'article 29 comportent des dangers qui ne sont pas suffisamment encadrés.

Mme la présidente. L'amendement n° 510 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, MM. Tourenne et Antiste, Mme Ghali, M. Todeschini, Mme Grelet-Certenais, M. Duran et Mme Conway-Mouret, est ainsi libellé :

Alinéa 61

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Le présent alinéa s'applique aux organismes dont le siège social est situé en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte uniquement pour les logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

La parole est à M. Victorin Lurel.

M. Victorin Lurel. Nous avons la même phobie ou peur panique, allais-je dire, des conséquences prévisibles, notamment sur le plan économique, de telles opérations et de ce que cela traduit en termes idéologiques.

Il coûte beaucoup plus cher de produire des logements outre-mer, le surcoût étant évalué à environ 25 %. S'il est prévu d'autoriser la vente de logements de plus de quinze ans financés avec des prêts locatifs sociaux, il faut savoir que la durée d'amortissement de ces mêmes logements est au moins de vingt-cinq ans. Certes, rien n'oblige à vendre à partir de quinze ans d'ancienneté, mais il est à craindre que la pression ne soit telle, sur le plan social, politique ou même économique, qu'il sera difficile de ne pas être tenté de vendre alors même que l'investissement n'aura pas encore été rentabilisé.

Vendre à un prix attractif, c'est une chose, dégager une plus-value et pouvoir rembourser les prêts contractés, c'en est une autre.

Parce que, outre-mer, la situation risque d'être quelque peu compliquée, nous aimerions que les territoires concernés puissent être exonérés de l'application du dispositif prévu à l'alinéa 61 de l'article 29.

Mme la présidente. L'amendement n° 181, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Alinéas 66 à 69

Supprimer ces alinéas.

La parole est à Mme Michelle Gréaume.

Mme Michelle Gréaume. Nous entendons supprimer les alinéas 66 à 69 de l'article 29, afin d'empêcher la création d'une nouvelle forme d'investissement locatif au détriment des plus précaires.

En effet, ces alinéas ouvrent la possibilité à toute personne physique d'acheter les logements vacants commercialisés par les organismes d'habitations à loyer modéré. À l'opposé de cette vision libérale, notre amendement vise à faire de la vente HLM un outil d'accession sociale à la propriété, et non une nouvelle forme d'investissement locatif pour les particuliers.

Comprenez bien, mes chers collègues, qu'il faut absolument éviter d'entrer dans la boucle de la spéculation. C'est pourquoi nous proposons de supprimer la possibilité de vendre des logements vacants à toute personne physique.

J'entends déjà certains m'opposer l'argument que la possibilité pour toute autre personne physique d'acheter un logement social existe. Oui, elle existe, mais elle pose un véritable problème : aucune condition n'est requise s'agissant de la situation économique et sociale de l'acheteur ; de ce fait, rien ne peut garantir que le logement continue de répondre à une vraie demande sociale, alors même que le besoin en logements est plus que primordial.

Et puis, ne soyons pas dupes, nous connaissons la situation : le Gouvernement veut accroître la vente de logements HLM, pour porter leur nombre à 40 000 par an. Dans le même temps, nous savons tous la difficulté actuelle à trouver des acheteurs dans le parc social. Par conséquent, cette situation va conduire les bailleurs à vendre les HLM aux personnes les plus aisées, qui ont la capacité financière d'investir.

Mme la présidente. L'amendement n° 699 rectifié *bis*, présenté par M. Antiste, Mmes Conconne et Jasmin, MM. Lurel et Duran, Mme Conway-Mouret, M. Tourenne, Mmes Monier et Grelet-Certenais et MM. Lalande, Devinaz et Kerrouche, est ainsi libellé :

Alinéa 68

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Maurice Antiste.

M. Maurice Antiste. L'article 29, en son alinéa 68, donne la possibilité, en dernier lieu, de vendre des logements sociaux à toute personne morale de droit privé.

Une telle rédaction permettrait donc à des promoteurs immobiliers d'acquérir des logements sociaux dont le prix de cession est librement fixé par l'organisme vendeur. Le parc

de logements sociaux est constitué, en grande partie, par des financements publics. La cession de ces logements doit donc d'abord permettre l'accession à la propriété des ménages modestes et le financement de nouveaux logements sociaux par la vente à des particuliers ou à d'autres organismes de logement social, et non la réalisation d'opérations immobilières financièrement attractives pour des promoteurs immobiliers ou des investisseurs, tels que des fonds de pension.

Il convient par conséquent de supprimer cette possibilité de vente à des personnes morales de droit privé.

Mme la présidente. L'amendement n° 572, présenté par Mme Guillemot, MM. Iacovelli, Daunis et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot, Lurel et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 69

Après les mots :

Conseil d'État

rédiger ainsi la fin de cet alinéa :

à un prix qui peut être inférieur ou supérieur de 35 % à l'évaluation faite par le service des domaines, en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation lorsque l'acquéreur est une personne physique, et un prix de vente compatible avec le prix fixé par le service des Domaines dans les autres cas.

II. - Alinéa 80 à 86

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. Xavier Iacovelli.

M. Xavier Iacovelli. Il s'agit d'un amendement de cohérence avec l'amendement n° 565, défendu précédemment. Le projet de loi prévoit que le prix de vente des logements sociaux est fixé librement. L'avis des domaines est une garantie de transparence et de juste prix. Nous proposons donc que le prix de vente soit compatible avec l'avis des domaines, laissant une certaine marge de négociation dans le cadre de la vente. Le prix des ventes entre organismes HLM resterait, quant à lui, non soumis à l'avis des domaines, comme prévu actuellement.

Mme la présidente. L'amendement n° 511 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, MM. Antiste et Tourenne, Mmes Conway-Mouret et Ghali, M. Todeschini, Mme Grelet-Certenais et M. Duran, est ainsi libellé :

Alinéa 69

Après la première occurrence du mot :

prix

rédiger ainsi la fin de cet alinéa :

qui ne peut être inférieur à 90 % du prix fixé par le service du Domaine de la direction de l'immobilier de l'État. » ;

La parole est à M. Victorin Lurel.

M. Victorin Lurel. Je pourrais reprendre le même argumentaire que précédemment sur cet amendement, que je qualifierai de repli. Nous avons énormément d'appréhension sur

ce qui pourrait se produire, d'autant que, les prix pouvant être fixés librement, il sera même possible, *a priori*, de passer de l'évaluation des domaines.

Il ne s'agit pas de nous immiscer dans la négociation. Mais au moins conviendrait-il de fixer un prix de vente minimal à respecter. Par rapport à l'amendement précédent, nous raisonnons avec une gradation des prix différente, en proposant que le prix de vente ne puisse en aucun cas être inférieur à 90 % du prix fixé par le service des domaines, dont il serait donc de nouveau tenu compte.

Mme la présidente. Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 182 est présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

L'amendement n° 941 rectifié *bis* est présenté par MM. Labbé et Dantec, Mme N. Delattre, M. Guérini, Mme Laborde et M. Roux.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

I. – Alinéa 69

Remplacer les mots :

l'organisme propriétaire

par les mots :

les services des domaines

II. – Alinéas 82 à 86

Supprimer ces alinéas.

La parole est à Mme Michelle Gréaume, pour présenter l'amendement n° 182.

Mme Michelle Gréaume. Cet amendement de repli vise à corriger, une nouvelle fois, une aberration contenue dans cet article 29. Tel qu'il est rédigé, le projet de loi prévoit que le prix des logements sociaux cédés par l'État est fixé par les bailleurs. Cela aurait pour conséquence de confier à l'Agence nationale de contrôle du logement social, l'ANCOLS, une mission de surveillance des opérations immobilières conduites par les bailleurs, ce qui n'est pas dans ses prérogatives. Il n'est pas nécessaire d'y consacrer de tels moyens humains.

En revanche, un organisme de l'État se charge très bien de cette tâche depuis des décennies : le service des domaines, récemment devenu la direction de l'immobilier de l'État, la DIE. Dépendante de Bercy, cette dernière dispose de tous les moyens humains et de toute l'expertise nécessaires pour remplir cette mission.

La DIE a toujours fait office de juge de paix objectif et constitue une référence en la matière. Cette garantie est nécessaire pour assurer une appréciation objective du prix des logements vendus à leurs occupants.

Pour toutes ces raisons, mes chers collègues, nous vous invitons à voter en faveur de cet amendement.

Mme la présidente. La parole est à M. Joël Labbé, pour présenter l'amendement n° 941 rectifié *bis*.

M. Joël Labbé. Le service des domaines est le service historiquement chargé de la vente des biens immobiliers publics. Il dispose d'une méthode de calcul fiable, qui constitue une véritable référence. Quand des logements HLM sont vendus, il n'y a donc pas de raison que les domaines n'interviennent

pas, car c'est bien d'un patrimoine public, s'il en est, qu'il s'agit. L'évaluation des domaines garantit un prix juste et sécurise le dispositif pour l'ensemble de la chaîne.

Mme la présidente. L'amendement n° 513 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, MM. Antiste et Tourenne, Mmes Conway-Mouret et Ghali, M. Duran, Mme Grelet-Certenais et M. Todeschini, est ainsi libellé :

Alinéa 69

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Dans les départements d'outre-mer, ce prix ne peut être inférieur au prix fixé par le service du Domaine de la direction de l'immobilier de l'État.

La parole est à M. Victorin Lurel.

M. Victorin Lurel. Toujours dans l'objectif d'éviter les abus dans la fixation du prix de vente, il conviendrait de prévoir une sorte de mécanisme de cran d'arrêt.

Mme la présidente. L'amendement n° 512 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, MM. Antiste et Tourenne, Mmes Conway-Mouret et Ghali, MM. Todeschini et Duran et Mme Grelet-Certenais, est ainsi libellé :

Alinéa 69

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Dans les départements d'outre-mer, ce prix ne peut être inférieur à 90 % du prix fixé par le service du Domaine de la direction de l'immobilier de l'État.

La parole est à M. Victorin Lurel.

M. Victorin Lurel. Cet amendement s'inscrit dans le même esprit que les précédents. Il est donc défendu, madame la présidente.

Mme la présidente. Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 183 est présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

L'amendement n° 931 rectifié est présenté par MM. Labbé et Dantec, Mme N. Delattre et MM. Guérini et Roux.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéas 78 et 79

Supprimer ces alinéas.

La parole est à Mme Cécile Cukierman, pour présenter l'amendement n° 183.

Mme Cécile Cukierman. La marchandisation du logement social est, comme la République, en marche ! Je ne sais pas quel « ÉLAN » imprime à la société le présent projet de loi, mais nous avons bien l'impression que la marche sera plus difficile pour certains que pour d'autres dans les années à venir.

La refonte complète de l'article L. 443-11 du code de la construction et de l'habitation, menée en grande partie dans l'article 29, n'aurait que des conséquences limitées, puisqu'il s'agit, dans les faits, de l'article couvrant les ventes intervenant entre organismes.

Le problème, nous l'avons déjà dit, est que cette refonte comporte un étrange codicille, avec l'ajout, à ce même article L. 443-11, d'un paragraphe VII, qui autorise la vente de logements sociaux PLS, c'est-à-dire intermédiaires, à « toute personne morale de droit privé ».

Autrement dit, moins d'un an ou presque après avoir fait de la société nationale immobilière l'opérateur de référence en matière de logement intermédiaire, le Gouvernement entend désormais imposer la voie à suivre pour réaliser ses actifs et apporter éventuellement, sous la forme de dividendes, son concours au redressement des comptes publics.

Il convient de rappeler que, à échéance de dix à quinze ans, ce sont 800 000 logements qui pourraient être ainsi mis sur le marché, à commencer, bien évidemment, par les « meilleurs morceaux », c'est-à-dire les logements PLS et PLI, ceux dont le loyer est aujourd'hui le plus élevé et dont les caractéristiques peuvent constituer, rapidement, une source de revenus importants pour les acquéreurs, notamment pour quelques banques ou compagnies d'assurance ayant besoin de contreparties à présenter au regard de leurs engagements.

On ne réglera sans doute pas la crise du logement dans notre pays avec 40 000 ventes de logements HLM par an, surtout quand il n'y en a qu'un peu moins de 10 000 aujourd'hui, mais on offrira quelques opportunités à certains.

La banalisation de ces logements permettra de leur appliquer rapidement des loyers sensiblement plus élevés que ceux qui sont pratiqués dans le secteur locatif social, comme cela a été rappelé ce matin, même quand il s'agit de PLS ou de PLI, tout en faisant tomber, par exemple, le statut fiscal, ou encore le jeu des garanties appelées à l'origine.

En même temps, comme l'aide à la pierre, déjà inexistante ou presque, est aujourd'hui une vue de l'esprit, il faut prévoir d'autres sources de financement de la construction sociale.

Quelle place sera laissée, dans ce cadre, à la mixité sociale ? Sans doute celle d'avoir été un beau rêve de l'ancien monde...

Mes chers collègues, nous ne pouvons que vous inviter, pour éviter cela, à adopter cet amendement de suppression.

Mme la présidente. La parole est à M. Ronan Dantec, pour présenter l'amendement n° 931 rectifié.

M. Ronan Dantec. Le sujet est d'importance. Si nous avons déposé ces amendements en quelque sorte de questionnement, c'est que nous avons bien du mal à comprendre la logique d'ensemble.

Chacun sait les difficultés inhérentes à la vente d'une partie du parc social. Le monde n'est malheureusement pas parfait. Cela étant, compte tenu des tensions qui traversent la société, nées d'une frustration sociale toujours plus importante, le risque est réel de créer une machinerie néfaste : les organismes auront tendance à privilégier ce qui est le plus vendable, donc la vente en bloc, et à exclure finalement de l'accès à la propriété des gens occupant déjà ces logements et pourtant disposés à les acquérir.

On l'imagine bien, cette machinerie ne fera qu'accroître la frustration sociale, car ce ne sont pas les logements les plus difficiles à vendre qui seront mis sur le marché par les organismes. De plus, il est à craindre, sans anticiper sur le sort des amendements déposés en la matière, que le rôle des domaines ne soit pas conforté.

Nous avons donc besoin d'éclaircissements, car nous ne voyons pas ce qui, dans le dispositif proposé, permettra d'éviter d'accroître encore davantage la frustration sociale, de faire partir de ces territoires des habitants qui participent à la mixité sociale tout en étant en capacité d'accéder à la propriété. Au-delà du seul secteur du logement, c'est toute la société qui est extrêmement tendue.

Mme la présidente. L'amendement n° 514 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, MM. Antiste et Tourenne, Mmes Conway-Mouret et Ghali, M. Todeschini, Mme Grelet-Certenais et M. Duran, est ainsi libellé :

Alinéa 79

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Le présent alinéa ne s'applique pas aux organismes dont le siège social est situé en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte.

La parole est à M. Victorin Lurel.

M. Victorin Lurel. Madame la présidente, vous l'aurez remarqué, je n'utilise jamais les deux minutes trente qui me sont imparties pour présenter un amendement ; je m'efforce même de le faire en moins d'une minute. Aussi suis-je convaincu que, si je vous demandais l'autorisation de pouvoir discourir pendant cinq minutes cette fois-ci, vous sauriez vous montrer magnanime !

Mme la présidente. Monsieur Lurel, vous savez bien que ce n'est pas possible, à moins que vous ne présentiez en même temps l'amendement suivant.

M. Victorin Lurel. Rassurez-vous, madame la présidente, telle n'était pas mon intention : je serai bref ! L'amendement n° 514 rectifié et l'amendement n° 515 rectifié obéissent à la même philosophie : ne pas voir l'alinéa 79 de l'article 29 s'appliquer aux organismes dont le siège social est situé en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte, ou alors le réserver, dans ces collectivités, aux seuls logements financés par des prêts locatifs sociaux situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville. Par gradations successives, l'objectif est d'éviter la catastrophe annoncée.

Mme la présidente. L'amendement n° 515 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, MM. Antiste et Tourenne, Mmes Conway-Mouret et Ghali, MM. Todeschini et Duran et Mme Grelet-Certenais, est ainsi libellé :

Alinéa 79

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Dans les collectivités régies par l'article 73 de la Constitution, cet alinéa ne s'applique qu'aux logements financés par prêts locatifs sociaux situés dans un quartier prioritaire de la politique de la ville.

Cet amendement vient d'être défendu.

L'amendement n° 765 rectifié, présenté par Mme Gatel, MM. Janssens et Le Nay, Mmes Joissains et Billon et MM. L. Hervé, Delcros et Canevet, est ainsi libellé :

I. – Après l'alinéa 82

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Au premier alinéa, le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix » ;

II. – Alinéa 84

Compléter cet alinéa par les mots :

et le mot : « cinq » par le mot : « dix »

III. – Après l'alinéa 85

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

...) Après le deuxième alinéa, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Si le prix de revente est supérieur de plus de 25 % du prix d'acquisition, l'organisme d'habitations à loyer modéré est tenu de reverser aux collectivités et à leurs groupements le montant, en tout ou partie, des aides directes et indirectes qu'elles lui ont versées au titre dudit logement ainsi que le différentiel, lorsqu'il est positif, entre le prix de charge foncière imposé dans un programme local d'habitat et le prix de charge foncière correspondant au prix du marché au moment de l'achat.

« Un décret fixe les modalités de reversement entre les collectivités et leurs groupements, et les organismes d'habitations à loyer modéré. » ;

IV. – Alinéa 86

Compléter cet alinéa par les mots :

et le mot : « cinq » est remplacé par le mot : « dix »

La parole est à M. Michel Canevet.

M. Michel Canevet. Nous le savons, puisque nous avons exercé, pour la plupart d'entre nous, des responsabilités territoriales, les collectivités territoriales sont des acteurs extrêmement importants du logement locatif public et de la politique de l'habitat. C'est grâce à leur contribution que bon nombre d'opérations se font.

Il est proposé dans le texte d'amplifier les ventes de logements locatifs publics qui se font actuellement de façon extrêmement timorée. Nous verrons bien si les mesures prises permettront de les développer.

L'amendement n° 765 rectifié, dont le premier signataire est Françoise Gatel, porte sur l'article L. 443-12-1 du code de la construction et de l'habitation. Il tend, d'une part, à porter de cinq à dix ans le délai durant lequel la personne qui a acquis un logement et qui souhaite le revendre doit en informer l'office public d'habitat ou d'HLM ayant effectué la vente dudit logement ; d'autre part, à permettre aux collectivités territoriales qui ont participé au financement des opérations, dans l'hypothèse où les ventes dépassent le prix d'achat évalué par les domaines, de récupérer la part de l'aide qu'elles ont consacrée à la réalisation du programme de logements, de façon qu'elles dégagent des ressources pour investir dans d'autres opérations.

L'objet de cet amendement me semble tout à fait logique. L'ensemble de ceux qui ont contribué à la concrétisation des opérations peut ainsi recueillir le bénéfice d'une éventuelle plus-value réalisée par le vendeur souhaitant se séparer du logement qu'il a acquis dans d'excellentes conditions.

Mme la présidente. L'amendement n° 620 rectifié, présenté par MM. Lurel et Antiste, Mmes Conconne et Jasmin, MM. Daunis et Iacovelli, Mme Guillemot, M. Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin, Cabanel, Courteau, Duran, Montaugé, Tissot, Bérît-Débat et J. Bigot, Mme Bonnefoy, M. Devinaz, Mmes M. Filleul, Grelet-Certenais, Harribey et Lienemann, MM. P. Joly, Jomier et Kerrouche, Mmes Lubin, Monier et S. Robert, MM. Roger

et Sueur, Mme Taillé-Polian, M. Temal, Mme Tocqueville, MM. Tourenne, Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – Le présent article ne s'applique pas aux organismes qui exercent leurs activités en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte.

La parole est à M. Victorin Lurel.

M. Victorin Lurel. Je vous ferai grâce de mon temps de parole, madame la présidente : cet amendement est défendu !

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission demande le retrait de l'ensemble de ces amendements. Sinon, son avis sera défavorable.

L'amendement n° 571, les amendements identiques n° 180 et 933 rectifié, les amendements n° 510 rectifié et 699 rectifié *bis*, les amendements identiques n° 183 et 931 rectifié, les amendements n° 514 rectifié et 515 rectifié visent à rendre inopérante la mesure proposée pour faciliter certaines cessions d'HLM.

Je ne reprendrai pas l'argumentation que j'ai déjà utilisée sur cette interdiction de vente de logements PLS. Je rappellerai qu'il s'agit bien de logements PLS de plus de quinze ans. Cette ouverture du dispositif de vente permettra aux bailleurs sociaux de valoriser plus facilement leur patrimoine. La vente à l'unité, dans ce cas, n'intéressera pas les acteurs institutionnels privés du logement. J'ajoute que l'avis conforme du maire sera, bien sûr, toujours requis.

Les amendements n° 572 et 511 rectifié, les amendements identiques n° 182 et 941 rectifié *bis*, les amendements n° 513 rectifié et 512 rectifié tendent à rétablir l'avis des domaines, avec des conditions plus ou moins strictes pour s'en écarter.

Faut-il le rappeler, les bailleurs rencontrent de grandes difficultés à obtenir cet avis, qui, bien qu'obligatoire, leur laisse une grande latitude dans la fixation du prix. Le prix fixé sera bien contrôlé par l'ANCOLS.

Par l'amendement n° 765 rectifié, M. Canevet propose que l'acquéreur personne physique qui doit informer l'organisme de son souhait de revendre son logement soit tenu à cette obligation pendant dix ans, et non plus cinq ans. Si l'acquéreur personne physique réalise une plus-value de plus de 25 %, alors l'organisme HLM devra reverser les aides perçues aux collectivités.

La commission s'interroge sur les conditions de mise en œuvre de cette disposition, qui pénaliserait l'organisme en cas de plus-value réalisée par l'acquéreur personne physique.

L'amendement n° 620 rectifié vise à exonérer les organismes qui exercent leurs activités en Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Mayotte des dispositions de l'article 29. Rien ne justifie une telle dérogation.

M. Victorin Lurel. Ah si !

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. J'en viens, enfin, à l'amendement n° 181. Je rappelle que la vente à une autre personne physique intervient bien en dernier lieu, lorsque l'on n'a trouvé ni locataire acquéreur ou personne physique remplissant les conditions auxquelles doivent satisfaire les bénéficiaires des opérations d'accession à la propriété ni collectivité locale.

La suppression des modalités de vente pourrait être problématique et nous conduire à nous poser la question : comment savoir ce qui est vendu ?

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Le Gouvernement émet un avis défavorable sur l'ensemble de ces amendements.

Une grande partie d'entre eux visent à revenir sur l'éventuelle financiarisation de ces ventes. J'y insiste, la vente en bloc de logements PLS de plus de quinze ans est déjà possible pour les promoteurs privés. Nous ne faisons qu'élargir cette possibilité aux bailleurs sociaux. Dans la mesure où le réinvestissement des sommes dans les territoires a été retenu, il concernera également, bien entendu, ces ventes dites en bloc.

Nous avons longuement débattu de la portée à donner à l'avis des maires, lequel, au même titre que l'avis des préfets, est un garde-fou.

Monsieur le sénateur Gay, ne voyez dans mon propos aucune ironie, mais permettez-moi de vous indiquer que le principal risque de financiarisation se trouvait dans un amendement que vous aviez vous-même proposé, et sur lequel le Gouvernement avait donné un avis défavorable, tant il lui semblait que vous alliez beaucoup trop loin.

M. Fabien Gay. On va toujours trop loin !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. M. Dallier lui-même a considéré que votre proposition de permettre à des sociétés anonymes d'être sociétés de vente allait trop loin et s'y est déclaré défavorable. C'est dire ! C'est de l'ultralibéralisme ! (*Sourires.*)

M. Philippe Dallier. Comme quoi, tout est possible ! (*Nouveaux sourires.*)

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. C'est le « en même temps » ! (*Mêmes mouvements.*)

Monsieur Lurel, vous m'avez interrogé sur la durée de quinze ans. Le coût étant plus élevé dans les outre-mer, l'amortissement nécessite plusieurs années. J'y insiste, cette durée n'est pas obligatoire ! C'est une durée minimale, que l'on peut très bien porter à vingt ou vingt-cinq ans.

Vous demandez que les territoires ultramarins soient exclus du dispositif, mais, là aussi, il n'y a pas d'obligation ! Les bailleurs sociaux ont le choix.

S'agissant de l'amendement n° 181, Mme la rapporteur a bien expliqué que la loi permet déjà la vente d'un appartement à une entité physique, en dernier ressort – quand le locataire est éligible et en cas de refus de l'entité publique.

Nous avons longuement évoqué l'avis des services des domaines. M. le ministre a apporté des précisions sur ce sujet.

Pour ce qui concerne la plus-value redistribuée aux élus locaux, faut-il, comme vous le proposez, faire passer la durée de cinq à dix ans ? Je pense que cinq ans sont une bonne durée pour éviter l'enrichissement spéculatif, qui vise le court terme.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 571.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n°s 180 et 933 rectifié.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 510 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 181.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 699 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 572.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 511 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n°s 182 et 941 rectifié *bis*.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 513 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 512 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n°s 183 et 931 rectifié.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 514 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 515 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 765 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 620 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 335 rectifié, présenté par MM. Chaize et Bizet, Mme Deromedi, MM. Gremillet et Bascher, Mme Garriaud-Maylam et MM. Revet, Savary et Pierre, est ainsi libellé :

Alinéa 72

Remplacer les mots :

de l'article

par les mots :

des articles L. 324-1 et

La parole est à M. Patrick Chaize.

M. Patrick Chaize. Cet amendement vise à ce que les établissements publics fonciers locaux, les EPFL, puissent bénéficier des mêmes dispositions que les établissements publics fonciers régis par le chapitre I^{er} du titre II du livre III du code de l'urbanisme lors de la vente de logements HLM dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission est favorable à cet amendement, qui tend à ce que les EPFL puissent acquérir des logements dans le cadre d'opérations de renouvellement urbain, en vue de leur démolition. Cela me paraît tout à fait légitime et pertinent.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 335 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 925 rectifié, présenté par MM. Labbé, Dantec, Guérini et Roux, est ainsi libellé :

Alinéa 107

Supprimer les mots :

renoncement ou

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Comme nous l'avons déjà dit, l'accélération de la vente de logements sociaux nous fait craindre que n'apparaissent de nouvelles copropriétés dégradées.

Se pose la question de la gestion de ces copropriétés dont une partie des logements aura été cédée par les sociétés de vente d'HLM.

La commission des affaires économiques a précisé que l'organisme HLM antérieurement propriétaire assure les fonctions de syndic, en lieu et place de la société de vente. Cette solution est bien entendu bienvenue, puisque le propriétaire dispose d'une meilleure connaissance de l'immeuble.

Toutefois, il est prévu que l'organisme HLM puisse renoncer ou conclure une convention contraire.

Le présent amendement a pour objet d'écarter la possibilité pour l'organisme HLM de renoncer à l'exercice des fonctions de syndic, afin d'encourager l'adoption d'une convention entre la société de vente et l'organisme HLM.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Nous considérons, au contraire, que l'organisme doit pouvoir renoncer à exercer ses fonctions. Dès lors, je sollicite le retrait de cet amendement. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Monsieur Labbé, l'amendement n° 925 rectifié est-il maintenu ?

M. Joël Labbé. Oui, madame la présidente.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 925 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 573, présenté par Mme Lienemann, M. Iacovelli, Mme Guillemot, MM. Daunis et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

Alinéa 126

Rétablir le III dans la rédaction suivante :

III. – L'article L. 213-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le 4° est complété par les mots : « , sauf les immeubles ayant fait l'objet d'une décision d'agrément du représentant de l'État dans le département en vue de la construction ou de l'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété » ;

2° Le a est complété par les mots : « ainsi que les immeubles ayant fait l'objet d'une décision d'agrément du représentant de l'État dans le département en vue de la construction ou de l'acquisition de logements neufs faisant l'objet d'un contrat de location-accession régi par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété construits ou acquis par les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et qui sont leur propriété ».

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Cet amendement est un peu technique. Il concerne le PSLA, ou prêt social location-accession.

Je rappelle que ce dispositif permet au locataire d'un logement HLM d'en devenir propriétaire, au bout de deux ans en moyenne – et, au maximum, après trois ou quatre ans. L'idée est celle d'une accession progressive à la propriété.

Dans cette hypothèse, à quel moment le droit de préemption du maire peut-il s'exercer ?

Le problème est que, en l'état actuel du droit, deux préemptions sont prévues : au moment du lancement de l'opération de construction du bien, lorsque l'entrant est locataire, et lorsque celui-ci devient propriétaire, puisqu'il y a changement de propriétaire.

Bien évidemment, il n'arrive jamais que la mairie qui a accepté la construction d'un bien déclare son intention d'aliéner celui-ci. Au demeurant, elle n'aurait aucun intérêt à chasser de son logement une personne qui a reçu la promesse de pouvoir accéder à ce dernier !

Nous proposons que, dans le cadre du PSLA, le maire ne puisse plus exercer son droit de préemption qu'au démarrage de l'opération, et non plus au moment du transfert de propriété. Le bien ne saurait être transféré à une autre personne que celle qui est engagée dans le PSLA.

Cette simplification administrative serait bienvenue, à l'heure où le Gouvernement souhaite simplifier.

Il ne s'agit pas d'enlever aux maires leur prérogative de refuser une opération. Il s'agit simplement de rendre les choses moins longues et plus aisées.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. L'avis de la commission est défavorable, non pas parce que ce que propose Marie-Noëlle Lienemann lui semble incongru, loin de là, mais par souci de cohérence : que le droit de préemption soit supprimé ou maintenu, il n'y a pas de raison de traiter différemment les logements sociaux vendus de ceux qui sont acquis *via* un PSLA.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Effectivement, il y a une vraie différence de nature entre un logement social construit pour être loué et un logement social construit pour être vendu. *(M. Marc Daunis approuve.)*

Cet amendement nous paraît frappé au coin du bon sens, raison pour laquelle le Gouvernement émet, à son sujet, un avis favorable.

Mme la présidente. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Madame la rapporteur, il est vrai que les deux situations ne sont pas de même nature.

Dans le premier cas, la mairie ne sait pas que le logement sera vendu au moment de l'entrée du locataire dans les lieux.

Dans le second, si elle ne préempte pas, elle sait que le logement PSLA sera vendu à très court terme.

Compte tenu de l'avis exprimé par le Gouvernement, je vous demande de faire preuve de compréhension.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 573. *(L'amendement est adopté.)*

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 29, modifié. *(L'article 29 est adopté.)*

9

MISE AU POINT AU SUJET D'UN VOTE

Mme la présidente. La parole est à M. Roger Karoutchi, pour une mise au point au sujet d'un vote.

M. Roger Karoutchi. Madame la présidente, lors du scrutin public n° 224 sur l'amendement n° 1125 rectifié, j'ai été considéré comme ayant voté pour, alors que je souhaitais voter contre.

Mme la présidente. Acte vous est donné de cette mise au point, mon cher collègue. Elle sera publiée au *Journal officiel* et figurera dans l'analyse politique du scrutin.

10

ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE

Suite de la discussion en procédure accélérée d'un projet de loi dans le texte de la commission

Mme la présidente. Nous reprenons la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

La parole est à Mme la présidente de la commission.

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques. Mes chers collègues au terme de l'examen de l'article 29, je veux rappeler qu'il reste 475 amendements à examiner.

Les sujets les plus importants ayant été traités, essayons d'accélérer quelque peu la discussion, tout en veillant évidemment à maintenir la qualité du débat. Par conséquent, j'invite chacun à respecter son temps de parole.

Articles additionnels après l'article 29

Mme la présidente. L'amendement n° 316 rectifié, présenté par Mme Létard et les membres du groupe Union Centriste, est ainsi libellé :

Après l'article 29

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le premier alinéa de l'article L. 364-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Est créé un comité des financeurs qui est rattaché au comité régional de l'habitat et de l'hébergement. Sa composition et ses missions sont fixées par décret. »

La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. Les comités régionaux de l'habitat et de l'hébergement, les CRHH, ont été créés afin de mettre en place, à l'échelon régional, un dispositif de concertation entre les acteurs de l'habitat, en cohérence avec le nouveau partage des responsabilités dans ce domaine, notamment compte tenu des responsabilités confiées aux collectivités locales dans le cadre de la délégation des aides à la pierre.

Au cours des dernières années, les CRHH ont vu leur mission s'élargir à de nombreux domaines en lien avec l'habitat – bilan des programmes locaux de l'habitat, les PLH, rapport sur les plans de vente HLM, introduction du volet « hébergement » avec la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, la loi ALUR, de mars 2014, mise en œuvre des nouvelles politiques de peuplement... –, transformant progressivement cette instance de concertation resserrée autour des principaux acteurs en une assemblée au caractère plus informatif que décisionnaire.

Certains acteurs se sont ainsi détournés des CRHH, devenus de simples chambres d'enregistrement pilotant à distance les directives nationales.

Il conviendrait de faire évoluer les missions des CRHH autour de feuilles de route claires et de responsabilités renforcées, dans une déclinaison locale des dispositifs nationaux en faveur de l'habitat – cela fait écho aux échanges que nous avons eus précédemment.

À ce titre, pour isoler la vocation consultative de CRHH largement ouverts aux différentes parties prenantes des politiques du logement d'une capacité plus rapprochée de prise de décisions concernant plus directement les acteurs locaux financeurs des politiques du logement, il est proposé de rattacher aux CRHH existants un comité des financeurs.

Ce dernier regrouperait les services déconcentrés de l'État, dont les correspondants de l'ANAH, l'Agence nationale de l'habitat, ou de l'ANRU, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, notamment, les collectivités délégataires à l'échelon régional – les communautés, les métropoles et les départements –, la région, en lien avec le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires, le SRADDET, les fédérations représentatives des bailleurs, Action Logement, ou encore le directeur régional de la CDC, la Caisse des dépôts et consignations.

L'adoption de cette disposition permettrait à ces acteurs de se réunir en formation resserrée – ceux qui participent aux CRHH savent que ceux-ci ont une tout autre dimension – et, ainsi, de faciliter la mise en œuvre de politiques du logement au plan local.

Je rappelle que le souhait du Gouvernement est d'avoir, demain, des commissions régionalisées de l'ANRU et, peut-être, une vision plus décentralisée du suivi de la commission nationale SRU, par exemple.

Bref, ce comité des financeurs, défini par décret, pourrait être une façon de commencer à regarder comment nous pourrions régionaliser un certain nombre des dispositions que le Gouvernement aimerait traiter à un autre niveau.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur de la commission des affaires économiques. Après la présentation qui vient de nous être faite, je m'interroge cependant sur la portée de cet amendement : faut-il en déduire que la question du financement ne serait plus abordée dans le cadre du CRHH ?

Je pense que le financement du logement intéresse tous les acteurs du logement, y compris tous ceux qui participent aux CRHH, formations beaucoup plus élargies que le comité des financeurs, dont vous proposez la création, ma chère collègue.

Néanmoins, je m'en remets à la sagesse du Sénat.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Madame la sénatrice, le CRHH est une instance qui fonctionne, notamment en matière d'aides à la pierre.

Je comprends bien le sens de votre proposition, mais son adoption viendrait ajouter une instance à une instance.

Par conséquent, j'émet un avis défavorable sur votre amendement.

Mme la présidente. La parole est à Mme Valérie Létard, pour explication de vote.

Mme Valérie Létard. Je vais retirer mon amendement.

Malgré tout – j'y insiste, pour avoir assisté régulièrement à des réunions de CRHH –, ceux-ci ne sont en aucun cas décisionnaires de quoi que ce soit aujourd'hui. Le nombre très important de leurs membres suscite un certain désintérêt à leur endroit.

Le comité des financeurs aurait été un comité stratégique rattaché au CRHH. Il aurait pu être le bureau restreint d'une formation qui n'aurait en rien été dépossédée de ses prérogatives, ce qui aurait peut-être été le moyen d'avoir une gouvernance un peu plus partagée à l'échelle régionale.

À mon sens, l'examen de cet amendement a permis une réflexion qui valait la peine et engagé un débat pour l'avenir, parce qu'il n'y a pas beaucoup de lieux de partage de la gouvernance à l'échelon régional.

Cela dit, je le retire, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 316 rectifié est retiré.

Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 317 rectifié, présenté par Mme Létard et les membres du groupe Union Centriste, est ainsi libellé :

Après l'article 29

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le seizième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation sont insérés sept alinéas ainsi rédigés :

« Dès lors que les organismes d'habitations à loyer modéré sont propriétaires de plus de 5 % du parc social implanté dans le ressort territorial d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre délégataire des aides à la pierre, le plan de mise en vente comporte un volet territorial. Ce volet territorial est compatible avec la convention mentionnée au IV de l'article L. 302-1 du présent code.

« Le volet territorial pour le territoire de chaque établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre délégataire des aides à la pierre décrit :

« - le détail du plan de vente du territoire concerné et ses impacts au regard des objectifs de production de logements sociaux et de mixité sociale fixés dans le programme local de l'habitat ;

« - un plan territorialisé de prévention des risques de dégradation des ensembles immobiliers visés par le plan de vente ;

« - les projets de démolition, d'amélioration du parc social.

« Ce volet territorial est partie intégrante des conventions d'utilité sociale mentionnées au présent article.

« Ce volet territorial est signé par l'organisme d'habitation à loyer modéré concerné, l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre concerné et l'État. »

La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. L'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit que les conventions d'utilité sociale, les CUS, établies par les organismes d'habitations à loyer modéré et conclues avec l'État, sont élaborées « en tenant compte des programmes locaux de l'habitat », les PLH, et des objectifs fixés dans les conventions de délégation des aides à la pierre.

La relation entre CUS et PLH n'est toutefois pas une relation de conformité, les collectivités étant simplement associées à leur élaboration. Par ailleurs, si celles-ci sont bien signataires des CUS conclues par les organismes qui leur sont rattachés, ce visa n'est qu'une faculté pour les autres bailleurs sociaux, notamment les entreprises sociales pour l'habitat.

Le code précité précise que « l'absence de signature de la convention d'utilité sociale [...] ne fait pas obstacle à sa conclusion. »

Dans la pratique, les bailleurs sociaux organisés en groupes fortement « verticalisés » ou disposant d'un parc de logements répartis sur plusieurs territoires privilégient le plus souvent une logique patrimoniale.

Dans le cadre du projet de loi ÉLAN, le Gouvernement s'est fixé comme objectif d'accroître la vente de logements HLM pour financer de nouveaux programmes. À cette fin est introduit un plan de vente qui sera annexé à la CUS que doivent établir les bailleurs sociaux.

Dans de nombreux territoires, cette disposition peut contrarier les politiques publiques en faveur de l'habitat si les collectivités ne sont pas suffisamment associées. À titre d'exemple, des ventes de logements HLM non encadrées et maîtrisées sont de nature à favoriser le développement de copropriétés dégradées, comme nous l'avons dit.

Cet amendement tend à l'élaboration d'un volet territorial du plan de vente des CUS, dès lors qu'un organisme HLM est propriétaire de plus de 5 % du parc social du territoire d'une collectivité. Le plan de vente des CUS ne doit pas, en effet, remettre en cause les orientations définies par le PLH.

Ce volet territorial, annexe obligatoire des CUS, doit permettre de territorialiser, à l'échelle de l'intercommunalité, l'ensemble des interventions d'un bailleur social, en articulation avec le PLH. À cette fin, il comprend, pour le territoire, le programme détaillé des ventes et le plan territorialisé de prévention des risques de dégradation des ensembles immobiliers visés par le plan de vente.

Il s'agit bien évidemment de disposer d'une idée très précise de ce qui constitue le volet territorial du plan de vente. En effet, il peut être intéressant de connaître les chiffres au niveau de chaque territoire.

Mme la présidente. L'amendement n° 947 rectifié *bis*, présenté par MM. Labbé, Dantec, Guérini et Roux, est ainsi libellé :

Après l'article 29

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le seizième alinéa de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Dès lors que les organismes d'habitations à loyer modéré sont propriétaires de plus de 5 % du parc social implanté dans le ressort territorial d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre délégataire des aides à la pierre, le plan de mise en vente comporte un volet territorial. Ce volet territorial est compatible avec la convention mentionnée au V de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation. Le volet territorial décrit pour chaque établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre délégataire des aides à la pierre le détail du plan de vente concernant son territoire et évalue ses impacts au regard des objectifs de production de logements sociaux et de mixité sociale fixés dans le programme local de l'habitat. »

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Cet amendement va dans le même sens que le précédent : il vise à assurer la cohérence entre le plan de vente des CUS et la convention de coopération annexée au programme local de l'habitat, conclue par les collectivités territoriales avec les bailleurs sociaux.

Il s'agit d'ajouter des garanties, pour associer les collectivités, et d'encadrer la vente.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. D'abord, je ne comprends pas très bien pourquoi l'exigence d'un volet territorial ne s'appliquerait que dans le cas où un organisme HLM détient 5 % du parc social dans le ressort d'un EPCI délégataire des aides à la pierre.

Je rappelle également que la commission a précisé que, pour l'ensemble des plans de vente des CUS, la liste des logements par commune et par EPCI devrait être indiquée dans ces conventions. Cette liste sera beaucoup plus complète et précise que le volet territorial qui fait l'objet des amendements en discussion !

La commission sollicite donc le retrait de ces amendements. À défaut, elle émettra un avis défavorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Pour les mêmes raisons, le Gouvernement sollicite le retrait de ces amendements et, à défaut, émettra un avis défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 317 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 947 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 315 rectifié, présenté par Mme Létard et les membres du groupe Union Centriste, est ainsi libellé :

Après l'article 29

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par treize alinéas ainsi rédigés :

« Dès lors qu'un organisme d'habitations à loyer modéré est propriétaire de plus de 5 % du parc social implanté dans le ressort territorial d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre délégataire des aides à la pierre, il établit en concertation avec ce dernier une convention territoriale de coopération.

« Cette convention concerne le parc social implanté dans le ressort territorial d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et son évolution.

« Elle est signée par l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, les organismes d'habitations à loyer modéré concernés et le représentant de l'État.

« Elle est annexée au programme local de l'habitat et établie pour la durée du programme local de l'habitat.

« La convention détermine, en articulation avec le programme local de l'habitat et le volet territorial de la convention d'utilité sociale visée au présent article, les engagements des signataires en précisant :

« - les actions de l'organisme pour développer l'offre nouvelle en matière de logement social, en maîtrise d'ouvrage directe et en vente en l'état futur d'achèvement ;

« - la politique de vente du patrimoine locatif ;

« - les actions pour développer l'accession sociale ;

« - les projets de démolition, d'amélioration du parc social ;

« - la définition et la mise en œuvre des politiques de loyer conduites par les organismes de logements sociaux, leurs politiques sociales et concernant la qualité de leurs services ;

« - les politiques de peuplement ;

« - les modalités d'organisation et de concertation entre les acteurs de l'habitat ;

« - la mise en cohérence des démarches contractuelles existantes (notamment conventions intercommunales d'attribution, comités interprofessionnels du logement). »

La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. Le projet de loi ÉLAN prévoit une restructuration du secteur du logement, dont tout le monde a bien compris la portée importante pour les collectivités locales.

Celles-ci contribuant activement à la production du parc social et à son évolution, il nous semble logique qu'elles soient étroitement associées au devenir du patrimoine des organismes de logement social pour le parc se situant sur leur territoire.

Le présent amendement vise donc à ce qu'une convention territoriale de coopération soit établie en concertation entre les collectivités et les bailleurs sociaux et signée par ces derniers dès lors qu'ils possèdent plus de 5 % du parc social présent sur le territoire d'une collectivité. L'État doit lui aussi être associé à cette concertation et être signataire de la convention territoriale de coopération.

Cette convention serait partie prenante des CUS et annexée au programme local de l'habitat. Elle déterminerait, pour chacun des organismes de logement social signataires, en s'appuyant sur les orientations du PLH, la stratégie patrimoniale à déployer sur le territoire de la collectivité pour le parc de logements dont ceux-ci ont la charge.

L'objectif est d'assurer la cohérence entre les orientations des politiques locales de l'habitat décidées par les collectivités et traduites dans leurs documents de programmation et les stratégies propres à chacun des bailleurs présents sur un territoire figurant dans leur plan stratégique de patrimoine et leur CUS.

Aujourd'hui, ces plans n'ont pour signataires que l'État et, bien sûr, les organismes de logements sociaux à l'échelle globale. Intégrer les collectivités parmi les signataires, dans le cadre d'un volet territorial, permettrait véritablement que celles-ci soient remises dans la boucle de la mise en application des politiques locales de l'habitat, ce qui n'est tout de même pas rien.

Mme la présidente. L'amendement n° 943 rectifié, présenté par MM. Labbé et Dantec, Mme N. Delattre et MM. Guérini et Roux, est ainsi libellé :

Après l'article 29

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par treize alinéas ainsi rédigés :

« Dès lors qu'un organisme d'habitations à loyer modéré est propriétaire de plus de 5 % du parc social implanté dans le ressort territorial d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre délégataire des aides à la pierre, il établit en concertation avec ce dernier une convention territoriale de coopération.

« Cette convention concerne le parc social implanté dans le ressort territorial d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre et son évolution.

« Elle est signée par l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, les organismes d'habitations à loyer modéré concernés et le représentant de l'État.

« Elle est annexée au programme local de l'habitat et établie pour la durée du programme local de l'habitat.

« La convention détermine, en articulation avec le programme local de l'habitat et le volet territorial de la convention d'utilité sociale visée au présent article, les engagements des signataires en précisant :

« - les actions de l'organisme pour développer l'offre nouvelle en matière de logement social, en maîtrise d'ouvrage directe et en vente en l'état futur d'achèvement ;

« - la politique de vente du patrimoine locatif ;

« - les actions pour développer l'accession sociale ;

« - les projets de démolition, d'amélioration du parc social ;

« - la définition et la mise en œuvre des politiques de loyer conduites par les organismes de logements sociaux, leurs politiques sociales et concernant la qualité de leurs services ;

« - les politiques de peuplement ;

« - les modalités d'organisation et de concertation entre les acteurs de l'habitat ;

« - la mise en cohérence des démarches contractuelles existantes. »

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Cet amendement est défendu, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 701 rectifié *ter*, présenté par M. Antiste, Mmes Conconne et Jasmin, MM. Lurel, Duran, Lalande et Tourenne et Mmes Conway-Mouret, Monier et Grelet-Certenais, est ainsi libellé :

Après l'article 29

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 441-2-8 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 441-2-8-... ainsi rédigé :

« *Art. L. 441-2-8-..... - I.* - L'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat peut élaborer une convention territoriale de coopération avec les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 exerçant leur activité sur son territoire.

« *II.* - Cette convention fixe les objectifs et les actions des organismes mentionnés au présent I visant à développer l'offre de logements locatifs sociaux, et leur entretien, ainsi que l'accession à la propriété.

« Elle tient compte, le cas échéant, du programme local de l'habitat mentionné à l'article L. 302-1, de l'accord collectif intercommunal mentionné à l'article L. 441-1-1, de la convention intercommunale d'attribution

mentionnée à l'article L. 441-1-6 et du plan partenarial de gestion de la demande de logement social et d'information des demandeurs mentionné à l'article L. 441-2-8.

« III. - Un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application du présent article. »

La parole est à M. Maurice Antiste.

M. Maurice Antiste. Cet amendement est défendu, madame la présidente.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La convention territoriale de coopération dont il est question dans ces amendements ressemble fortement, par son objet, à la CUS, qui comprend un volet territorial.

Je rappelle, par ailleurs, que les EPCI sont signataires des CUS conclues par les organismes qui leur sont rattachés et peuvent être signataires, à leur demande, des CUS des organismes disposant d'un patrimoine sur leur territoire.

Les EPCI sont également les premiers concernés par les conventions intercommunales d'attribution, s'agissant des questions de peuplement.

À l'heure où l'on recherche la simplification des normes et des documents, la création de cette convention territoriale de coopération pour les bailleurs et pour les EPCI complexifierait et alourdirait les choses.

En outre, comment gérerait-on d'éventuelles divergences entre cette convention territoriale de coopération, la CUS et la convention intercommunale d'attribution ?

Dans ces conditions, la commission émet un avis défavorable sur ces amendements.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Je suis tout à fait d'accord avec Mme la rapporteur : il faut renforcer encore le pouvoir des CUS.

Créer une annexe au PLH serait, à mon avis, contre-productif *in fine*.

Le Gouvernement est donc défavorable à ces amendements.

Mme la présidente. La parole est à Mme Valérie Létard, pour explication de vote.

Mme Valérie Létard. La convention serait annexée au PLH, mais elle serait surtout un appendice de la CUS territorialisée, dont elle serait partie intégrante.

Les conventions d'utilité sociale concernent le patrimoine d'un ensemble bien plus large.

Un volet territorial introduirait non pas de la complexité, mais une clarification de la politique territoriale de cet ensemble. Il permettrait d'y voir plus clair sur les partenariats, la production de logements, les choix stratégiques et la cohérence entre la stratégie portée par les collectivités au titre du PLH et l'engagement, d'une part, de l'État, au travers de ses financements, et, d'autre part, des bailleurs, en matière de ventes, de production de logements ou de rénovation de leur patrimoine.

Mes chers collègues, vous savez bien que l'heure est à la création de grands groupes plutôt qu'à la préservation d'offices intercommunaux. Si l'absence de volet territorial dans une CUS qui vise le territoire de la collectivité n'est

pas un problème, elle peut créer des difficultés quand la convention d'utilité sociale concerne un périmètre plus large que la région.

Les conventions territorialisées de coopération tripartites permettraient de reterritorialiser les politiques de production de logements et de remettre en lien l'État, les collectivités et les bailleurs.

Par la force des choses, ce travail est déjà mené, puisqu'il faut bien que les bailleurs territorialisent leur production et leur vente de logements.

Le partage et la signature d'une convention d'intention entre les différentes parties me paraissent sains, de bon sens et vertueux.

Mme la présidente. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Le groupe socialiste et républicain soutient l'initiative de Mme Létard.

L'adoption de l'amendement de notre collègue n'introduirait pas de complexification : il s'agit simplement d'une question de présentation, afin de rendre lisible, pour la collectivité, la déclinaison sur son territoire de la CUS de l'organisme HLM.

Mme Valérie Létard. Oui !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Force est de constater que bon nombre de nos collègues, dans les municipalités ou les EPCI, ne maîtrisent pas aussi bien que nous les questions relatives au logement et ont un mal fou à comprendre ce que la signature d'une CUS implique sur leur territoire. Le risque est qu'ils en contestent les conséquences *a posteriori*.

Mme Valérie Létard. Oui !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. À titre personnel, je préférerais que nous travaillions sur toute une série de paramètres réclamés par l'État, qui, de mon point de vue, ne sont pas nécessaires, parce qu'ils ne rendent pas l'action concrète lisible – nous en avons débattu en d'autres temps. Cependant, le travail de présentation plus décliné territorialement qui nous est proposé ici amènera davantage de transparence et obligera les organismes à sortir du flou sur toute une série de points.

Mme Valérie Létard. C'est clair !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. À mes yeux, comme à ceux de mes collègues du groupe socialiste et républicain, l'adoption de cet amendement marquerait une avancée dans la transparence, l'efficacité et la territorialisation.

Mme Valérie Létard. Merci, chère collègue !

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 315 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 943 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 701 rectifié *ter*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 598, présenté par Mmes Taillé-Polian et Guillemot, MM. Iacovelli, Daunis et Kanner, Mme Artigal, MM. M. Bourquin et Cabanel,

Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et Lurel, Mmes M. Filleul, Jasmin et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

Après l'article 29

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le Gouvernement remet au Parlement, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport proposant des mesures d'amélioration des aides à l'accession sociale à la propriété pour mieux atteindre ses objectifs d'effet déclencheur, d'accompagnement et de sécurisation des accédants.

Ce rapport analyse également l'opportunité d'encadrer les conditions de l'assurance emprunteur s'agissant des crédits immobiliers octroyés pour une accession sociale pour lesquelles l'établissement de crédit dispose de la garantie de l'État.

Enfin ce rapport présente les modalités de mise en place d'un dispositif de recueil et de traitement de données permettant d'effectuer un suivi continu de la performance des aides à l'accession à la propriété et à de la garantie de l'État.

La parole est à Mme Catherine Conconne.

Mme Catherine Conconne. L'APL accession a été quasiment supprimée par le Gouvernement dans le cadre de la loi de finances pour 2018. Quel dommage !

Il faut rappeler que cette aide permettait chaque année à au moins 450 000 ménages modestes de devenir propriétaires pour une enveloppe d'environ 800 millions d'euros.

L'APL accession avait vocation à soutenir des ménages aux revenus modestes, souvent dans les zones détendues, particulièrement dans les centres-bourgs et parfois dans des zones où il n'existe pas d'offres locatives adaptées pour ces familles.

Dans beaucoup de cas, le projet d'acquisition n'aurait pu être possible sans le soutien de l'APL accession qui intervenait comme un véritable déclencheur.

Cette suppression n'est pas cohérente avec les objectifs du Président de la République. Pour vendre 40 000 logements sociaux à leurs locataires, il faut accompagner ces ménages qui, pour la plupart, n'ont pas les moyens de devenir propriétaires.

Les femmes seules avec enfants percevant les minima sociaux représentent 70 % des occupants des HLM de mon territoire. Comment un cercle vertueux de vente de logements pourrait-il se former dans un tel paysage ?

Enfin, compte tenu des objectifs affichés par le Gouvernement, nous souhaitons mettre en place un outil de suivi des aides à l'accession et de la garantie de l'État.

Nous demandons que le Gouvernement remette dans les six prochains mois un rapport en ce sens.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Une nouvelle fois, la commission est défavorable à cette demande de rapport.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Même avis, madame la présidente.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 598.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 29 bis A (Non modifié)

La première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 443-15-2-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigée : « Un logement occupé ne peut être vendu qu'aux bénéficiaires mentionnés au premier alinéa du II de l'article L. 443-11. » – *(Adopté.)*

Article 29 bis (Non modifié)

À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 443-15-6 du code de la construction et de l'habitation, après la seconde occurrence du mot : « modéré », sont insérés les mots : « , à des investisseurs en vue de la réalisation de logements étudiants ». – *(Adopté.)*

Articles additionnels après l'article 29 bis

Mme la présidente. L'amendement n° 700 rectifié bis, présenté par M. Antiste, Mmes Jasmin et Conconne, MM. Lurel, Duran, Lalande et Tourenne, Mmes Conway-Mouret, Monier et Grelet-Certenais et M. Kerrouche, est ainsi libellé :

Après l'article 29 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – La première phrase du sixième alinéa de l'article L. 435-1 du code de la construction et de l'habitation est complétée par les mots : « , acquittés par les personnes morales exerçant leur activité sur le territoire de la France métropolitaine ».

II. – La perte de recettes résultant pour le Fonds national des aides à la pierre du I est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

La parole est à M. Maurice Antiste.

M. Maurice Antiste. En 2016, face à la détermination du Gouvernement à mettre à contribution les organismes de logement quant au financement des aides à la pierre, la Fédération des entreprises publiques locales avait logiquement proposé aux parlementaires d'exclure les bailleurs sociaux des outre-mer de la part de l'assiette des cotisations alimentant ce fonds ouvert uniquement à la métropole. Néanmoins, ni le Gouvernement ni le Parlement n'ont souhaité retenir cette proposition.

Face à des besoins estimés à 100 000 logements, les opérateurs sociaux sont pourtant confrontés à de multiples freins liés à la fois aux conditions et aux moyens de financement du logement, à des contraintes en matière d'offre de terrains constructibles et à des prix du logement pas toujours compatibles avec le taux d'effort des ménages modestes.

Aujourd'hui, les bailleurs locaux ultramarins demandent justice fiscale en la matière : l'impact financier pour la société martiniquaise d'HLM s'élève, par exemple, à 500 000 euros par an.

C'est pourquoi le présent amendement a pour objet d'exonérer les bailleurs sociaux ultramarins du paiement des contributions au Fonds national des aides à la pierre, dans la mesure où ce fonds ne finance que des opérations réalisées sur le territoire de la France métropolitaine.

Je pense que la Haute Assemblée ne peut qu'adopter de manière unanime cet amendement particulièrement clair...
(*Sourires.*)

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Je conçois que cet amendement soit tout à fait clair, monsieur Antiste. (*Nouveaux sourires.*)

Pour autant, les dispositifs de financement et les dispositifs fiscaux n'entrant pas dans le champ de ce texte, vous ne choisissez pas le bon véhicule législatif. Je ne peux que vous inviter à présenter de nouveau cet amendement dans le cadre du projet de loi de finances, par exemple.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Cet amendement fait écho au débat que nous avons eu avec M. Lurel sur la Caisse de garantie du logement locatif social, la CGLLS.

Le Gouvernement est donc également défavorable à cet amendement.

Mme la présidente. La parole est à M. Maurice Antiste, pour explication de vote.

M. Maurice Antiste. J'espère obtenir, dans les plus brefs délais, l'aide des deux membres du Gouvernement ici présents pour régler cette question de justice fiscale. J'ai compris leur engagement.

Mme la présidente. La parole est à M. Victorin Lurel, pour explication de vote.

M. Victorin Lurel. J'aimerais, à la faveur de l'amendement que vient de présenter M. Antiste, revenir sur les propos de M. Denormandie quant au financement de l'habitat insalubre.

Je prends acte de votre engagement, monsieur le secrétaire d'État, mais je ne voudrais pas, lors de l'examen du projet de finances initial, avoir quelque mauvaise surprise. C'est la raison pour laquelle je vous demande de bien vouloir nous associer en amont à la préparation des textes.

Je n'aimerais pas voir les mêmes dispositifs se « reprofiler » à notre insu, une majorité tyrannique – pardonnez-moi ce terme – nous imposant encore des reculs.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 700 rectifié *bis*.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 751, présenté par Mme Berthet, n'est pas soutenu.

Chapitre III

DISPOSITIONS DIVERSES

Article 30 **(Non modifié)**

- ① I. – L'article L. 342-5 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

② « Pour l'exercice de ses missions, l'agence est destinataire de toutes les informations transmises annuellement au ministère chargé du logement pour l'établissement du répertoire des logements locatifs sociaux et de leurs occupants mentionné à l'article L. 411-10. »

③ II. – L'article L. 342-9 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

④ « Lorsque l'organisme contrôlé est un office public de l'habitat mentionné à l'article L. 421-1 du présent code, l'agence peut communiquer les mêmes informations à la collectivité ou l'organisme auquel il est rattaché en application de l'article L. 421-6 et, lorsqu'il en est membre, à la société de coordination mentionnée à l'article L. 423-1-2. »

⑤ III. – Le II de l'article L. 342-14 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rétabli :

⑥ « II. – Les décisions de sanctions prononcées par le ministre chargé du logement sur proposition de l'agence sont publiées au bulletin officiel. »

⑦ IV. – L'article L. 452-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

⑧ 1° Le *c* est complété par les mots : « et le produit de la taxe versée en application de l'article L. 443-14-1 » ;

⑨ 2° Le *g* est complété par les mots : « et le produit des sanctions pécuniaires mentionnées à l'article L. 342-14 ». – (*Adopté.*)

Article additionnel après l'article 30

Mme la présidente. L'amendement n° 375 rectifié *bis*, présenté par MM. Fouché et Guerriau, Mmes Mélot et Procaccia, MM. J.M. Boyer et Duplomb, Mme Lopez et M. Bouloux, est ainsi libellé :

Après l'article 30

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le VII *bis* de l'article 133 de la loi n° 2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, il est inséré un paragraphe ainsi rédigé :

« VII ... - Par dérogation au VII du présent article, le département déjà actionnaire d'une société d'économie mixte locale exerçant plusieurs activités et dont l'objet social porte au moins sur une des compétences que la loi lui attribue, existant à la date de publication de la loi n° ... du ... portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, peut continuer à participer au capital de cette société. »

La parole est à M. Alain Fouché.

M. Alain Fouché. Le paragraphe VII de l'article 133 de la loi du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République, dite loi NOTRe, prévoit que le département actionnaire d'une société d'économie mixte locale ou d'une société publique locale d'aménagement dont l'objet social s'inscrit dans le cadre d'une compétence que la loi attribue à un autre niveau de collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales peut continuer de participer au capital de cette société à condition qu'il cède, avant le 8 août 2016, à la collectivité territoriale ou au groupement de collectivités territoriales bénéficiaire de cette compétence, plus des deux tiers des actions qu'il détenait antérieurement.

Cette disposition pose une véritable difficulté en ce qu'elle ne traite pas précisément de la situation d'une entreprise publique locale exerçant plusieurs activités dont certaines continuent de relever de la compétence de la collectivité départementale.

C'est précisément le cas du département de la Vienne, qui a mené une action en faveur du tourisme et du patrimoine d'entreprise extrêmement forte avec des résultats concrets en termes d'emplois. Bien que ces deux compétences forment un ensemble cohérent, le patrimoine d'entreprise, au regard du droit en vigueur, relève de la seule compétence de l'intercommunalité.

Le présent amendement a pour objet de préciser que les départements peuvent bien évidemment continuer de détenir des parts sociales dans les SEM locales exerçant plusieurs activités et dont l'une au moins des activités inscrites dans l'objet social relève d'une des compétences que la loi lui attribue.

Les intercommunalités n'ont parfois ni l'expertise ni les structures pour gérer les très gros investissements que les départements ont pu réaliser.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Cet amendement vise à préciser que les départements peuvent continuer de détenir des parts sociales dans les SEM locales qui exercent plusieurs activités et dont l'une au moins des activités relève d'une des compétences du département.

Sur un sujet aussi précis, je demande son avis au Gouvernement. (*Sourires.*)

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Le Gouvernement vous remercie, madame la rapporteur... (*Mêmes mouvements.*)

Je ne veux surtout pas ouvrir un débat sur le sens de la loi NOTRe, mais je me dois de rappeler, comme vous l'avez souligné, monsieur le sénateur, qu'une collectivité ayant perdu une compétence doit se retirer du capital de la SEM locale exerçant dorénavant cette compétence.

Or vous proposez de permettre à la collectivité concernée de rester actionnaire de la SEM locale dont l'une au moins des activités relève d'une des compétences du département. La question fondamentale est donc de savoir si cette proposition va à rebours du sens de la loi NOTRe. Or tel semble bien être le cas.

Par ailleurs, si cet amendement était adopté, il suffirait qu'une activité de la SEM locale corresponde à l'une des compétences de la collectivité pour que cette dernière en reste actionnaire, ce qui risque de se produire énormément de fois.

Vous évoquez la situation du département de la Vienne, bien connue des services de l'État. Essayons de régler ce cas précis, mais sans passer par un tel amendement.

J'en ai conscience, ma position n'est pas totalement satisfaisante au regard de votre demande. Toutefois, je crois très sincèrement que l'adoption de cet amendement aurait des conséquences allant bien au-delà du seul département de la Vienne.

J'émet donc un avis défavorable sur cet amendement, tout en m'engageant à travailler avec vous pour que les services de l'État trouvent une solution à ce cas particulier.

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. L'amendement de M. Fouché soulève un réel problème dont vous êtes parfaitement conscient, monsieur le secrétaire d'État.

Adoptons cet amendement ! Vous aurez tout le temps, dans le cadre de la navette, de trouver une solution à ce dossier « historique », comme vous venez de vous engager à le faire. Ce cas particulier mérite d'être traité.

Mme la présidente. La parole est à Mme Valérie Létard, pour explication de vote.

Mme Valérie Létard. Le groupe l'Union Centriste se rallie à la proposition de bon sens de M. Dallier.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 375 rectifié *bis*.

(*L'amendement est adopté.*)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 30.

Article 31

- ① I. – (*Non modifié*) L'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction est ratifiée.
- ② II. – (*Non modifié*) L'ordonnance n° 2017-52 du 19 janvier 2017 modifiant l'objet de l'Association pour l'accès aux garanties locatives et de l'association Foncière Logement est ratifiée.
- ③ III. – Le chapitre III du titre I^{er} du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ④ 1° À l'article L. 313-17 et au premier alinéa de l'article L. 313-17-1, la référence : « et L. 313-20 » est remplacée par les références : « , L. 313-20, L. 313-33 et L. 313-34 » ;
- ⑤ 2° À l'article L. 313-17-4, les mots : « mentionnés aux articles L. 313-18, L. 313-19 et L. 313-20 et des entités sur lesquelles ils exercent un contrôle au sens de l'article L. 233-3 du code de commerce » sont remplacés par les mots : « du groupe Action Logement » ;
- ⑥ 3° Aux *a* et *d* du 2° et à la fin du *b* du 3° du I de l'article L. 313-18-1 ainsi qu'au deuxième alinéa de l'article L. 313-18-3, les mots : « sociétés mentionnées aux articles L. 313-19 et L. 313-20 » sont remplacés par les mots : « organismes mentionnés aux articles L. 313-19, L. 313-20, L. 313-33 et L. 313-34 » ;
- ⑦ 3° *bis* Le 6° du I de l'article L. 313-19-1 est complété par les mots : « , et de détenir les sociétés mentionnées à l'article L. 422-4 » ;
- ⑧ 4° À la seconde phrase du 4° du I de l'article L. 313-19-2, après la deuxième et la dernière occurrence de la référence : « L. 313-1 », sont insérés les mots : « ou à l'article L. 716-2 du code rural et de la pêche maritime » ;
- ⑨ 4° *bis* A) (*nouveau*) L'article L. 313-19-3 est ainsi modifié :
- ⑩ *a*) À la dernière phrase du premier alinéa, les mots : « dans la société mentionnée à l'article L. 313-20, dans l'association mentionnée à l'article L. 313-34 » sont remplacés par les mots : « dans l'association mentionnée

à l'article L. 313-18, dans la société mentionnée à l'article L. 313-20, dans les associations mentionnées aux articles L. 313-33 et L. 313-34 » ;

⑪ *b)* À la dernière phrase du second alinéa, les mots : « au sein de la société mentionnée à l'article L. 313-20, dans l'association mentionnée à l'article L. 313-34 » sont remplacés par les mots : « dans l'association mentionnée à l'article L. 313-18, dans la société mentionnée à l'article L. 313-20, dans les associations mentionnées aux articles L. 313-33 et L. 313-34 » ;

⑫ *4° bis* La première phrase du 2° de l'article L. 313-20-1 est complétée par la référence : « et à l'article L. 422-4 » ;

⑬ *4° ter) (nouveau)* L'article L. 313-20-2 est ainsi modifié :

⑭ *a)* À la dernière phrase du premier alinéa, les mots : « au sein de » sont remplacés par les mots : « dans l'association mentionnée à l'article L. 313-18, dans la société mentionnée à l'article L. 313-19, dans les associations mentionnées aux articles L. 313-33 et L. 313-34 ou dans » ;

⑮ *b)* À la seconde phrase du second alinéa, les mots : « au sein de » sont remplacés par les mots : « dans l'association mentionnée à l'article L. 313-18, dans la société mentionnée à l'article L. 313-19, dans les associations mentionnées aux articles L. 313-33 et L. 313-34 ou dans » ;

⑯ *5°* Au dernier alinéa de l'article L. 313-33 et à la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 313-34, les mots : « et à l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005 relative aux marchés passés par certaines personnes publiques ou privées non soumises au code des marchés publics » sont supprimés.

⑰ *IV. – (Non modifié)* Au premier alinéa de l'article L. 111-12 du code des juridictions financières, les mots : « l'Union des entreprises et des salariés pour le logement » sont remplacés par les mots : « les organismes mentionnés à l'article L. 313-17 du code de la construction et de l'habitation ».

⑱ *V. – (Non modifié)* Le IV entre en vigueur dans les conditions prévues à l'article 52 de l'ordonnance n° 2016-1360 du 13 octobre 2016 modifiant la partie législative du code des juridictions financières.

⑲ *VI (nouveau).* – La seconde phrase du troisième alinéa du VII de l'article 6 de l'ordonnance n° 2016-1408 du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction est ainsi modifiée :

⑳ *1°* Les mots : « peuvent prévoir » sont remplacés par le mot : « prévoient » ;

㉑ *2°* Les mots : « et les sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « , les sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation et l'association mentionnée à l'article L. 313-34 du même code ».

㉒ *VII (nouveau).* – Le quatrième alinéa de l'article 41 *ter* de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière est ainsi modifié :

㉓ *1°* Les mots : « d'un organisme collecteur de la contribution des employeurs à l'effort de construction et aux filiales de ces organismes » sont remplacés par les mots : « directes et indirectes de la société mentionnée à l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation » ;

㉔ *2°* Sont ajoutés les mots : « , à un collecteur agréé par le ministre chargé du logement dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État aux fins de collecter la participation des employeurs à l'effort de construction ».

Mme la présidente. L'amendement n° 185, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Fabien Gay.

M. Fabien Gay. Je vais essayer de rassurer M. le secrétaire d'État sur ma dérive droitiste. (*Sourires.*)

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Libérale, monsieur Gay !

M. Fabien Gay. Je suis quelque peu chagriné que ni Mme le rapporteur ni vous, comprenant qu'il s'agissait d'une main tendue, n'ayez émis un favorable sur mon amendement. (*Nouveaux sourires.*)

Je vais donc vous rassurer en défendant maintenant un amendement révolutionnaire. (*Mêmes mouvements.*)

Nous demandons la suppression de cet article de ratification d'ordonnances relatives à la réforme d'Action Logement. Nous avons voté contre ces ordonnances, considérant que la création du groupe Action Logement témoignait de la volonté de passer d'une notion de réseau à une notion de groupe.

Or la richesse d'Action Logement, c'est justement son réseau. Ce dernier a largement diminué depuis 2009. Sous couvert d'efficacité, ces regroupements témoignent d'une vision plus financière que stratégique ou sociale. Il s'agit de créer le premier groupe de logements en France, fort d'un patrimoine de près de 900 000 logements. Plusieurs conseils d'administration de comités interprofessionnels du logement, ou CIL, ont d'ailleurs voté une motion dénonçant les modalités de cette réforme.

Pour notre part, nous proposons d'autres pistes de réforme du 1 % logement, afin de dégager plus d'argent pour construire du logement adapté aux salariés et répondre à la crise que nous traversons.

Il convient déjà de porter ce dispositif à 1 % alors qu'il se situe aujourd'hui, comme M. Savoldelli l'a souligné hier, autour de 0,45 %.

Ensuite, nous proposons d'en permettre la collecte à partir de dix salariés, contre vingt actuellement.

Nous demandons également que l'ensemble des salariés bénéficie de ce dispositif.

Enfin, les organisations syndicales demandaient, dans le cadre de la réforme, la mise en œuvre d'un véritable paritarisme. Cela suppose de mettre en place une démocratie sociale qui permette un véritable pouvoir d'intervention dans les territoires et dans la gouvernance des entreprises sociales pour l'habitat, les ESH.

Ces mêmes organisations demandaient également la création d'un véritable statut de l'administrateur pour permettre aux futurs mandatés d'assumer pleinement leur rôle.

Comme rien de tout cela n'est prévu dans les ordonnances, nous proposons de supprimer cet article.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission des affaires économiques a entendu Valérie Létard, qui avait été le rapporteur du texte relatif à la demande d'habilitation à légiférer par ordonnance sur la réforme d'Action Logement.

Elle nous a fait part des quelques ajustements qu'il restait encore à faire – je pense notamment à la question des incompatibilités et à celle du comité des partenaires –, mais qui ne justifient absolument pas de supprimer la réforme.

La commission est donc défavorable à cet amendement.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Même avis, madame la présidente.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 185.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 893, présenté par Mme Létard, est ainsi libellé :

I. – Après l'alinéa 4

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Le second alinéa de l'article L. 313-17-2 est ainsi rédigé :

« Le comité comprend trois collèges composés respectivement de huit représentants du groupe Action Logement, de huit représentants de l'Union sociale pour l'habitat regroupant les fédérations d'organismes d'habitation à loyer modéré, des représentants de la fédération des entreprises publiques locales et des fédérations des organismes agréés en application de l'article L. 365-2, et de huit représentants des collectivités territoriales et de leurs groupements. La présidence et la vice-présidence sont assurées à tour de rôle chaque année par un collège, la présidence et la vice-présidence n'appartiennent pas au même collège. La liste des membres qui sont désignés pour trois ans est arrêtée par le ministre chargé du logement. » ;

II. – Après l'alinéa 8

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

...° L'article L. 313-18-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

a) La dernière phrase du premier alinéa est supprimée ;

b) La deuxième phrase du second alinéa est supprimée ;

III. – Alinéas 10 et 11

Rédiger ainsi ces alinéas :

a) La dernière phrase du premier alinéa est supprimée ;

b) La troisième phrase du second alinéa est supprimée ;

III. – Alinéas 14 et 15

Rédiger ainsi ces alinéas :

a) La dernière phrase du premier alinéa est supprimée ;

b) La seconde phrase du second alinéa est supprimée ;

La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. L'ordonnance réformant Action Logement, comme vient de le rappeler Mme le rapporteur, a défini des règles rigoureuses en matière d'incompatibilités. Ainsi, les représentants d'une des entités du groupe ne peuvent siéger dans les autres entités du groupe.

Au vu du constat de manque de fluidité dans les instances et des dysfonctionnements majeurs que cela peut entraîner, cet amendement vise à supprimer les incompatibilités de cumul de mandats et de fonctions, afin de permettre aux partenaires sociaux d'Action Logement Groupe et à la direction générale d'assumer le rôle qui leur est conféré.

En outre, l'adoption de cet amendement serait l'occasion de pallier l'absence de mise en place du comité des partenaires, instance essentielle quant aux orientations et à la distribution de la PEEC, la participation des employeurs à l'effort de construction, entre les organismes et les territoires.

Je rappellerai le contrôle qu'a mené la commission des affaires économiques sur la réforme d'Action Logement en mai dernier. Le comité des partenaires du logement social n'a pas été installé, faute de publication des décrets relatifs à sa composition et à son fonctionnement, plus d'un an après la mise en œuvre de la réforme.

Or cette structure s'avère fondamentale dans la mesure où elle est censée jouer le rôle de vigie à l'égard des orientations et de la distribution de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Il est proposé, par l'article 31 du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, de ratifier les ordonnances prises en application de la loi du 1^{er} juin 2016 habilitant le Gouvernement à légiférer par ordonnances pour réformer Action Logement. On peut légitimement s'interroger sur cette ratification quand le décret concernant le comité des partenaires n'a pas été publié.

Monsieur le secrétaire d'État, comme ceux de mes collègues Dallier et Menonville, mon amendement vise à mettre en place l'indispensable comité des partenaires qui n'est toujours pas installé un an après l'adoption de la réforme d'Action Logement.

Faute d'obtenir des garanties de votre part, l'adoption de cet amendement nous semble indispensable, car nous ne voyons toujours rien venir du côté réglementaire.

Mme la présidente. Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 682 rectifié est présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Chain-Larché, Delmont-Koropoulos, Deroche, Deromedi, Dumas et Eustache-Brinio,

M. B. Fournier, Mme Garriaud-Maylam, MM. Gremillet et Laménié, Mme Lamure, MM. Lefèvre, H. Leroy et Mandelli, Mme Micouleau, MM. Milon, Rapin et Sido et Mme Thomas.

L'amendement n° 1034 rectifié est présenté par MM. Menonville, Artano, A. Bertrand, Castelli, Collin et Corbisez, Mme Costes, MM. Gold, Guérini et Guillaume, Mme Guillotin et MM. Léonhardt, Requier et Vall.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

I. – Après l'alinéa 6

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

...° L'article L. 313-18-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

- a) La dernière phrase du premier alinéa est supprimée ;
- b) La deuxième phrase du second alinéa est supprimée ;

II. – Alinéas 10 et 11

Rédiger ainsi ces alinéas :

- a) La dernière phrase du premier alinéa est supprimée ;
- b) La dernière phrase du second alinéa est supprimée ;

III. – Alinéas 14 et 15

Rédiger ainsi ces alinéas :

- a) La dernière phrase du premier alinéa est supprimée ;
- b) La seconde phrase du second alinéa est supprimée ;

La parole est à M. Philippe Dallier, pour présenter l'amendement n° 682 rectifié.

M. Philippe Dallier. Cet amendement concerne la gouvernance d'Action Logement et vise à revenir sur la règle de non-cumul des mandats et fonctions entre les entités du groupe.

Cette décision remonte à la réforme du groupe Action Logement. Ce compromis avait été trouvé à la suite d'un échange entre l'Union sociale pour l'habitat, l'USH, et Action Logement.

Pour autant, la pratique montre que cette situation ne va pas sans poser de difficulté dans la gouvernance d'Action Logement. Le groupe souhaiterait donc revenir sur cette disposition et permettre le cumul des fonctions et mandats.

Mme la présidente. La parole est à Mme Josiane Costes, pour présenter l'amendement n° 1034 rectifié.

Mme Josiane Costes. L'ordonnance du 20 octobre 2016 relative à la réorganisation de la collecte de la participation des employeurs à l'effort de construction a instauré des règles d'incompatibilité de mandats et de fonctions au sein des conseils d'administration entre les entités d'Action Logement.

Il est apparu que les instances du groupe manquaient de fluidité et que ces règles entraînaient un certain nombre de dysfonctionnements.

Nous proposons, afin de renforcer l'efficacité du fonctionnement d'Action Logement, de supprimer les dispositions relatives au non-cumul de mandats et de fonctions.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission est favorable à l'amendement n° 893.

Toutefois, comme semble l'avoir suggéré Mme Létard elle-même, je lui proposerai, après avoir obtenu des réponses du Gouvernement qui, je l'espère, seront satisfaisantes – notamment sur la question du comité des partenaires –, de rectifier son amendement pour le rendre identique aux amendements n° 682 rectifié et 1034 rectifié auxquels je suis favorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Mme Létard, qui connaît la question parfaitement, a raison : dix-huit mois après son entrée en vigueur, force est de constater que le non-cumul ne fonctionne pas bien. Les responsabilités sont à trouver de tous côtés, y compris du nôtre.

Je comprends parfaitement le sens de votre amendement, qui vise à rétablir la possibilité de siéger dans les différentes instances.

À l'inverse, il ne faut pas non plus ignorer les craintes d'autres acteurs du logement social qui s'inquiètent de la possibilité de siéger à la fois dans les instances qui collectent et dans celles qui construisent.

Je m'en remets donc à la sagesse de la Haute Assemblée, tout en tenant compte de vos inquiétudes et de votre expertise.

Mme la présidente. La parole est à Mme Valérie Létard, pour explication de vote.

Mme Valérie Létard. J'aimerais que M. le secrétaire d'État puisse m'éclairer. Nous sommes tous d'accord pour dire qu'il faut améliorer la fluidité, mais encore faut-il que le décret sorte.

Je suis tout à fait prête à rectifier mon amendement pour le rendre identique aux amendements de M. Dallier et de Mme Costes. Mais si le décret n'est pas pris, je le maintiendrai en l'état.

Le but du comité des partenaires est de fluidifier les choses, d'améliorer l'efficacité d'Action Logement et de contrôler la répartition et l'emploi de la PEEC dans les territoires.

Si le décret paraît, les inquiétudes des opérateurs, des bailleurs, des collectivités n'auront plus lieu d'être. Pouvons-nous garantir qu'il sera publié dans les meilleurs délais ? Si tel n'est pas le cas, je maintiendrai mon amendement pour résoudre ce problème de déséquilibre.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Mes services me confirment que le décret est en cours de finalisation.

Je ne peux vous en dire plus, n'ayant pas encore eu l'occasion d'en lire le texte qui a fait l'objet d'une concertation entre les différents acteurs concernés.

Il reste à déterminer s'il s'agit ou non d'un décret en Conseil d'État. Cette question juridique peut prendre encore un peu de temps.

Je réitère mon avis de sagesse. Je pourrai vous donner des détails plus précis la semaine prochaine sur l'état d'avancement du décret. Nous pourrions ajuster les choses lors de la réunion de la commission mixte paritaire en fonction des informations que je vous apporterai et de votre vote.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. J'entends la réponse de M. le secrétaire d'État, mais je ne puis m'en satisfaire.

Il est important de mettre rapidement en place ce comité des partenaires que nous attendons depuis trop longtemps.

Devant la réponse encore trop évasive du Gouvernement, je propose d'adopter l'amendement de Mme Létard en l'état.

Mme la présidente. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Monsieur le secrétaire d'État a bien rappelé la chronologie des événements.

Je vous rappelle qu'Action Logement avait envoyé un courrier...

M. Philippe Dallier. Je l'ai dit !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. ... qui résume bien l'inquiétude de l'Union sociale pour l'habitat et dont j'aimerais rappeler les termes : « S'agissant de la question centrale des éventuels conflits d'intérêts au sein des différentes structures nouvelles créées, les partenaires sociaux s'engagent à ce que les textes définitifs adoptés précisent qu'une même personne physique ne pourra siéger que dans une et une seule instance. Tous les administrateurs des trois nouvelles structures seront donc distincts ».

On comprend bien la crainte de voir des administrateurs devenir juge et partie en s'occupant à la fois de la collecte et d'Action Logement...

Mme Valérie Létard. D'où l'utilité du comité des partenaires !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Tout à fait !

Je ne veux pas être plus royaliste que le roi, et ce d'autant moins que l'ensemble des partenaires sociaux se montre plutôt favorable à cette fluidité.

Il n'en demeure pas moins qu'il faut veiller à ce que le cumul n'entraîne pas de distorsion dans le traitement des différentes situations. Le comité des partenaires doit être le lieu où rectifier d'éventuels dysfonctionnements significatifs. S'il n'y parvenait, ce que je ne pense pas, nous pourrions alors élaborer des textes beaucoup plus contraignants.

Nous voterons l'amendement de Mme Létard.

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. L'amendement de Mme Létard est plus large. Nous suivrons l'avis de la commission et le voterons.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 893.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, les amendements n°s 682 rectifié et 1034 rectifié n'ont plus d'objet.

Je mets aux voix l'article 31, modifié.

(L'article 31 est adopté.)

Articles additionnels après l'article 31

Mme la présidente. L'amendement n° 684 rectifié, présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Chain-Larché, Delmont-Koropoulis, Deroche, Deromedi, Dumas et Eustache-Brinio, M. B. Fournier, Mme Garriaud-Maylam, M. Gremillet,

Mme Lamure, MM. Lefèvre, H. Leroy et Mandelli, Mme Micouleau, MM. Milon, Rapin et Sido et Mme Thomas, est ainsi libellé :

Après l'article 31

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – L'association mentionnée à l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation est exonérée d'impôt sur les sociétés au titre des subventions versées par la société mentionnée à l'article L. 313-19 du même code pour tout type d'acquisitions des titres de cette société et de la société mentionnée à l'article L. 313-20 dudit code.

II. – Après le 12° du 1 de l'article 207 du code général des impôts, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° À condition qu'elle fonctionne conformément aux dispositions qui la régissent, l'association mentionnée à l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation pour les subventions mentionnées au f du 2° du I de l'article L. 313-19-1 du même code destiné à tout type d'acquisitions des titres de la société mentionnée à l'article L. 313-19 et de la société mentionnée à l'article L. 313-20 dudit code. »

III. – Après le e du 2° de l'article L. 313-19-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un f ainsi rédigé :

« f) Attribuer des subventions à l'association mentionnée à l'article L. 313-18 du code de la construction et de l'habitation pour tout type d'acquisitions des titres de cette société et de la société mentionnée à l'article L. 313-20 dudit code. »

IV. – La perte de recettes résultant pour l'État des I à III est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Au moment de la réforme, il avait été prévu d'exonérer fiscalement les flux financiers intragroupes.

Or une relative insécurité juridique semble planer sur cette question. Même si Bercy – selon Action Logement – semble conscient de cette situation, le besoin de sécuriser juridiquement ces flux se fait sentir, raison pour laquelle j'ai déposé cet amendement.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission est défavorable à cet amendement.

Je ne peux qu'inviter notre éminent membre de la commission des finances à déposer un amendement similaire dans le cadre du prochain projet de loi de finances. *(Sourires.)*

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Le Gouvernement est défavorable à cet amendement pour des raisons tant de forme – ce texte n'est pas le bon véhicule législatif – que de fond.

Monsieur Dallier, je vous confirme que des discussions sont en cours. Elles durent depuis longtemps, certes, mais cela peut arriver avec cette illustre maison qu'est Bercy...

(*Sourires.*) Attendons qu'elles aboutissent. Si tel n'était pas le cas, nous reviendrions sur cette question lors de l'examen du projet de loi de finances.

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Pour satisfaire Mme le rapporteur et saisir la perche que M. le secrétaire d'État nous tend, nous attendrons jusqu'au projet de loi de finances. Si, d'ici là, vous ne trouvez pas de solution avec Bercy, nous y reviendrons.

Mme la présidente. L'amendement n° 684 rectifié est retiré.

L'amendement n° 683 rectifié, présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Chain-Larché, Delmont-Koropoulis, Deroche, Deromedi, Dumas et Eustache-Brinio, M. B. Fournier, Mme Garriaud-Maylam, M. Gremillet, Mme Lamure, MM. Lefèvre, H. Leroy et Mandelli, Mme Micouleau, MM. Milon, Rapin et Sido et Mme Thomas, est ainsi libellé :

Après l'article 31

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 313-18-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Les mots : « ne peut directement détenir ou acquérir aucun titre de capital au sens de l'article L. 212-1-A du code monétaire et financier, à l'exception de ceux émis par les sociétés mentionnées aux articles L. 313-19 et L. 313-20 et » sont supprimés ;

2° Les mots : « mais ne peut en percevoir aucun produit ou dividende, à l'exception des subventions nécessaires à son fonctionnement issues des prélèvements mentionnés au b du 3° du I de l'article L. 313-18-1 » sont supprimés.

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Il s'agit d'un amendement d'appel, afin d'entendre la position du Gouvernement sur le sujet.

La première partie de cet amendement vise à interdire à Action Logement Groupe de « détenir ou acquérir aucun titre de capital au sens de l'article L. 212-1-A du code monétaire et financier ».

On a déjà traité de ces problèmes. Peut-on prendre des prises de participation ? On en a parlé pour le monde HLM, mais la question peut aussi se poser pour Action Logement. Quelle est précisément la position du Gouvernement en la matière ?

La seconde partie de cet amendement tend à interdire à Action Logement de percevoir un « produit ou dividende, à l'exception des subventions nécessaires à son fonctionnement ». Il semble qu'il y ait là un problème de sécurité juridique.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission souhaite également entendre le Gouvernement sur ce sujet.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. J'ai l'impression que ma réponse est particulièrement attendue !

Je souhaite être très clair, pour que tout le monde puisse suivre le débat. Dans le cadre de la réforme de 2016 – je parle sous le contrôle de Mme la sénatrice Valérie Létard –,

on a recréé Action Logement, avec Action Logement Groupe, qui est la structure de tête, Action Logement Services et Action Logement Immobilier, ces trois entités ne menant pas les mêmes actions.

Vous vous demandez, monsieur Dallier, si les organes Action Logement Immobilier et Action Logement Services peuvent faire remonter de l'argent à Action Logement Groupe.

Très clairement, le sens de la réforme a été de ne pas le permettre, et il faut poursuivre en ce sens. En effet, Action Logement Groupe n'est pas une structure de portage, notamment de portage immobilier ou d'objets de construction ou de services. Action Logement Groupe est simplement la structure de coordination, la structure faîtière, la structure de tête. Elle ne vise pas à récupérer des flux financiers pour les redistribuer ensuite. Tel est aussi le sens de la séparation des fonctions évoquée précédemment.

Pour cette raison, je suis défavorable à cet amendement.

Vous vous demandez également, monsieur le sénateur, si Action Logement peut prendre des participations ailleurs. La réforme du logement social me paraît aller dans ce sens. Plus précisément, il peut le faire en son nom propre et dans sa propre activité. En revanche, il ne peut pas utiliser l'argent de la collecte pour faciliter son action de prise de participation au titre de son action de logement social, au détriment de ses autres actions. Je ne sais pas si je suis très clair...

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. L'idée n'est pas d'utiliser une partie du capital pour investir je ne sais où pour faire je ne sais quoi. Il s'agit d'investir dans le logement social, pourquoi pas avec des offices ? Je le sais, c'est une question sensible.

Pour ma part, je n'ai pas d'avis arrêté sur ce sujet. Toutefois, il semblerait que, sur le terrain, certains n'y verraient pas d'inconvénients, alors que les positions sont plus tranchées aux étages supérieurs. D'ailleurs, la position de la commission pourrait se résumer ainsi : chacun chez soi ! Tel est le contexte de ma question.

Je veux simplement connaître la vision, la philosophie du Gouvernement. Je le répète, nous verrons au fil du temps comment toutes ces réorganisations pourront se mettre en place. Quelle est la réelle fluidité du capital au sein de ces groupes ? Arrivera-t-on à tous les sauver, pour les rendre opérationnels ?

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. J'ai bien compris votre deuxième question. Action Logement Groupe, qui détient à la fois l'immobilier et le service, n'a pas vocation à détenir des participations dans d'autres structures. C'est vraiment Action Logement Immobilier qui a vocation à le faire.

Mme la présidente. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Les réponses de M. le secrétaire d'État me rassurent. Rappelons-le, le 1 % logement est un prélèvement obligatoire, considéré comme une recette publique.

Si on met le doigt dans l'engrenage d'une prise de participation, cette décision est très fragile au regard du droit européen, dans la mesure où ce prélèvement obligatoire est destiné à une structure et non pas à toutes les structures.

Quand vous faites des prêts de haut de bilan, tous les organismes sont ayants droit. Mais quand vous prenez une participation au capital d'une entreprise, vous privilégiez un acteur par rapport à d'autres : il y a là une rupture de concurrence au regard du droit européen.

Auparavant, les collecteurs détenaient du capital dans les entreprises. Je propose que nous n'ouvrons pas la boîte de Pandore, pour qu'il ne vienne à l'idée de personne de requalifier le capital issu de prélèvements obligatoires en capital aide publique d'État, pour lequel il faudrait apporter la preuve qu'il n'entrave pas la concurrence, ce qui n'est pas simple.

S'engager dans une telle direction fragiliserait le dispositif existant, sans compter que, du point de vue constitutionnel français, je ne suis pas sûre qu'un prélèvement obligatoire affecté à des actions dans l'intérêt d'une des parties, à savoir les collecteurs, soit tout à fait conforme à la philosophie prônant l'égalité de traitement en matière de prélèvements.

Aujourd'hui, quand vous enlevez le 1 % logement, il ne reste pas grand-chose en termes de financement public. Je suggère donc que nous soyons d'une prudence de Sioux et d'une rigueur absolue, pour ne pas pratiquer la confusion des genres.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Rassurez-vous, je ne rallongerai pas inutilement le débat. Je souhaite seulement préciser ma position. Précédemment, par vos votes, vous avez désigné l'organe de portage de la vente des logements sociaux, à savoir Action Logement Services.

Alors que c'est Action Logement qui financera sur le prélèvement PEEC, c'est Action Logement Services, et non pas Action Logement Immobilier ou Action Logement Groupe, qui assurera le portage.

M. Philippe Dallier. Je retire mon amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 683 rectifié est retiré.

Article 31 bis (Non modifié)

Le *a* de l'article L. 313-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « et à des aides aux personnes physiques ou morales en faveur de la mobilisation du parc privé et à la rémunération de tout intermédiaire agréé ».

Mme la présidente. L'amendement n° 771, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à M. le secrétaire d'État.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. L'article 31 bis, adopté par l'Assemblée nationale, concerne un dispositif fiscal nommé « Louer pour l'emploi ».

Par cohérence avec ce que nous disons depuis plusieurs jours, je vous propose, mesdames, messieurs les sénateurs, de le supprimer. Nous en discuterons dans le cadre du projet de loi de finances.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone. La commission est défavorable à cet amendement. Elle a en effet choisi de maintenir cet article, même si, comme le dit M. le secrétaire

d'État, il s'agit d'un article adopté par l'Assemblée nationale. Quand le texte est arrivé au Sénat, nous avons considéré qu'il s'agissait d'une précision utile.

Deux dispositifs fiscaux ont été votés par l'Assemblée nationale, et nous les avons conservés. Par ailleurs, nous n'avons ajouté aucun autre dispositif fiscal ou de financement visant à élargir le champ du texte. Nous sommes donc très cohérents !

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 771.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 31 bis.

(L'article 31 bis est adopté.)

Article 32 (Non modifié)

① Le deuxième alinéa du III de l'article 81 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté est ainsi rédigé :

② « Les engagements des conventions d'utilité sociale conclues en application de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation, dans sa rédaction résultant de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, sont prorogés jusqu'à la signature d'une nouvelle convention d'utilité sociale avec l'État. Avant le 1^{er} juillet 2019, les organismes d'habitations à loyer modéré transmettent au représentant de l'État dans le département de leur siège un projet de convention d'utilité sociale. Avant le 31 décembre 2019, ils concluent avec l'État une convention d'une durée de six ans renouvelable, qui prend effet le 1^{er} juillet 2019. »

Mme la présidente. L'amendement n° 981, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Alinéa 2, première phrase

Rédiger ainsi cette phrase :

Les organismes d'habitation à loyer modéré sont tenus, jusqu'à la signature d'une nouvelle convention d'utilité sociale avec l'État, à l'exécution des engagements des conventions d'utilité sociale qu'ils ont conclues en application de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

La parole est à M. le secrétaire d'État.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Amendement rédactionnel.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 981.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 32, modifié.

(L'article 32 est adopté.)

Article 33 (Non modifié)

① Le X de l'article 117 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 précitée est ainsi rédigé :

- ② « X. – L'ordonnance mentionnée au 1° du I du présent article est publiée dans un délai de vingt-quatre mois à compter de la promulgation de la présente loi. L'ordonnance mentionnée au 2° du même I est publiée dans un délai de trente mois à compter de la promulgation de la présente loi. Un projet de loi de ratification est déposé devant le Parlement dans les trois mois suivant la promulgation de chacune de ces ordonnances. »

Mme la présidente. L'amendement n° 772, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Au début

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – Le 2° du I de l'article 117 de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Cette codification doit également permettre d'unifier les régimes contentieux de l'aide personnalisée au logement relevant du titre V du livre III du code de la construction et de l'habitation, de l'allocation de logement relevant du titre III du livre VIII du code de la sécurité sociale, et de l'allocation de logement familiale prévue à l'article L. 542-1 du même code, afin de garantir l'égalité de traitement des bénéficiaires de ces aides en cas de contentieux et de simplifier la gestion de ces contentieux par les organismes payeurs des aides personnelles au logement. Elle désigne à cet effet la juridiction administrative comme compétente pour traiter de l'ensemble des contentieux relatifs à ces aides. »

La parole est à M. le secrétaire d'État.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. L'article 33 prévoit de proroger l'habilitation du Gouvernement à codifier par ordonnance l'ensemble des aides au logement, qui comprennent l'aide personnalisée au logement, l'APL, l'allocation de logement familiale, l'ALF, et l'allocation de logement sociale, l'ALS. Ces aides n'existent pas dans tous les territoires, les APL étant absentes des territoires ultramarins, où on ne trouve que les ALS et les ALF.

La prolongation de cette habilitation est rendue nécessaire pour coordonner ce chantier, qui est un chantier à la fois de simplification et de consolidation, avec la réforme en cours sur la contemporanéisation de la base ressource des APL. C'est un sujet et un mot compliqués, mot que nous aurons l'occasion de prononcer à de multiples reprises au cours des prochains mois.

Par cette prorogation et les modifications afférentes, nous pourrions procéder à cette nécessaire coordination.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission est favorable à cet amendement. Il n'y a là aucune incohérence par rapport à sa position sur les ordonnances.

Cet amendement vise en effet à habiliter le Gouvernement à légiférer par ordonnance pour modifier les règles relatives au traitement du contentieux applicables aux APL. Il s'agit bien de compléter l'habilitation donnée dans la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté. Vous le savez, mes chers collègues, concernant la partie codification, on peut tout à fait entendre la nécessité de légiférer par ordonnance.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 772. (L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 33, modifié. (L'article 33 est adopté.)

Articles additionnels après l'article 33

Mme la présidente. L'amendement n° 531 rectifié, présenté par MM. Raison, Milon et Bizet, Mme Lamure, M. Savary, Mme Imbert, MM. Rapin, Perrin, Charon et Bascher, Mme Delmont-Koropoulis, MM. de Nicolaï, Genest, Darnaud et Paccaud, Mme Deromedi, M. Revet, Mme Garriaud-Maylam, M. Danesi, Mmes Di Folco et Morhet-Richaud, MM. Mayet, Pierre, Dufaut, Moga, D. Laurent et Joyandet, Mmes Lherbier, L. Darcos, Bonfanti-Dossat et Lassarade, MM. Lefèvre, Vaspard, Cornu et Chatillon, Mmes F. Gerbaud, Deseyne et de Cidrac, MM. Mandelli et Bonhomme et Mmes Boulay-Espéronnier, Lanfranchi Dorgal et M. Mercier, est ainsi libellé :

Après l'article 33

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « et l'accessibilité aux personnes handicapées » sont remplacés par les mots : « , l'accessibilité aux personnes handicapées et l'accès à un logement bâti et adapté aux personnes dont l'habitat permanent est constitué d'une résidence mobile et qui en font la demande ».

La parole est à Mme Jacky Deromedi.

Mme Jacky Deromedi. Le présent amendement a pour objet de permettre aux personnes dont l'habitat permanent est constitué d'une résidence mobile d'accéder plus facilement aux logements sociaux, en inscrivant l'accès de ces personnes à un logement bâti et adapté dans les missions générales des bailleurs sociaux.

Il y va de l'intérêt non seulement des personnes sédentarisées ou en voie de sédentarisation, mais aussi des collectivités locales, qui, dans leur grande majorité, ne disposent pas des outils pertinents en termes d'habitat pour répondre à cette évolution sociétale.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Favorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Le Gouvernement est défavorable à cet amendement, même s'il comprend l'objectif qui le sous-tend.

Par cet amendement, il s'agit d'ajouter des objectifs généraux à la politique d'aide au logement, alors que les objectifs de celle-ci sont déjà définis à l'article L. 301-1 du code de la construction et de l'habitation, afin de favoriser l'accès à un logement bâti et adapté aux personnes dont l'habitat permanent est constitué d'une résidence mobile et qui sont en demande de sédentarisation.

Je considère que le public visé par cet amendement bénéficie déjà de mesures adaptées, que vous connaissez par cœur sur le terrain, que ce soit en termes d'accès au logement social, de politique de création ou de politique de logement.

Mme la présidente. La parole est à Mme la présidente de la commission.

Mme Sophie Primas, *présidente de la commission des affaires économiques*. De façon évidente, le Gouvernement et la commission n'ont pas la même lecture de cet amendement. Je vous propose de l'adopter, mes chers collègues. S'il s'avère que M. le secrétaire d'État a raison, nous supprimerons cette disposition dans le cadre de la commission mixte paritaire.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 531 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 33.

L'amendement n° 532 rectifié, présenté par MM. Raison, Perrin, Milon et Bizet, Mme Lamure, M. Savary, Mme Imbert, MM. Rapin, Pierre, Charon et Bascher, Mme Delmont-Koropoulis, MM. de Nicolaÿ, Genest, Darnaud et Paccaud, Mme Deromedi, M. Revet, Mme Garriaud-Maylam, M. Danesi, Mmes L. Darcos et Lherbier, MM. Joyandet, D. Laurent et Moga, Mmes Di Folco et Morhet-Richaud, MM. Mayet et Dufaut, Mmes Bonfanti-Dossat et Lassarade, MM. Lefèvre, Vaspart, Cornu et Chatillon, Mmes F. Gerbaud, Deseyne et de Cidrac, MM. Mandelli et Bonhomme et Mmes Boulay-Espéronnier, Lanfranchi Dorgal et M. Mercier, est ainsi libellé :

Après l'article 33

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le d de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « ou celles en situation d'ancrage territorial dont l'habitat permanent est constitué de résidences mobiles installées manifestement sur des équipements ne présentant pas le caractère d'un logement. »

La parole est à Mme Jacky Deromedi.

Mme Jacky Deromedi. Le présent amendement a pour objet de permettre aux personnes sédentarisées dont l'habitat permanent est constitué d'une résidence mobile d'accéder plus facilement à des logements sociaux adaptés.

Pour mémoire, dans son rapport public annuel, la Cour des comptes relève : « le potentiel d'accueil des aires spécifiquement destinées aux gens du voyage a sensiblement augmenté, mais certaines d'entre elles accueillent des quasi sédentaires, contrairement à leur vocation qui est d'accompagner la mobilité. » Elle constate également que « l'amplification du phénomène de "l'ancrage territorial" impose de considérer le développement de l'offre d'habitat adapté comme un but de même importance que l'accompagnement de la mobilité. »

La Cour recommande ainsi de « redéfinir les objectifs de la politique d'accueil et d'accompagnement des gens du voyage, en prenant notamment en compte le besoin d'un habitat adapté. »

Il y va de l'intérêt non seulement des personnes sédentarisées ou en voie de sédentarisation, mais aussi des collectivités locales, qui, dans leur grande majorité, ne disposent pas des outils pertinents en termes d'habitat pour répondre à cette évolution sociétale.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, *rapporteur*. La commission est défavorable à cet amendement, la liste des personnes prioritaires étant déjà très longue.

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

M. Julien Denormandie, *secrétaire d'État*. Même avis, pour les mêmes raisons.

Mme Jacky Deromedi. Je retire cet amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 532 rectifié est retiré.

L'amendement n° 1079, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Après l'article 33

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – L'ordonnance n° 77-1102 du 26 septembre 1977 portant extension et adaptation au département de Saint-Pierre-et-Miquelon de diverses dispositions relatives aux affaires sociales est ainsi modifiée :

1° L'article 11 est ainsi modifié :

a) Au 1° , les mots : « du 4° , » sont supprimés ;

b) Le a du 2° est abrogé ;

c) Après le 9° , il est inséré un 9° *bis* ainsi rédigé :

« 9° *bis* – Articles L. 542-1 à L. 542-7-1 sous réserve des adaptations suivantes :

« a) Le 2° du I de l'article L. 542-2 est ainsi rédigé :

« "2° habitant un logement répondant à des conditions de décence fixées par décret" ;

« b) Les II à VI du même article L. 542-2 ne sont pas applicables ;

« c) L'article L. 542-5 est ainsi rédigé :

« "Art. L. 542-5. – Le montant de l'allocation est déterminé selon un barème défini par voie réglementaire. Le montant de l'allocation diminue au-delà d'un premier plafond de loyer qui ne peut être inférieur au plafond de loyer applicable multiplié par 2,5 ; toutefois, cette diminution ne s'applique pas pour les bénéficiaires d'une des allocations mentionnées aux articles L. 821-1 et L. 541-1." ;

« d) À la deuxième phrase du premier alinéa de l'article L. 542-6, les mots : "telles que définies par l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée" sont supprimés ; »

d) Au 13° , les mots : « le I de l'article L. 553-4, à l'exception du cinquième alinéa, » sont remplacés par les mots : « le I, à l'exception de son cinquième alinéa, le II et le premier alinéa du III de l'article L. 553-4 » ;

2° Après l'article 13-1, il est inséré un article 13-1-1 ainsi rédigé :

« Art. 13-1-1. – I. – Les dispositions du titre III du livre VIII du code de la sécurité sociale sont applicables à Saint-Pierre-et-Miquelon ainsi que, pour les besoins de cette application, les dispositions du code de la sécurité sociale auxquelles ces dispositions renvoient, sous réserve des adaptations suivantes :

« 1° À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 831-1, les mots : "en France métropolitaine ou dans les départements mentionnés à l'article L. 751-1" sont remplacés par les mots : "à Saint-Pierre-et-Miquelon" ;

« 2° L'article L. 831-3 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 831-3.* – Le versement de l'allocation logement est soumis :

« 1° À un logement décent présentant des caractéristiques de logement définies par décret ;

« 2° À des conditions de peuplement définies par décret. » ;

« 3° Les troisième à huitième alinéas de l'article L. 831-4 ne sont pas applicables ;

« 4° Au second alinéa de l'article L. 831-4-1, les mots : "ne s'appliquent pas aux personnes qui, hébergées par un organisme logeant à titre temporaire des personnes défavorisées ou par une association agréée en application de l'article L. 121-9 du code de l'action sociale et des familles et bénéficiant de l'aide mentionnée à l'article L. 851-1 du présent code, accèdent à un logement ouvrant droit à l'allocation de logement, afin d'assurer la continuité des prestations prévue par le second alinéa de l'article L. 552-1. De la même façon, elles" sont supprimés ;

« 5° Pour l'application du renvoi prévu par le cinquième alinéa de l'article L. 835-3, au quatrième alinéa de l'article L. 553-2, les mots : "un organisme de prestations familiales, la caisse nationale des allocations familiales ou les caisses centrales de mutualité sociale agricole" sont remplacés par les mots : "la caisse de prévoyance sociale".

« II – La gestion de l'allocation de logement sociale à Saint-Pierre-et-Miquelon est confiée à la caisse de prévoyance sociale.

« III – La caisse de prévoyance sociale assure le recouvrement de la cotisation et contribution prévues à l'article L. 834-1 de code de la sécurité sociale. »

II. – Le présent article entre en vigueur le 1^{er} janvier 2021. Ses dispositions sont applicables aux contributions et prestations dues à compter de cette même date.

La parole est à M. le secrétaire d'État.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Cet amendement représente une bonne nouvelle pour nos concitoyens ultramarins, notamment ceux de Saint-Pierre-et-Miquelon.

Vous le savez, mesdames, messieurs les sénateurs, depuis longtemps, il est question que nos concitoyens bénéficient d'aides au logement, des ALS et des ALF. Nous attendions l'avis du Conseil d'État, pour savoir s'il relevait de la compétence de l'État d'instituer un tel régime d'allocation logement sur l'archipel. Ce sujet fait désormais l'objet d'un consensus entre l'État, la collectivité territoriale, la mairie de Saint-Pierre-et-Miquelon et la caisse de prévoyance sociale de Saint-Pierre-et-Miquelon.

Les textes réglementaires nous imposant de statuer d'ici à fin août 2018, nous avons décidé d'introduire une telle disposition dans le présent texte et non pas dans le projet de loi de finances, même si le détail des mesures sera inscrit en loi de finances. Le fait de poser le principe maintenant nous permet de respecter ce que vous avez précédemment voté, mesdames, messieurs les sénateurs.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 1079.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 33.

Article 33 bis (nouveau)

① Le livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

② 1° Au deuxième alinéa de l'article L. 421-9, les mots : « affiliées à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation et » sont supprimés ;

③ 2° Au 3° du I de l'article L. 422-2-1, les mots : « affiliées à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, » sont supprimés ;

④ 3° À l'avant-dernier alinéa de l'article L. 481-6, les mots : « affiliées à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, être » sont supprimés.

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques.

L'amendement n° 574 est présenté par Mme Guillemot, MM. Iacovelli, Daunis et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain.

L'amendement n° 804 est présenté par le Gouvernement.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Xavier Iacovelli, pour présenter l'amendement n° 574.

M. Xavier Iacovelli. La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté demande aux associations de locataires d'être affiliées à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation, pour présenter des listes aux élections des représentants des locataires dans les conseils d'administration des offices publics de l'habitat, des sociétés anonymes d'habitations à loyer modéré et des sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux.

La liste des organisations nationales auxquelles doivent être affiliées les associations de locataires est suffisamment large pour prendre en compte toute la diversité des familles d'associations ayant notamment pour objet la défense des intérêts des locataires.

Par cet amendement, il s'agit de rétablir l'affiliation des associations de locataires à une organisation nationale siégeant à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation.

Mme la présidente. La parole est à M. le secrétaire d'État, pour présenter l'amendement n° 804.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Si cet amendement est défendu dans son principe, je souhaite apporter une précision.

Il s'agit en effet d'une question essentielle. Sur le terrain, on le sait, de nombreux locataires s'étonnent de faire partie d'une association n'ayant pas la possibilité d'être représentée dans les organes de gouvernance, parce qu'elle n'est pas affiliée à l'une des cinq associations en question.

Nous avons eu de nombreux débats, ces dernières semaines, sur ce sujet. N'oublions pas les raisons pour lesquelles une telle disposition avait été prise par le passé par le législateur. N'oublions pas non plus que les prochaines élections auront lieu à l'automne. Nous avons d'ailleurs un message collectif de participation à faire passer.

Par cet amendement, il s'agit de supprimer les dispositions prévues par l'article 33 *bis*. En effet, il nous paraît possible de trouver une autre solution pour satisfaire tout le monde. Il s'agit d'agréer une association qui serait une fédération d'associations indépendantes de locataires, qui pourrait être une structure à laquelle les associations indépendantes se rattacheraient. Dès lors, elles auraient la possibilité, le cas échéant, de participer aux organes de gouvernance. Cela permettrait de prendre en compte les préoccupations de chacun, en répondant non seulement aux motivations qui avaient dicté les décisions prises par le passé, mais aussi aux craintes de certains, qui souhaiteraient être mieux représentés.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. J'émetts un avis défavorable sur ces amendements identiques, qui sont contraires à la position de la commission.

Nous avons redonné la possibilité aux associations locales de locataires non affiliées aux organisations nationales précitées de participer à ces élections tout en restant indépendantes.

L'obligation, définie par le code de la construction et de l'habitation selon laquelle les « associations doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le présent code », est maintenue par ailleurs.

J'entends ce que vous dites, monsieur le secrétaire d'État, mais il faut entendre aussi les petites associations locales, qui mènent un travail remarquable sur le terrain. Généralement, elles obtiennent, dans le cadre des élections de locataires, les meilleurs résultats, bien au-delà de ceux des associations qui sont représentées dans des organisations nationales.

Il faut continuer à encourager les locataires à s'engager dans ces associations, qui sont vieillissantes, de moins en moins de locataires y prenant des responsabilités. L'adoption de ces amendements enverrait ainsi un signal qui n'irait pas dans le bon sens.

Sur mon territoire, dans le cadre de l'office public que j'ai présidé pendant de très nombreuses années, l'association locale, indépendante, qui réalise à chaque fois les meilleurs scores aux élections, était très préoccupée, se demandant à qui elle s'affilierait, alors qu'elle veut rester indépendante. C'est une préoccupation qu'il faut entendre.

Vous dites, monsieur le secrétaire d'État, que vous travaillez sur ce sujet. Nous souhaitons que cet article soit adopté en attendant de voir comment vous arriverez à faire évoluer la question et peut-être d'y revenir lors de la réunion de la commission mixte paritaire.

La commission, je le répète, est défavorable à ces amendements identiques.

Mme la présidente. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Nous sommes d'accord avec le Gouvernement.

Il existe, certes, de petites associations locales sympathiques représentatives de résidences. Mais la diversité des structures est grande, avec des cultures très variées.

A priori, une affiliation n'est pas quelque chose de très compliqué à obtenir : on a un label, on travaille collectivement. Je crois que toutes ces petites associations, si on tient le cap de la représentativité, peuvent aisément trouver un organisme auquel s'affilier.

Mes chers collègues, ne soyons pas naïfs ! De petites associations indépendantes en apparence peuvent s'avérer ultérieurement très connotées par des dérives communautaristes ou d'autres types ; ce n'est pas exclu par les temps qui courent.

Je suggère donc une prudence de Sioux. Dans un dialogue que les élus locaux pourront avoir avec des associations, ces dernières devront trouver leur place dans le dispositif. Entre des risques réels et les souhaits de Mme le rapporteur, je préfère la prévention des risques à toute autre attitude.

Mme la présidente. La parole est à M. Xavier Iacovelli, pour explication de vote.

M. Xavier Iacovelli. Le Gouvernement propose, me semble-t-il, un bon compromis, avec une fédération de toutes les associations indépendantes, ce qui permettrait de maintenir leur représentation au niveau local.

Pour reprendre les propos de Mme Marie-Noëlle Lienemann, on connaît tous, sur le terrain, en tant qu'élus locaux, des associations indépendantes. En réalité, elles sont rarement indépendantes, notamment du pouvoir politique.

Mme la présidente. La parole est à Mme la présidente de la commission.

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques. Dans cet hémicycle, nous nous battons pour éviter les grosses structures, les grosses sociétés d'HLM, les grosses entreprises...

Or nous sommes en train d'évoquer des associations qui mènent un travail remarquable sur le terrain, et on leur demande de rentrer dans le rang !

Je comprends bien ce que vous visez, mais je pense que vous préconisez une mauvaise solution à un vrai problème, beaucoup plus transversal que celui des associations de locataires.

Personnellement, je voterai contre ces amendements identiques.

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n^{os} 574 et 804.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 33 *bis*.

(L'article 33 bis est adopté.)

Article 33 ter (nouveau)

- ① I. – L'article L. 442-6-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :
- ② « Le loyer des places de stationnement peut être encadré par arrêté du représentant de l'État dans le département. Il est tenu compte des catégories de stationnement et des secteurs géographiques. »
- ③ II. – Le I entre en vigueur à compter du 1^{er} janvier 2019.

Mme la présidente. L'amendement n° 712 rectifié, présenté par MM. de Belenet, Dennemont, Mohamed Soilihi, Théophile et Lévrier et Mme Schillinger, est ainsi libellé :

Au début

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – Le premier alinéa de l'article L. 442-6-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « dont le montant du loyer représente plus de 3 % du montant du loyer du logement ».

La parole est à M. Martin Lévrier.

M. Martin Lévrier. La possibilité pour les locataires de renoncer à la location d'une aire de stationnement a pour conséquence une saturation du stationnement sur l'espace public, une perte de recettes pour les bailleurs et un manque d'entretien des places de stationnement laissées vacantes faute de locataire. La vacance des places de stationnement est évaluée entre 25 % et 35 %.

Pour remédier à cette situation sans imposer de charge excessive aux locataires fragiles, la définition d'un zonage dérogatoire pourrait être confiée au préfet.

Celui-ci présenterait l'inconvénient d'imposer des charges locatives excessives pour les locataires en situation de fragilité financière en secteur dérogatoire. À l'inverse, en zone très dense où les places sont toutes louées, il convient de ne pas générer de pertes de recettes pour les bailleurs.

Cet amendement vise donc à compléter le dispositif actuel avec un mécanisme souple fixant un montant raisonnable du loyer des aires de stationnement au-dessus duquel les locataires demeurent libres de renoncer à la location d'une aire de stationnement.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission est défavorable à cet amendement.

Actuellement, la réduction de loyer n'est pas conditionnée. Je vous propose, mes chers collègues, d'en rester là.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Le Gouvernement est également défavorable à cet amendement.

Tous ceux d'entre nous qui vont dans les quartiers le savent, les parkings sont une réelle difficulté. Le législateur a déjà réglé le problème du flux. Ainsi, la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté a permis de ne pas forcément prévoir du « un pour un ». Il est désormais possible de ne construire qu'un demi-parking pour un logement.

La vraie question est celle du stock. Il faut l'inclure dans tous les programmes de rénovation urbaine.

Aujourd'hui, les bailleurs sociaux ont déjà la possibilité de louer leurs places de stationnement à qui ils le souhaitent.

Par votre amendement, monsieur le sénateur, vous proposez, au-dessous d'un certain montant de loyer, d'imposer au locataire d'un logement de louer en plus une place de stationnement. J'y suis défavorable ; il n'y a aucune raison d'imposer à un locataire une telle obligation.

Pour reprendre une expression chère à Mme la présidente de la commission, je pense que la disposition proposée est la mauvaise solution à un vrai problème.

M. Martin Lévrier. Dans ces conditions, je retire mon amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 712 rectifié est retiré.

Je mets aux voix l'article 33 ter.

(L'article 33 ter est adopté.)

Mme la présidente. Mes chers collègues, nous allons maintenant interrompre nos travaux ; nous les reprendrons à vingt et une heures quarante-cinq.

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à vingt heures quinze, est reprise à vingt et une heures quarante-cinq, sous la présidence de M. Thani Mohamed Soilihi.)

PRÉSIDENCE DE M. THANI MOHAMED SOILIH vice-président

M. le président. La séance est reprise.

Nous reprenons la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

Dans la discussion du texte de la commission, nous en sommes parvenus au titre III.

TITRE III

RÉPONDRE AUX BESOINS DE CHACUN ET FAVORISER LA MIXITÉ SOCIALE

Chapitre I^{er}

FAVORISER LA MOBILITÉ DANS LE PARC SOCIAL ET LE PARC PRIVÉ

Article 34

- ① I. – La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifiée :
- ② 1° Après le 2° de l'article 2, il est inséré un 2° bis ainsi rédigé :
- ③ « 2° bis Aux logements meublés loués dans le cadre d'un bail mobilité, régis par le titre I^{er} ter ; »
- ④ 2° Après l'article 25-11, il est inséré un titre I^{er} ter intitulé : « Des rapports entre bailleurs et locataires dans les logements meublés loués avec un bail mobilité » et comprenant les articles 26 à 36 ;

- 5 *2° bis (nouveau)* Au début du même titre I^{er} ter, tel qu'il résulte du 2° du présent I, sont ajoutés des articles 25-12 à 25-18 ainsi rédigés :
- 6 « Art. 25-12. – Le bail mobilité est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé au sens de l'article 25-4 à un locataire justifiant, à la date de la prise d'effet du bail, être en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique prévu au II de l'article L. 120-1 du code du service national ou en mission temporaire dans le cadre de son activité professionnelle.
- 7 « Le bail mobilité est régi par les dispositions du présent titre, qui sont d'ordre public. Sauf disposition contraire, les dispositions du titre I^{er} bis ne sont pas applicables.
- 8 « Les articles 1^{er}, 3-2, 3-3, 4, 5, 6, 7, 7-1 et 8, les I à IV de l'article 8-1 et les articles 18, 21, 22-1, 22-2, 25-4 et 25-5 sont applicables au bail mobilité.
- 9 « La commission départementale de conciliation n'est pas compétente pour l'examen des litiges résultant de l'application des dispositions du présent titre.
- 10 « Le présent titre ne s'applique ni aux logements-foyers, ni aux logements faisant l'objet d'une convention avec l'État portant sur leurs conditions d'occupation et leurs modalités d'attribution.
- 11 « Art. 25-13. – I. – Le contrat de location est établi par écrit et précise :
- 12 « 1° Le nom ou la dénomination du bailleur et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire ;
- 13 « 2° Le nom du locataire ;
- 14 « 3° La date de prise d'effet ;
- 15 « 4° La durée du contrat de location conformément à l'article 25-14 ;
- 16 « 5° La consistance, la destination ainsi que la surface habitable de la chose louée, définie par le code de la construction et de l'habitation ;
- 17 « 6° La désignation des locaux et équipements d'usage privatif dont le locataire a la jouissance exclusive et, le cas échéant, l'énumération des parties, équipements et accessoires de l'immeuble qui font l'objet d'un usage commun ainsi que des équipements d'accès aux technologies de l'information et de la communication ;
- 18 « 7° Le montant du loyer et ses modalités de paiement ;
- 19 « 8° Le motif justifiant le bénéfice du bail mobilité conformément à l'article 25-12.
- 20 « 9° Le montant et la date de versement du dernier loyer appliqué au précédent locataire, dès lors que ce dernier a quitté le logement moins de dix-huit mois avant la signature du bail ;
- 21 « 10° La nature et le montant des travaux effectués dans le logement depuis la fin du dernier contrat de location ;
- 22 « 11° Une mention informant le locataire de l'interdiction pour le bailleur d'exiger le versement d'un dépôt de garantie.
- 23 « Le contrat comporte en outre une mention selon laquelle le contrat de location est un bail mobilité régi par les dispositions du présent titre. À défaut de cette mention ou de l'une des informations prévues aux 4° ou 8°, le contrat de location est régi par les dispositions du titre I^{er} bis.
- 24 « Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le copropriétaire bailleur est tenu de communiquer au locataire les extraits du règlement de copropriété concernant la destination de l'immeuble, la jouissance et l'usage des parties privatives et communes, et précisant la quote-part afférente au lot loué dans chacune des catégories de charges.
- 25 « Le bailleur ne peut pas se prévaloir de la violation du présent article.
- 26 « En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux du logement, le nouveau bailleur est tenu de notifier au locataire son nom ou sa dénomination et son domicile ou son siège social ainsi que, le cas échéant, ceux de son mandataire.
- 27 « II. – Toute clause prévoyant une solidarité entre les colocataires ou leurs cautions est réputée non écrite.
- 28 « Art. 25-14. – Le bail mobilité est conclu pour une durée minimale d'un mois et maximale de dix mois, non renouvelable et non reconductible.
- 29 « La durée du contrat de location, prévue au 4° du I de l'article 25-13, peut être modifiée une fois par avenant sans que la durée totale du contrat ne dépasse dix mois.
- 30 « Si, au terme du contrat, les parties concluent un nouveau bail portant sur le même logement meublé, ce nouveau bail est soumis aux dispositions du titre I^{er} bis.
- 31 « Art. 25-15. – Le locataire peut résilier le contrat à tout moment, sous réserve de respecter un délai de préavis d'un mois.
- 32 « Le congé doit être notifié par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifié par acte d'huissier ou remis en main propre contre récépissé ou émargement. Le délai de préavis court à compter du jour de la réception de la lettre recommandée ou de la signification de l'acte d'huissier ou de la remise en main propre.
- 33 « Le locataire est redevable du loyer et des charges relatifs à l'intégralité de la période couverte par le préavis, sauf si le logement se trouve occupé avant la fin du préavis par un autre locataire en accord avec le bailleur.
- 34 « À l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation du logement loué.
- 35 « Art. 25-16. – Le loyer est librement fixé et ne peut être révisé en cours de bail.
- 36 « Art. 25-17. – Aucun dépôt de garantie ne peut être exigé par le bailleur.
- 37 « Art. 25-18. – Les charges locatives accessoires au loyer principal sont récupérées par le bailleur sous la forme d'un forfait versé simultanément au loyer, dont le montant et la périodicité de versement sont définis dans le contrat et qui ne peut donner lieu à complément ou à régularisation ultérieure. Le montant du forfait de charges est fixé en fonction des montants exigibles par le bailleur en application de l'article 23. Ce montant ne

peut pas être manifestement disproportionné au regard du dernier décompte par nature de charges rapporté à la périodicité de versement du forfait. »

- 38 II. – (*Non modifié*) Le deuxième alinéa de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « ou dans le cadre d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre I^{er} ter de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986. »

M. le président. La parole est à M. Fabien Gay, sur l'article.

M. Fabien Gay. Le nouveau bail « mobilité », présenté comme un bail facilitant la location de courte durée pour les personnes en formation professionnelle, en études supérieures ou encore en mission temporaire, en apprentissage ou en stage, est, comme l'ont fait remarquer la Fondation Abbé Pierre et le Défenseur des droits, un bail de précarisation des précaires.

En tant que bail non renouvelable d'une durée maximale de dix mois et non soumis aux protections de la loi du 6 juillet 1989, il forme le terreau favorable à des situations dans lesquelles les locataires seraient contraints d'aller de bail court en bail court.

Puisqu'il n'impose pas le paiement d'une caution, barrière d'entrée principale au marché locatif traditionnel pour les profils visés par l'article 34, le bail mobilité risque de devenir, à terme, l'unique solution pour ces profils, c'est-à-dire pour les précaires.

Si créer une offre locative adaptée à ce type de publics peut être un objectif louable – cela répond à une demande de la part des locataires et des propriétaires –, ce qui n'est pas louable, en revanche, c'est l'absence de mesures visant à éviter une pérennisation de ces baux mobilité au détriment des baux meublés classiques qui, pourtant, garantissent une plus grande sécurité aux locataires.

En effet, les propriétaires trouveront un avantage évident à louer leurs biens en bail mobilité, puisque ce type de bail bénéficie du dispositif VISALE, ou visa pour le logement et l'emploi, qui garantit le paiement des loyers et des charges et la remise en état du logement en cas de dégradation.

De surcroît, le loyer peut être fixé librement par le propriétaire.

Augmenter la mobilité des locataires sans leur garantir un logement au terme du contrat de location, c'est comme flexibiliser le marché du travail sans renforcer la sécurité : c'est précariser les plus fragiles et les plus vulnérables.

En outre, l'utilisation de la notion de « mission temporaire » dans l'énumération des publics visés par le bail mobilité peut mener à la confusion. Qu'est-ce qui est temporaire ? Et qu'est-ce qui ne l'est pas ?

Cette notion n'a pas à proprement parler de valeur juridique ; elle est très subjective et laisse ouverte une grande marge d'interprétation. Les missions de dix mois au plus, durée maximale du bail mobilité, seront-elles seules concernées ? Dans la mesure où le cursus des étudiants qui suivent des études supérieures dure souvent plus de dix mois, il n'y a pas de raison de penser que les missions temporaires ne pourraient pas, de la même manière, excéder dix mois, ce qui pourrait contribuer à accroître le risque de pressurisation.

Autre interrogation : les contrats à durée déterminée suffiront-ils, en tant que tels, à rendre un locataire éligible au dispositif ?

M. le président. Veuillez conclure, mon cher collègue.

M. Fabien Gay. J'ai encore beaucoup à vous dire sur ce bail mobilité, monsieur le secrétaire d'État, mais j'y reviendrai au cours du débat.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Je réponds à M. Gay, ce qui me permettra d'être plus concis au cours de la discussion des différents amendements.

Je félicite ceux qui, tels vos collègues de l'Assemblée nationale, rivalisent de *punch lines* pour tenter de décrédibiliser le bail mobilité.

Mme Cécile Cukierman. C'est mal nous connaître !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Mais je suis sensible à l'art de la rhétorique !

M. Fabien Gay. Ce n'est pas bien de parler ainsi ! Nous menons ce débat, depuis le début, de façon respectueuse !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Monsieur le sénateur, j'adopte toujours une position extrêmement respectueuse, en détaillant constamment mes argumentaires.

Il est absolument faux de dire que le bail mobilité ne serait pas protecteur des locataires.

D'où vient ce dispositif ? D'une consultation que nous avons menée avec l'ensemble des citoyens, qui mettent en avant cette nécessité d'un bail adapté pour ceux qui sont en stage, en année de césure, en contrat saisonnier, par exemple.

À la suite d'un travail effectué notamment à l'Assemblée nationale, nous avons pu préciser l'ensemble des protections liées au bail mobilité.

La première de ces protections, c'est que ce bail n'est pas reconductible. C'est extrêmement important : une partie des craintes que vous avez évoquées sont levées par le caractère non reconductible de ce bail. Il ne sera pas possible, pour un propriétaire, de s'amuser à proposer à son locataire d'enchaîner les baux, tous les dix mois.

Deuxième protection : le bail mobilité est régi par les mêmes dispositions que les baux classiques, celles de la loi de 1989. L'ensemble des protections existantes, qu'il s'agisse du plafonnement des frais d'agence, de l'encadrement des loyers, là où il est mis en place, ou des différents contrôles obligatoires à effectuer avant toute location, s'appliqueront évidemment au bail mobilité. Bref, la totalité des protections de la loi de 1989, qui aujourd'hui régit l'ensemble du rapport locatif, s'appliquent – j'y insiste – au bail mobilité.

Je voudrais donc vraiment, et de manière très respectueuse, lever les craintes que vous soulevez : je pense sincèrement, au contraire de ce que vous avancez, que nous avons trouvé un équilibre pour faire en sorte que ce dispositif fonctionne et soit protecteur.

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques.

L'amendement n° 186 est présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

L'amendement n° 575 est présenté par M. Iacovelli, Mme Guillemot, MM. Daunis et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot, Botrel et les membres du groupe socialiste et républicain.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Supprimer cet article.

La parole est à Mme Cécile Cukierman, pour présenter l'amendement n° 186.

Mme Cécile Cukierman. Je voudrais commencer par vous rassurer, monsieur le secrétaire d'État : ce que font nos collègues députés à l'Assemblée nationale reste à l'Assemblée nationale, et nous ne faisons pas partie de ceux qui fabriquent des hologrammes pour nous dupliquer en divers endroits. (*Sourires.*)

MM. Philippe Dallier et Roger Karoutchi. Bravo !

Mme Cécile Cukierman. Nous sommes nous-mêmes, pleins et entiers. Nous avons nos propres idées et nos propres phrases !

Je veux saluer, comme nous l'avons déjà fait à propos de plusieurs articles, le travail de la commission sur l'article 34 qui a permis un certain nombre d'avancées, même si celles-ci, à nos yeux, sont insuffisantes, ce pourquoi nous demandons, par cet amendement, la suppression de l'article 34.

Nous considérons en effet qu'il s'agit, dans la logique de ce projet de loi, de rendre toujours plus déséquilibrée la relation entre le bailleur et le locataire. Ce que vous présentez comme une avancée – chacun sa phraséologie et sa rhétorique, pour vous citer, monsieur le secrétaire d'État ; je me garderai bien de parler de com' : il s'agit de rhétorique et d'intelligence de la pensée ! –, c'est l'absence de caution. Mais c'est l'inverse qui aurait été absurde : demander une caution pour des durées extrêmement courtes, reconnaissez que c'eût été quelque peu ubuesque.

J'aurais souhaité que le Gouvernement intervienne pour sécuriser les véritables précarités, en l'occurrence face au logement, et pour empêcher la prolifération de la flexibilité, qui s'inscrit dans la vie. Vous parlez de « mobilité » ; mais la mobilité est pour celles et ceux qui la choisissent. Pour celles et ceux qui y sont contraints, cette mobilité est une précarité.

Ce texte, qui traite pourtant d'un grand nombre de sujets, est totalement muet sur la problématique des saisonniers et du logement saisonnier. Nous avons beaucoup travaillé sur ce sujet, ici, au Sénat, et on peut regretter que le projet de loi ne lui accorde pas davantage de place.

Pour ces raisons, nous proposons la suppression de l'article 34. Je vous rassure : nous présenterons un certain nombre d'amendements de repli, et reprendrons donc la parole à ce titre.

M. le président. La parole est à Mme Viviane Artigalas, pour présenter l'amendement n° 575.

Mme Viviane Artigalas. Le bail mobilité est un contrat de location de courte durée d'un logement meublé destiné aux personnes qui suivent une formation professionnelle, des études supérieures, sont en contrat d'apprentissage, en stage, en service civique ou en mission professionnelle. Contrairement à la location meublée telle qu'encadrée par la loi ALUR, la loi pour l'accès au logement et un urbanisme

rénové, le logement faisant l'objet d'un bail mobilité ne constitue pas nécessairement la résidence principale du locataire.

Nous craignons que, ses effets étant couplés avec ceux de la location saisonnière de type Airbnb, le bail mobilité ne détourne encore plus de logements du parc locatif traditionnel, ce détournement étant un véritable fléau des centres-villes des grandes villes.

Le bail mobilité permettra en effet de louer le logement en basse saison à des étudiants ou à des actifs en mobilité, avec une durée de location non contraignante ; le logement n'étant pas bloqué, le propriétaire pourra, lorsque la saison touristique arrive, optimiser la rentabilité de son bien *via* la location saisonnière.

Le bail mobilité va donc certainement anéantir les efforts réalisés, y compris, d'ailleurs, dans le cadre du projet de loi ÉLAN, avec la limite des 120 nuitées, pour endiguer les dérives de la location Airbnb.

On le sait, la location temporaire est bien plus lucrative que la location classique, et bien moins contraignante. Ces outils de location vont aggraver la tension sur le marché, détourner des logements supplémentaires du parc locatif classique et contribuer à l'augmentation des loyers, notamment dans les grandes villes et dans les villes très touristiques.

Par ailleurs, toutes les mesures protectrices d'ordre public du locataire s'appliquent uniquement si le logement est la résidence principale du locataire. Celui qui ne dispose pas d'un autre logement sera inévitablement mis en difficulté à la fin du bail ; la mobilité devient alors forcée. Les associations ont d'ailleurs déjà baptisé le bail mobilité « bail de précarité ».

La création de ce dispositif nous semble donc à plusieurs égards une décision irresponsable. À ce titre, nous proposons la suppression de l'article 34.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. L'avis de la commission, qui reste fidèle à sa décision initiale, est défavorable sur ces amendements identiques.

Le CGEDD, le Conseil général de l'environnement et du développement durable, avait estimé, dans un rapport, que les règles actuelles ne permettraient pas de répondre à la demande de baux d'une durée courte, inférieure à un an. En effet, les contrats de location sont d'une durée de trois ans pour les locations non meublées et d'un an pour les locations meublées, cette durée pouvant être ramenée à neuf mois pour les étudiants.

Dans le cadre de la conférence de consensus sur le logement, il a été beaucoup question de ce bail mobilité. Ce qui nous importait, c'est que le champ d'application de ce bail soit le plus possible circonscrit, et ne soit pas trop large. Force est de constater que le Gouvernement, au terme des travaux de la conférence de consensus, nous a entendus.

Nous avons eu la confirmation que ce champ d'application était suffisamment restreint pour ne pas risquer d'alimenter une certaine précarité ; dès lors, nous avons vu dans le bail mobilité une belle opportunité offerte aux personnes visées, y compris aux saisonniers auxquels Cécile Cukierman a fait référence. C'est la raison pour laquelle nous n'avons pas souhaité supprimer cet article.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. L'avis du Gouvernement est également défavorable. Je ne reviens pas sur les arguments de fond. Je souhaite juste apporter deux précisions.

D'abord, madame Cukierman, la caution est toujours nécessaire ; c'est le dépôt de garantie qui ne l'est plus. Ainsi que M. Gay l'a souligné, nous avons étendu la garantie VISALE dédiée pour ces baux. Celle-ci prendra également en charge la remise en état du bien. Cela nous permet de ne plus avoir à demander le dépôt de garantie, qui représente souvent une barrière pour les jeunes.

Ensuite, madame Artigalas, dans les zones très tendues, de plus de 200 000 habitants, la majorité des municipalités ont mis en place des règles telles que les propriétaires ne peuvent légalement pas louer une résidence secondaire sur Airbnb ou une autre plateforme collaborative. Le bail mobilité respecte totalement ces règles.

En d'autres termes, à Paris, un propriétaire recourant au bail mobilité sur dix mois ne peut pas louer *via* une plateforme collaborative pendant les deux mois restants, sauf à recréer ailleurs à Paris deux mois de location d'un logement équivalent, ce qui n'arrive jamais.

M. le président. La parole est à M. Fabien Gay, pour explication de vote.

M. Fabien Gay. Monsieur le secrétaire d'État, je vous le dis : ce soir, je ne joue pas ! Sur un tel sujet, je n'ai pas d'éléments de langage ou de communication !

J'indique à mes collègues qui ont haussé le ton tout à l'heure que je prendrai le temps de m'exprimer.

Aujourd'hui, nous avons débattu pendant trois heures du concours d'architecture, dont nous avons déjà discuté voilà deux jours.

M. Antoine Lefèvre. C'est vrai !

M. Fabien Gay. Pour ma part, je me suis tu quand il le fallait. Mais j'estime que c'est le rôle de mon groupe de prendre la parole sur le bail mobilité.

Monsieur le secrétaire d'État, savez-vous pourquoi je ne joue pas ? Tout simplement parce que je considère que la question du bail mobilité est...

Mme Catherine Conconne. Grave !

M. Fabien Gay. ... extrêmement grave ! Pour moi, elle est l'illustration de votre politique : la précarité à tous les étages, de la naissance à la mort !

C'est notamment le cas pour les jeunes. L'accès à un premier emploi stable pour un jeune en contrat à durée indéterminée, le sas d'entrée, c'est onze ans ! Pendant onze ans, il va de petit boulot en petit boulot, de stage en stage, de CDD en CDD, de contrat d'intérim en contrat d'intérim avant de trouver un contrat à durée indéterminée !

Et on dit aujourd'hui à ces jeunes qu'il va en être de même pour l'accès au logement. Ce n'est pas possible d'enchaîner bail mobilité sur bail mobilité ! Est-ce la vie que vous voulez pour les jeunes ? Vous allez peut-être nous parler de la personne qui, ayant un emploi à Lille, met six mois pour trouver un logement quand elle va à Bordeaux. Soit. Mais c'est *peanuts* !

Où ira le jeune qui veut avoir accès à un logement à l'issue du bail mobilité de dix mois ? Il retournera chez ses parents ? Il ira engraisser les marchands de sommeil, que nous voulons tous combattre ?

Il est un autre élément qui me met en colère. Et je ne suis pas en colère pour jouer ; d'ailleurs, je ne sais pas jouer. Un certain nombre de personnes qui jouent avec Airbnb – elles sont environ 100 000 à Paris – pourront, une fois qu'elles auront atteint leur quota de 120 jours, enchaîner des baux mobilité.

D'un côté, on permet à des propriétaires qui ne jouent pas le jeu de continuer ; de l'autre, on va laisser un certain nombre de jeunes dans la précarité pendant dix ans !

Il ne s'agit donc pas d'éléments de langage ou de communication macronienne ; je ne sais pas faire ! J'exprime juste ma colère ! Je veux des réponses aux questions que nous posons.

M. le président. Il faut conclure, mon cher collègue.

M. Fabien Gay. Je vous le dis en toute honnêteté, monsieur le secrétaire d'État : j'apprécie énormément votre attitude respectueuse ; depuis lundi, vous répondez à toutes les questions.

Je souhaite que nous maintenions le même respect à l'occasion de l'examen de l'article 34 et que le débat garde la même tonalité : arguments contre arguments ! (*Applaudissements sur les travées du groupe communiste républicain citoyen et écologiste et du groupe socialiste et républicain.*)

M. le président. Mes chers collègues, je vous invite à respecter le temps de parole qui vous est imparti.

La parole est à M. le secrétaire d'État.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Monsieur le sénateur, je prends deux engagements devant vous. Le premier est de rester dans le même état d'esprit respectueux : je suis désolé si mon trait d'humour a été mal perçu. Le second est de ne jamais jouer, surtout avec de tels sujets : ce n'est ni dans mon caractère ni dans mes manières de faire. Vos inquiétudes sont légitimes ; je ne dirai jamais le contraire.

Je souhaite vous convaincre du bien-fondé du bail mobilité, qui répond véritablement, me semble-t-il, à une demande d'un certain nombre de nos concitoyens. Lors de la conférence de consensus avec, notamment, les associations de locataires, nous avons fait évoluer le bail mobilité, afin de faire en sorte que la loi précise très clairement les publics éligibles au dispositif. Il s'agit des personnes en formation professionnelle, en études supérieures, en contrat d'apprentissage, en stage, en engagement volontaire dans le cadre d'un service civique – en l'occurrence, cela résulte non de la conférence de consensus, mais des travaux de l'Assemblée nationale – ou en mission temporaire dans le cadre de leur activité professionnelle, ce qui permet d'inclure les contrats saisonniers.

Comme je l'ai indiqué à plusieurs reprises, la situation du logement des jeunes est scandaleuse : le marché est totalement discriminant. Que peut-on faire face à cela ?

Nous avons profondément élargi la garantie VISALE voilà trois semaines ; vous y avez vous-même fait référence. Aujourd'hui, tout jeune de moins de trente ans, quel que soit son statut, y est éligible. En outre, compte tenu des seuils de cette garantie, le dispositif était totalement inefficace. Nous les avons rehaussés. Auparavant, un jeune ne pouvait pas bénéficier de la garantie si son loyer était supérieur à 400 euros. Mais où y a-t-il des loyers inférieurs à 400 euros à Paris ? Le seuil a donc été porté à 800 euros pour les étudiants, et à 1 500 euros dans Paris intra-muros et

1 300 euros sur le reste du territoire pour les personnes qui ne sont pas étudiantes. La garantie va donc pouvoir se développer partout.

Nous avons également pris un engagement très ferme : la construction de 60 000 logements pour les jeunes, dont 20 000 logements pour les jeunes actifs.

J'aimerais vous livrer le fond de ma pensée. Qu'est-ce qui est le plus scandaleux aujourd'hui ? Pourquoi les jeunes sont-ils discriminés ? Parce que l'on oppose les propriétaires aux locataires depuis des années !

J'aimerais vous faire part d'une anecdote. Une journaliste qui fait la pluie et le beau temps dans le domaine du logement m'indiquait récemment que notre action sur la garantie VISALE était très intéressante, mais que ce serait une catastrophe pour les finances publiques de garantir tous les jeunes de moins de trente ans. Les bras m'en sont tombés. Je lui ai indiqué que je n'avais pas attendu d'avoir trente ans – c'était il n'y a pas si longtemps ! (*Sourires.*) – pour payer mon loyer ; je l'acquittais déjà quand j'avais vingt-neuf ans... Comme on a laissé certains préjugés se développer, les propriétaires se méfient aujourd'hui des jeunes locataires.

Voilà pourquoi nous développons la garantie VISALE et nous construisons plus. Je n'arrête pas de le dire : il faut cesser d'opposer propriétaires et locataires et de faire croire que les jeunes de moins de trente ans ne paient pas leur loyer.

Je pense très sincèrement que nous partageons le même combat. En tout cas, vous me trouverez toujours à vos côtés sur ce sujet.

Le bail mobilité n'est pas un gadget de com' ! Il découle des consultations que nous avons menées avec les Français. Il ne réglera certainement pas la situation des jeunes en général, mais il permettra d'apporter des solutions à certains qui en ont besoin, parce qu'ils sont en mission temporaire, en contrat saisonnier ou en année de césure.

Le projet de loi renforce les sanctions contre les plateformes collaboratives comme cela n'avait jamais été fait auparavant. Les montants sont multipliés, et les sanctions concerneront à la fois les plateformes et les propriétaires qui ne respecteront pas les engagements qu'ils doivent prendre.

À la suite de huit mois de discussions, les plateformes ont pris des engagements signés. Elles feront la chasse directement sur leur site internet à tous ceux qui jouent au petit jeu consistant à acheter, par exemple, un appartement près de Bastille de trente mètres carrés et à ne faire que de la location saisonnière *via* les plateformes. Cette pratique, que la mairie de Paris n'accepte pas, est contraire à la loi, sauf dispositions très contraignantes.

Sur ces sujets, je suis, avec votre permission, encore plus en colère que vous ! Et je ne joue aucunement ! Nous travaillons avec acharnement et conviction !

M. le président. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Je voterai ces amendements de suppression. Je suis convaincue que le bail mobilité n'est pas la bonne solution au problème du logement des jeunes en stage.

Commençons par clarifier le statut du bail. Le locataire est-il ou non en résidence principale ? La tradition du droit sur les baux en France est justement de scinder ce qui relève d'une résidence principale de ce qui relève des activités commerciales.

Or, à la lecture du texte, j'ai l'impression – nous verrons lors de l'examen des amendements – que nous sommes sur un système hybride : le bail concernerait une résidence principale, alors que ce n'est pas vraiment le cas, puisque, selon le droit, la résidence principale est stable.

Ce système hybride ouvre la brèche dans un mécanisme conçu pour protéger la résidence principale. C'est source de précarité. Si votre résidence principale est temporaire, que faites-vous ensuite ? En revanche, vous pouvez très bien être dans une location qui n'est pas votre résidence principale, par exemple parce que vous êtes en train d'effectuer un stage. Et cette brèche qui s'ouvre aura pour conséquence une précarisation de la garantie absolue sur la résidence principale.

Oui, il y avait d'autres solutions ! Toutes les associations le disent. Je pense, par exemple, à la possibilité d'avoir des résidences éclatées, c'est-à-dire de fédérer des propriétaires qui sont d'accord pour avoir des locataires jeunes et qui acceptent de s'unir à travers une plateforme.

Monsieur le secrétaire d'État, il ne faut pas exagérer ! On n'a pas méprisé les jeunes depuis des années. J'ai connu la période du dispositif Loca-pass, qui était une très grande protection pour les jeunes ; d'ailleurs, on trouvait le 1 % trop cher. Le fond du problème est qu'il aurait fallu trouver les méthodes.

M. le président. Il faut conclure, ma chère collègue.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Je reste convaincue que la garantie universelle des loyers, votée dans le cadre de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, ou loi ALUR, que M. Valls n'a malheureusement pas voulu mettre en œuvre, apaiserait les relations entre locataires et propriétaires.

M. le président. La parole est à Mme Cécile Cukierman, pour explication de vote.

Mme Cécile Cukierman. Monsieur le secrétaire d'État, j'ai écouté vos réponses avec attention. Nous sommes effectivement dans un vrai débat politique, voire de société : quelles perspectives offrons-nous aux jeunes ? Moi aussi, j'étais jeune il n'y a pas si longtemps ! (*Sourires.*)

Nous le savons, l'accès au logement est une des conditions d'émancipation, d'autonomie et d'indépendance de celui qui sort de l'adolescence pour devenir un jeune adulte. Je centrerai mon propos sur les étudiants, sans me prononcer sur le nombre de résidences à construire.

Les jeunes qui veulent se loger au cours de leurs études ne souhaitent pas forcément rester chez leurs parents. Ils veulent faire leurs études là où ils ont envie de les faire, afin de se construire comme individus.

Vous leur répondez avec le bail mobilité, conçu pour satisfaire des exigences financières. Mais – nous sommes nombreux ici à avoir été étudiants –, une fois que l'on quitte le foyer familial, ce n'est pas seulement de la rentrée à la fin de l'année universitaire ; c'est un ensemble.

Vous proposez aujourd'hui un tel dispositif, parce que, dans les villes universitaires, la pression des loyers est telle que des étudiants préfèrent louer d'octobre à juin, plutôt que d'avoir un vrai logement été comme hiver. Pour un étudiant, chaque mois compte, et il faut accepter d'en rabattre.

Vous ne répondez pas à l'aspiration de la jeunesse à construire sa vie en dehors du foyer familial.

M. le président. La parole est à M. Martial Bourquin, pour explication de vote.

M. Martial Bourquin. Le débat que nous avons sur le sujet agite tout de même beaucoup le milieu associatif, notamment des locataires: la précarisation que nous constatons aujourd'hui va-t-elle croître et s'imposer?

Je reconnais que le secrétaire d'État pose les vrais problèmes; la réponse n'est peut-être pas adaptée aux vrais problèmes. Effectivement, il y a des moments de formation, et il faut pouvoir accueillir étudiants et apprentis. Mais certains craignent que ce bail mobilité ne soit un cheval de Troie contre la loi de 1989, qui régit l'ensemble des rapports locatifs. Or les associations de locataires tiennent beaucoup à cette loi. Beaucoup se demandent si on n'est pas en train de faire la même chose qu'avec le code du travail: précariser progressivement.

Alors que le locataire doit partir au terme du contrat, le propriétaire peut multiplier les baux locatifs. La situation est donc complètement déséquilibrée.

Comme le soulignait Marie-Noëlle Lienemann, il y avait certainement d'autres solutions pour répondre aux besoins conjoncturels. Mais il ne faut en aucun cas précariser le logement social.

M. le président. La parole est à M. Michel Canevet, pour explication de vote.

M. Michel Canevet. Je ne voudrais pas que l'on entende seulement des voix opposées à l'article 34.

Pour ma part, je le trouve approprié pour répondre à un certain nombre d'enjeux auxquels sont confrontées les populations, par exemple en cas de mobilité ou de mise en œuvre de dispositifs de courte durée.

Certes, il me paraît tout à fait opportun que des formules diverses de logements puissent être mises en place, à côté notamment du logement familial. Je pense à la possibilité de se loger dans des conditions plus souples sur un lieu ou sur différents lieux d'activité professionnelle.

Le public qui a été ciblé comme pouvant bénéficier du dispositif paraît tout à fait approprié. Je défendrai tout à l'heure un amendement visant à élargir le système aux salariés en mutation professionnelle.

Il me paraît franchement temps de nous adapter à la manière dont les choses se passent aujourd'hui. Cela a été nécessaire pour le droit du travail. Il faut, me semble-t-il, tenir compte de l'évolution des pratiques, y compris sur les questions de logement.

Ne soyons pas rétrogrades et arc-boutés sur des principes. Sachons évoluer avec le temps et adaptons-nous aux demandes de nos concitoyens.

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n^{os} 186 et 575.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

RAPPELS AU RÈGLEMENT

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour un rappel au règlement.

M. Philippe Dallier. Mon rappel au règlement concerne l'organisation de nos travaux.

Le président de la commission des finances réclamait depuis un certain temps la communication du rapport Cap 2022, qui contient des éléments sur lesquels le Gouvernement va travailler pour réaliser des économies.

Ayant sous les yeux les mesures qui concernent le logement, je me demande si tout ce que nous sommes en train de faire a encore du sens, au vu du contenu du rapport.

Il est envisagé de transformer la participation des employeurs à l'effort de construction, la PEEC, en ressource fiscale. Les bras m'en tombent. Que valent nos débats et tout ce que nous avons pu dire sur Action Logement?

M. Fabien Gay. C'est sûr!

M. Philippe Dallier. Le rapport recommande aussi la prise en compte de l'ensemble des revenus pour le calcul des aides personnalisées au logement, ou APL. Sont également visés le rapprochement des conditions de marché pour les ménages dont le revenu est suffisant dans le parc social et l'amélioration de la péréquation entre les bailleurs de ce parc.

Enfin, il est prévu de réformer le cadre fiscal de l'investissement locatif privé, avec notamment le remplacement du dispositif Pinel par un régime de déduction des charges de propriété pour l'ensemble des investisseurs.

Monsieur le secrétaire d'État, il s'agit de sujets très importants. Quel serait le sens de tous les débats que nous venons d'avoir si vous ne reteniez ne serait-ce qu'une ou deux de ces propositions?

Je le précise, le rapport a été mis en ligne par un syndicat de la Direction générale des finances publiques. Il n'était manifestement pas possible de l'obtenir par les voies ordinaires, malgré les demandes répétées du président de la commission des finances.

Je suis très étonné. Nous allons travailler très tard ce soir, jusqu'à deux heures du matin, ainsi que lundi. Mais ce dont nous allons discuter sera peut-être remis en cause dans un délai très court et de manière assez fondamentale. C'est tout de même assez étonnant!

M. le président. Acte vous est donné de votre rappel au règlement, mon cher collègue.

La parole est à M. le secrétaire d'État.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Monsieur le sénateur, je vous remercie de m'interroger sur ce point, et de me donner ainsi l'occasion de vous répondre très clairement, afin, je l'espère, d'apaiser d'éventuelles craintes.

Le rapport Cap 2022 a été réalisé par des fonctionnaires, des chefs d'entreprise et des économistes qui ont exprimé leur vision. J'insiste sur le fait qu'il ne s'agit ni d'une feuille de route gouvernementale – certains sujets évoqués ne sont même pas à l'agenda – ni d'une quelconque décision que le Gouvernement pourrait prendre.

Ainsi, il a toujours été très clair que la PEEC ne serait pas refiscalisée.

En outre, les auteurs du rapport prônent parfois des mesures que nous appliquons déjà, comme la réforme du logement social, avec des regroupements. Selon eux, il serait préférable que les statuts des bailleurs sociaux soient homogènes, afin de cesser d'avoir des offices, des entreprises... Le Gouvernement ne suivra pas cette recommandation.

Le rapport n'engage que ses auteurs. Il ne s'agit ni d'une feuille de route gouvernementale ni des décisions putatives que nous pourrions prendre. Ce sont des propositions formulées par des experts. Vous savez très bien que différents rapports sont remis chaque année. Je pourrais évoquer le rapport Spinetta sur les petites lignes.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Il a quand même bien influencé votre gouvernement !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Je vous rassure donc solennellement : ce rapport n'engage pas le Gouvernement.

M. Philippe Dallier. C'est comme le rapport Borloo !

M. le président. La parole est à M. Pierre Ouzoulias, pour un rappel au règlement.

M. Pierre Ouzoulias. Mon rappel au règlement se fonde sur le même article. (*Sourires.*)

Monsieur le secrétaire d'État, votre défense n'est pas recevable. Si le rapport est seulement un guide ou une contribution au débat, pourquoi ne pas avoir l'avoir rendu public ?

Comme tous mes collègues, j'ai découvert ici en séance, grâce à un syndicat, le contenu du rapport sur la réorganisation de tous les services déconcentrés de l'État. Pourtant, nous avons passé une heure et demie à discuter de l'avis conforme de l'architecte des Bâtiments de France, l'ABF !

M. Philippe Dallier. Une heure et demie aujourd'hui, et autant hier !

M. Pierre Ouzoulias. Et, grâce à la CGT de la culture, je sais qu'il va y avoir une complète réforme du ministère de la culture : ce sur quoi nous avons passé une heure et demie à discuter n'a plus aucune importance.

Votre défense n'est pas recevable, je le répète. Si c'était vraiment un simple document indicatif, il fallait le communiquer. Vous en avez assuré une telle confidentialité que cela lui donne de l'importance. Aujourd'hui, nous sommes certains que c'est votre programme.

M. le président. Acte vous est donné de votre rappel au règlement, mon cher collègue.

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour un rappel au règlement.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Le Gouvernement a manifestement un problème avec les rapports !

M. Philippe Dallier. Ça, c'est sûr !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Normalement, quand on commande un rapport, c'est qu'on pense qu'il va avoir des conclusions intéressantes, à prendre en compte, même si des éléments seront écartés.

Or on n'a tenu compte ni du rapport Borloo, célèbre pour les fameux « deux mâles blancs », ni du rapport Taché.

En général, les rapports pour lesquels on nous dit qu'il n'y a pas lieu de s'inquiéter sont aussi ceux qu'on préfère éviter de rendre publics, afin de pouvoir les mettre en œuvre de manière saucissonnée. On en applique une petite partie, puis une autre... Par exemple, on nous avait assuré qu'il ne fallait pas nous inquiéter lors de la remise du rapport Attali ; Nicolas Sarkozy avait dit qu'il reprendrait seulement quelques propositions. Or j'ai vu la haute fonction publique française, quels que soient les gouvernements, nous ressortir ce que ces hauts fonctionnaires si compétents avaient pensé. C'est ainsi qu'un rapport peut être mis en œuvre intégralement en étant découpé en tranches !

C'est malsain pour la démocratie : soit on assume une réorientation politique, soit on commande des rapports qui correspondent aux choix qu'on avait anticipés.

J'ai les plus vives inquiétudes. Par exemple, sur le 1 %, on va nous dire qu'il ne sera pas fiscalisé, mais on nous exhortera à faire un effort. Quand j'étais ministre, on m'a également menacé de le fiscaliser ; puis, on m'a dit qu'il y aurait un prélèvement.

Le débat budgétaire que je vois se profiler à travers de tels documents va mettre à mal toute une série des engagements qui ont été pris dans nos débats.

M. le président. Acte vous est donné de votre rappel au règlement, ma chère collègue.

La parole est à M. le secrétaire d'État.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires. Madame Lienemann, vous indiquez que l'on parlait déjà de fiscaliser la PEEC au début des années 2000.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Des années 1990 !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. De vous à moi, combien y a-t-il eu de rapports prônant une telle mesure depuis les débuts des années 1990 ? Vos propos démontrent qu'il s'agit simplement d'un énième rapport, reprenant une idée dont on parle depuis les années 1990.

Monsieur Ouzoulias, vous posez une question légitime : faut-il ou non rendre publics ces rapports ? Le Premier ministre a été très clair : il a bien précisé que le rapport avait été rédigé par des économistes, des hauts fonctionnaires et des chefs d'entreprise. Ensuite, il y a eu des réunions avec les différents ministres concernés. Ainsi, Mme la ministre du travail a fait une communication pour indiquer quelles propositions seraient reprises. Je pense que c'est de bonne politique d'agir ainsi.

Le rapport ne présage aucune décision, aucun programme. Le fait même que vous indiquiez au sein de la Haute Assemblée que le rapport ferait « loi » montre à quel point nous avons tous développé un rapport complexe aux rapports.

ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE

Suite de la discussion en procédure accélérée d'un projet de loi dans le texte de la commission

M. le président. Nous reprenons la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

Dans la discussion du texte de la commission, nous poursuivons l'examen de l'article 34.

Article 34 (suite)

M. le président. Je suis saisi de quatre amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 975, présenté par Mme Rauscent, MM. Théophile, Bargeton et les membres du groupe La République En Marche, est ainsi libellé :

Alinéa 6

Après les mots :

en formation professionnelle,

insérer les mots :

en mutation professionnelle,

La parole est à M. Martin Lévrier.

M. Martin Lévrier. J'aimerais répondre aux auteurs des rappels au règlement, mais je préfère revenir sur le débat que nous avons auparavant.

Vous évoquez la précarité du logement ? Partons d'un constat simple. Aujourd'hui, 1,2 million de jeunes sont en situation de précarité. Ce n'est pas seulement un problème de logement. Ils sont dans la précarité en général.

Pour ma part, je crois beaucoup à l'article 34.

Mon amendement vise même à améliorer cet article 34 qui concerne les professionnels en mission, mais oublie d'intégrer les personnes en mutation professionnelle.

Or changer d'emploi est souvent synonyme de changement de ville. Les personnes en mutation professionnelle manquent de point d'appui et ne peuvent pas forcément s'engager dans un bail traditionnel. La flexibilité offerte par le bail mobilité permet de répondre à cette difficulté et d'accompagner ces changements de vie, parfois très difficiles.

L'amendement s'inscrit ainsi pleinement dans la philosophie du texte qui vise, notamment, à lutter contre « l'assignation à résidence » en offrant à chacun la possibilité de vivre et d'évoluer en fonction de ses besoins.

Voilà pourquoi il convient d'élargir le champ des bénéficiaires du bail mobilité aux personnes effectuant une mutation professionnelle.

M. le président. Les trois amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 62 rectifié *sexies* est présenté par MM. Daubresse, Magras, H. Leroy et Brisson, Mmes L. Darcos et Eustache-Brinio, MM. Morisset et Charon, Mme Di Folco, M. Bazin, Mmes Garriaud-Maylam et

Lopez, MM. de Nicolaj, Rapin et Hugonet, Mmes Deroche et F. Gerbaud, M. Priou, Mme Thomas, M. Revet, Mmes Delmont-Koropoulos et Deromedi, M. Pierre, Mme Deseyne, MM. Savin, Chasseing, B. Fournier, Mayet et Cuypers, Mmes Lherbier, Berthet, Bonfanti-Dossat et Chain-Larché et MM. Husson et Mandelli.

L'amendement n° 671 rectifié *bis* est présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Dumas et Lamure, M. Lefèvre, Mme Micouleau et MM. Milon, Panunzi et Sido.

L'amendement n° 908 rectifié est présenté par Mme Létard et les membres du groupe Union Centriste.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 6

Après les mots :

service national

insérer les mots :

, en mutation professionnelle

La parole est à M. Michel Magras, pour présenter l'amendement n° 62 rectifié *sexies*

M. Michel Magras. Cet amendement de notre collègue Marc-Philippe Daubresse vise également à élargir le champ du bail mobilité aux salariés en mutation professionnelle.

Le dispositif du bail mobilité est conçu pour répondre à des besoins ponctuels de logement dans le cadre d'une mobilité professionnelle, laquelle conduit fréquemment le salarié muté à rechercher une solution de logement temporaire, dans l'attente du déménagement de l'ensemble du ménage et d'une installation plus durable.

Ouvrir le champ du bail mobilité aux salariés en mutation professionnelle est de nature à offrir une solution de logement supplémentaire à ces personnes pour lesquelles la mobilité constitue un point d'appui dans le parcours professionnel.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour présenter l'amendement n° 671 rectifié *bis*.

M. Philippe Dallier. Il est défendu.

M. le président. La parole est à M. Michel Canevet, pour présenter l'amendement n° 908 rectifié.

M. Michel Canevet. Cet amendement du groupe Union Centriste devait être présenté par Mme Valérie Létard qui a dû s'absenter. Il vise à intégrer dans les potentiels bénéficiaires du bail mobilité les salariés en mutation professionnelle, considérant qu'un tel dispositif leur offre des opportunités pour se loger. Les salariés en mutation professionnelle doivent, en effet, garder une résidence principale. Ouvrir le champ du bail mobilité peut leur permettre de trouver une solution de logement temporaire sur leur lieu d'affectation.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur de la commission des affaires économiques. Ces amendements tendent à élargir le champ du bail mobilité au cas de mutation professionnelle. C'est une très bonne chose. La commission est favorable à ces quatre amendements, sous réserve que l'amendement n° 975 soit rectifié pour être rendu identique aux trois autres.

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

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

M. le président. Monsieur Lévrier, acceptez-vous de rectifier l'amendement n° 975 dans le sens suggéré par Mme le rapporteur ?

M. Martin Lévrier. Tout à fait, monsieur le président.

M. le président. Je suis donc saisi d'un amendement n° 975 rectifié, présenté par Mme Rauscent, MM. Théophile, Bargeton et les membres du groupe La République En Marche, et ainsi libellé :

Alinéa 6

Après les mots :

service national

insérer les mots :

, en mutation professionnelle

La parole est à M. Fabien Gay, pour explication de vote.

M. Fabien Gay. Je vous entends bien, mon cher collègue Lévrier, nous devons avancer dans le débat, mais même M. le secrétaire d'État l'a reconnu : les salariés en mutation professionnelle ne sont franchement pas le public visé. C'est *peanuts* ! La question ici, c'est la formation professionnelle, l'apprentissage, les étudiants et les étudiantes. N'ai-je pas raison, monsieur le secrétaire d'État ?

M. Julien Denormandie, *secrétaire d'État*. Oui.

M. Fabien Gay. Arrêtons donc avec cet argument qui laisserait à penser que le bail mobilité peut faciliter les choses pour ce public. D'ailleurs, pour les salariés en mutation professionnelle, il n'y a pas de souci, mais ils représentent 1 % des cas. Ils ne constituent donc pas la généralité.

Monsieur le secrétaire d'État, j'ai entendu les arguments qui ont été avancés, mais je pense que la politique consiste aussi à donner une vision d'avenir. Est-ce qu'on propose de la sécurité dans les parcours pour le XXI^e siècle ou est-ce qu'on propose de la précarité ? Au travers du bail mobilité, c'est la précarité qui domine !

Un bail de un à dix mois ne sécurise pas. Je vous ai posé la question en commission des affaires économiques : que fera le jeune au bout de quatre mois, de six mois ou de dix mois ? C'est une vraie question ! Retournera-t-il chez ses parents ? Enchaînera-t-il avec un autre bail mobilité de quatre, de six ou de dix mois ? Pire, ira-t-il engraisser un marchand de sommeil ? C'est ça la vraie vie !

Dernière chose, je vous ai interrogé tout à l'heure sur la mission temporaire. Le bail mobilité s'adressera-t-il aux CDD ? Ce n'est pas clair d'un point de vue juridique. Le groupe CRCE prône les CDI, mais malheureusement beaucoup de contrats aujourd'hui sont des CDD. Il convient d'être honnête avec nos concitoyens : s'ils obtiennent un CDD, auront-ils un bail mobilité et rien d'autre ?

M. le président. La parole est à Mme la présidente de la commission.

Mme Sophie Primas, *présidente de la commission des affaires économiques*. Je n'ai pas pour habitude de défendre particulièrement le Gouvernement, mais je ne comprends pas les arguments de notre collègue Gay.

En réalité, ce bail ne vient se substituer à aucun autre bail. C'est uniquement une possibilité qui s'additionne aux autres baux. Si un étudiant pense qu'il va s'inscrire dans une école,

loin de chez ses parents, pour une période de deux ou de trois ans, il signera un bail différent d'un bail mobilité, cette dernière formule convenant davantage au cas du stage à l'autre bout de la France, par exemple. Un saisonnier qui doit se loger trois mois pour la saison de ski ou au bord de la mer utilisera aussi ce bail mobilité. Il s'agit donc d'une possibilité supplémentaire dans le catalogue des différentes possibilités.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Ce n'est pas lui qui choisira, c'est le propriétaire !

Mme Sophie Primas, *présidente de la commission des affaires économiques*. En quoi cette facilité constituerait-elle un danger ? Vous avez posé la question de savoir ce que fera le jeune au terme du bail mobilité s'il doit rester sur place. Eh bien, dans ce cas, il louera un logement avec un autre type de bail.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Encore faut-il qu'il trouve !

Mme Sophie Primas, *présidente de la commission des affaires économiques*. J'ai donc du mal à saisir vos arguments.

M. Fabien Gay. Je vous répondrai plus tard, madame la présidente.

M. le président. La parole est à M. Sébastien Meurant, pour explication de vote.

M. Sébastien Meurant. Cette mesure n'enlève rien, elle offre uniquement, comme vient de le souligner Mme la présidente, des possibilités supplémentaires qui permettront à quelques milliers de personnes de se loger plus facilement. Le vrai problème, c'est plutôt l'emploi et les salaires par rapport au coût du logement. Dans d'autres pays, l'emploi des jeunes n'est pas aussi précarisé qu'il l'est en France où ceux-ci enchaînent les CDD. Il est effectivement beaucoup plus stable et les niveaux de rémunération permettent l'accès au logement, ce qui n'est plus le cas chez nous. Voilà le vrai problème ! Sans parler du fait que les loyers explosent depuis des années.

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

M. Julien Denormandie, *secrétaire d'État*. Je ne reviendrai pas sur les arguments développés par M. le sénateur et par Mme la présidente de la commission, que je partage en tous points.

J'aimerais que l'on se mette à la place du propriétaire. Certains d'entre eux voient débarquer un saisonnier ou une personne en stage de césure : il sait très bien que c'est pour six mois. Beaucoup de propriétaires hésitent à louer leur appartement pour six mois, parce que cela les obligera à trouver un autre locataire à brève échéance. Tous les propriétaires ne se ruent donc pas sur le bail mobilité. Mme Lienemann se demande s'il y aura toujours des baux soumis à la loi de 1989. Mais l'immense partie des propriétaires feront des baux standards !

Enfin, pour répondre très clairement à votre question, monsieur Gay, les CDD ne seront pas éligibles au bail mobilité, sauf en cas de mobilité professionnelle au titre de ce CDD.

M. Fabien Gay. Merci !

M. le président. La parole est à Mme Cécile Cukierman, pour explication de vote.

Mme Cécile Cukierman. Cette discussion est surréaliste. J'ai l'impression que l'on n'est pas dans la vraie vie. Vous dites que c'est un bail qui s'ajoute à un autre. Mais on ne multiplie pas les baux comme certains ont multiplié les pains dans la mythologie!

M. Roger Karoutchi. En fait de mythologie, il s'agit de la Bible!

Mme Cécile Cukierman. Ça ne marche pas comme ça! À un moment donné, ça va s'aligner!

Sans tomber dans la caricature du propriétaire qui veut faire de l'argent pour faire de l'argent et qui n'a aucun rapport avec son locataire – j'ai été locataire et je n'ai jamais eu de problème avec mon propriétaire –, il y a un vrai souci dans notre pays pour ceux à qui s'adresse le bail mobilité,...

M. Michel Canevet. Il s'agit des travailleurs saisonniers!

Mme Cécile Cukierman. ... pas partout bien sûr, mais dans les zones tendues.

Les zones tendues, ce sont les grandes villes étudiantes – en termes de nombre, bien entendu, pas en termes de qualité – et les stations touristiques d'été ou d'hiver. Dans ces zones, il existe une pression réelle. On ne va donc pas se la raconter, les propriétaires auront tout intérêt à multiplier et à enchaîner des baux mobilité plutôt que de louer sur le long terme, d'autant qu'il n'est pas certain que les locataires resteront. Voilà la vraie difficulté!

Que vos enfants viennent faire leurs études à Saint-Étienne, en zone détendue, et ils n'auront pas de problème de bail mobilité! De toute façon, dans ma ville, même avec un bail traditionnel, les loyers sont très bas et ils auront toujours de la place à l'université, qui est de qualité. Mais nous savons tous qu'il n'en va pas de même dans toutes les villes, que dans certaines d'entre elles il est compliqué de se loger et d'enchaîner les baux d'une année sur l'autre. On ajoute donc un stress supplémentaire aux étudiants. Ce bail mobilité est « séduisant » au début, en ce sens qu'il facilitera les démarches, mais, d'une année sur l'autre, il faudra de nouveau trouver un logement, ce qui deviendra de plus en plus difficile, car l'on proposera de moins en moins de baux traditionnels à ces jeunes. Comme vous l'avez vous-même rappelé, c'est aussi ça dans notre pays la réalité de l'accès au logement!

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n° 975 rectifié, 62 rectifié *sexies*, 671 rectifié *bis* et 908 rectifié.

(Les amendements sont adoptés.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 718 rectifié *ter*, présenté par Mme Lienemann, MM. Iacovelli et Féraud, Mme Prévile, M. Cabanel, Mme G. Jourda, M. Duran, Mme Meunier, MM. Tissot et Tourenne, Mme Tocqueville, MM. Jacquin et Kerrouche et Mme de la Gontrie, est ainsi libellé :

Alinéa 6

Compléter cet alinéa par les mots :

, et d'une résidence principale dans une autre commune

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. J'ai expliqué tout à l'heure qu'une de mes craintes était qu'on entre dans un mécanisme qui finira par modifier les fondamentaux du droit s'agissant des garanties données aux résidences principales. La mobilité n'est que temporaire et nos concitoyens ont besoin de solidarité, avec une résidence principale stable.

Je suis contre le bail mobilité, mais, quitte à ce qu'il existe, qu'il soit au moins le plus bordé et le plus cohérent possible. Voilà pourquoi je propose de préciser qu'il s'agit d'un public possédant une résidence principale dans une autre commune – mais ce pourrait aussi être dans la même commune. C'est aussi ce que pense le Conseil d'État, qui affirme dans son avis sur le projet de loi : « à la différence des autres baux régis par la loi de 1989, le "bail mobilité" n'a pas vocation à porter sur un logement destiné à être la résidence principale du locataire ». S'il devait s'agir d'une résidence principale, le locataire ne bénéficierait pas des garanties élémentaires. Dans sa mise en garde sur le bail mobilité, le Défenseur des droits a exprimé la même exigence de clarification juridique.

Le bail mobilité est dangereux. L'avantage d'une résidence principale est qu'elle permet, à la fin de la mobilité ou de la formation, de retrouver une stabilité résidentielle.

M. le président. L'amendement n° 187, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Alinéa 6

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Le locataire doit également justifier d'une résidence principale dans une autre commune.

La parole est à M. Pierre Ouzoulias.

M. Pierre Ouzoulias. Je ne reprendrai pas l'argument technique qui vient d'être exposé par Mme Lienemann et que je partage entièrement. J'aimerais vous faire part – et mon collègue Xavier Iacovelli pourrait en faire autant – de l'expérience d'un sénateur dans un département où la pression foncière est absolue. Dans un département comme le nôtre, les droits ne sont jamais du côté du locataire, ils sont du côté du bailleur qui impose ce qu'il veut : quand vous n'avez pas les moyens de vous loger, vous acceptez les conditions qui vous sont faites.

Monsieur le secrétaire d'État, on parle des étudiants et des précaires, mais dans les Hauts-de-Seine ce sont aussi les fonctionnaires qui ont du mal à se loger tant l'écart est grand entre leur salaire en début de carrière et le prix des loyers. Résultat, il manque aujourd'hui une centaine de professeurs dans les collèges. On en est là et la difficulté est immense. Sincèrement, je ne crois pas que ce type de bail apportera une solution, bien au contraire!

Vous avez donné à mon collègue Gay des garanties sur les CDD. Or vous n'ignorez pas que les enseignants sont malheureusement aujourd'hui embauchés en CDD. Ils entreront donc dans cette configuration, et je puis vous assurer que cela ne va pas les aider!

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Ces amendements rigidifient excessivement le bail mobilité. Certains étudiants n'ont pas de résidence principale. Comment

pourront-ils souscrire un bail mobilité ? Par ailleurs, les locataires seraient contraints de payer deux loyers, ce qui n'est pas leur rendre service. Avis défavorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Je partage en tous points l'avis de la commission. Prenez un étudiant en stage de césure de six mois ou un saisonnier – nous en connaissons tous autour de nous –, ils n'ont pas nécessairement une résidence principale. N'ajoutons donc pas ce critère.

Mme Lienemann a évoqué l'avis du Conseil d'État ; mais celui-ci valide *in fine* le fait que le bail mobilité aille de un à dix mois. Or dix mois, c'est plus que les 240 jours nécessaires pour définir un endroit comme résidence principale.

Enfin, pour répondre à la question du sénateur Ouzoulias, il faut aussi se mettre à la place des potentiels bailleurs. Mme Cécile Cukierman a dit que les baux ou les logements ne vont pas se multiplier. Aujourd'hui, nous sommes effectivement confrontés à un immense problème de vacance. Nous avons essayé beaucoup de choses pour lutter contre ce phénomène, comme d'autres avant nous, y compris à la Haute Assemblée. En zone tendue, il est très compliqué d'avoir des chiffres. Il est officiellement question de 3 millions de logements, mais je n'y crois pas ; ce doit être beaucoup moins. Quoi qu'il en soit, quelques centaines de milliers de logements, dans les zones tendues, sont vacants. C'est un scandale. Je le dis à tous les propriétaires qui m'entendent ce soir : si vous voulez ne vous occuper de rien, *a minima* donnez les clés de votre appartement à une association qui fera de l'intermédiation locative. Tout sera assuré pour vous et on louera 40 000 logements de plus. Bref, si vous êtes des propriétaires citoyens, remettez votre logement sur le marché de la location, y compris en passant par une association agréée d'intermédiation locative.

Il n'en reste pas moins que certains propriétaires connaissent une vacance de leur bien parce qu'eux-mêmes partent pendant un an ou deux, qu'ils ont acquis un logement pour y passer deux mois l'été ou pour le donner à leurs enfants, etc. Il existe ainsi certains logements qui ne sont vacants qu'une partie de l'année. Je suis donc très content que nous puissions, grâce au bail mobilité, aller chercher tous ces logements qui, au lieu de rester vacants, pourront trouver là une utilisation.

Enfin, M. Ouzoulias a évoqué le cas des fonctionnaires. Le bail mobilité ne leur est pas du tout destiné, car leur travail n'est pas saisonnier. Le vrai problème ici, et je ne prétends pas le régler du jour au lendemain, car beaucoup de personnes s'y sont essayées sans succès, c'est qu'on ne respecte pas les 5 % de logements réservés aux fonctionnaires dans les fameux 30 % de logements sociaux du contingent de l'État. C'est ça le scandale. Je sais que ce n'est pas facile, d'autant que les préfets reçoivent de notre part des injonctions parfois contradictoires.

La solution serait de faire en sorte que l'État arrive à tenir son engagement de 5 %, y compris dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Mme Cécile Cukierman. Le problème ne se pose pas seulement dans les zones tendues !

M. le président. La parole est à M. Fabien Gay, pour explication de vote.

M. Fabien Gay. Pour poursuivre le débat sur les saisonniers et les étudiants, moi aussi j'ai été jeune, comme tout le monde ici. (*Sourires.*) J'étais à Bordeaux, qui est une ville

étudiante. Dans ma classe, beaucoup d'élèves n'étaient pas de Bordeaux. Le problème n'était pas forcément le manque de logement, mais surtout le niveau des loyers !

J'ai été par ailleurs neuf ans saisonnier en tant que GO, à Léon dans les Landes. Beaucoup de gens voulaient bien nous louer leur maison pour deux ou trois mois, mais ce qui n'allait pas c'était le niveau des loyers. En quoi le bail mobilité permettra-t-il de régler cette difficulté, puisque vous ne vous attaquez pas à la véritable question, qui est celle de la cherté du logement ?

Par ailleurs, Mme la présidente de la commission des affaires économiques, qui ne comprend pas mes arguments (*Sourires.*), a dit que le bail mobilité allait s'ajouter d'autres et non se substituer à eux. Le véritable souci, c'est le rapport de force. Le jeune n'aura pas le choix, puisque c'est le propriétaire qui lui proposera ou lui imposera le bail mobilité. Il lui faudra un logement pour l'ensemble de l'année scolaire, mais il n'en trouvera peut-être qu'un pour cinq mois et devra improviser pour le second semestre...

Ma dernière question porte sur les plateformes de type Airbnb. M. le secrétaire d'État a commencé à y répondre. Précisément, êtes-vous certain que ceux qui louent leur logement 90 ou 120 jours ne pourront pas enchaîner avec des baux mobilité ? C'est une vraie difficulté.

M. Antoine Lefèvre. Il faudra, en effet, y faire attention.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 718 rectifié *ter*.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 187.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 188, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Alinéa 8

Après la référence :

18

insérer la référence :

, 20-1

La parole est à Mme Michelle Gréaume.

Mme Michelle Gréaume. La loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 constitue une véritable protection pour les locataires.

Le caractère dérogoire du bail mobilité est un recul en termes de garanties et de droits pour les locataires, comme nous avons eu l'occasion de le rappeler.

Le Défenseur des droits a d'ailleurs souligné que « la protection réduite des droits du locataire [...] et la libre fixation du loyer qui sera inéluctablement tiré à la hausse dans un contexte de concurrence avec les locations touristiques de courte durée comme le montre l'étude d'impact, expose finalement le public visé, principalement des jeunes, à une précarisation accrue de leurs conditions d'accès au logement ». C'est pourquoi notre amendement de repli vise à éviter que le bail mobilité ne devienne un passe-droit des marchands de sommeil, qui y verraient l'occasion de

continuer à encaisser des loyers au prix fort, pour un logement non décent, voire insalubre ou dangereux, en évitant la procédure de suspension ou de réduction du loyer, instituée par l'article 20-1 de la loi de 1989, et applicable aussi bien aux locations nues du titre I^{er}, qu'aux locations meublées visées par le titre I^{er bis} de la loi de 1989.

M. le président. L'amendement n° 720 rectifié *ter*, présenté par Mme Lienemann, MM. Iacovelli et Féraud, Mme Préville, M. Cabanel, Mme G. Jourda, M. Duran, Mme Meunier, MM. Tissot et Tourenne, Mme Tocqueville, MM. Jacquin et Kerrouche et Mme de la Gontrie, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 9

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

« Si le logement loué ne satisfait pas aux premier et deuxième alinéas de l'article 6, le locataire peut demander au propriétaire sa mise en conformité sans qu'il soit porté atteinte à la validité du contrat en cours.

« Le juge saisi par l'une ou l'autre des parties détermine, le cas échéant, la nature des travaux à réaliser et le délai de leur exécution. Il peut réduire le montant du loyer ou suspendre, avec ou sans consignation, son paiement et la durée du bail jusqu'à l'exécution de ces travaux. Le juge transmet au représentant de l'État dans le département l'ordonnance ou le jugement constatant que le logement loué ne satisfait pas aux premier et deuxième alinéas de l'article 6. »

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. L'amendement est défendu.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission est défavorable à l'amendement n° 188. Le projet de loi rend applicable au bail mobilité l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 relatif à l'obligation de fournir un logement décent. Pour autant, il ne prévoit pas la saisine de la commission départementale de conciliation, car les délais sont trop longs au regard de la durée du bail mobilité. Toutefois, le locataire pourra faire valoir l'indécence du logement directement devant le juge.

L'amendement n° 720 rectifié *ter*, quant à lui, est intéressant, mais je m'interroge sur sa portée : le bail mobilité ayant une durée maximale de dix mois, je ne suis pas certaine que ces dispositions puissent s'appliquer en pratique. Je m'interroge également sur la possibilité de suspendre le bail ouverte au juge. La commission s'en remettra néanmoins à la sagesse du Sénat.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Il s'agit de savoir si la commission de conciliation départementale évoquée par Mme la rapporteur est compétente ou non pour les baux mobilité. Il s'avère, comme l'a souligné à juste titre Dominique Estrosi Sassone, que les délais d'instruction de cette commission sont tels que cela ne fait pas sens d'avoir recours à elle. Cependant, l'article 6 de la loi de 1989, qui impose aux propriétaires de louer un logement décent, s'applique au bail mobilité. D'ailleurs, le début de l'article 34 que nous examinons renvoie expressément à ce texte de loi. Un propriétaire n'aura ainsi pas le droit de louer un logement indécemment. S'il ne respecte pas cette obligation, le locataire

pourra aller devant le juge. À ce titre, l'amendement n° 720 rectifié *ter* de Marie-Noëlle Lienemann me paraît satisfait. Quant à l'amendement n° 188, j'y suis défavorable.

Mme Michelle Gréaume. Pensez-vous vraiment que les marchands de sommeil ne vont pas se jeter sur le bail mobilité ?

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 188.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 720 rectifié *ter*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 936 rectifié, présenté par MM. Labbé, Dantec et Guérini et Mme Guillotin, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 8

Remplacer la référence :

et 25-5

par les références :

, 25-5 et 25-11

II. – Alinéa 9

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Le règlement amiable des litiges en amont par les commissions départementales de conciliation, particulièrement efficace, évite le recours à un juge. Certes, le bail mobilité induira moins de contentieux que les baux classiques en l'absence de dépôt de garantie ou de la possibilité pour le bailleur de donner congé au locataire. Cependant, le recours à ces commissions n'est pas superflu dans le cadre d'un bail mobilité. Ces dernières sont compétentes pour connaître des litiges liés à la remise d'un logement décent, à l'état des lieux, aux charges locatives et aux réparations, ou encore au niveau des loyers. Or, sur ces points, le bail mobilité est soumis au droit commun. C'est la raison pour laquelle le présent amendement vise à étendre le recours aux commissions départementales de conciliation au bail mobilité.

M. le président. L'amendement n° 189, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Alinéa 9

Remplacer les mots :

n'est pas

par le mot :

est

La parole est à M. Fabien Gay.

M. Fabien Gay. Cet amendement vise à rendre les commissions départementales de conciliation, les CDC, compétentes pour les litiges intervenant dans le cadre du bail mobilité.

Dans un contexte de rapport de force largement défavorable aux locataires, la commission départementale de conciliation joue un rôle fondamental de médiateur et permet de rééquilibrer les rapports locataires-propriétaires. Elle peut être

saisie par le propriétaire ou le locataire, et constitue ainsi un recours simple pour les locataires qui font face à des abus de la part de leurs propriétaires.

Les CDC semblent ainsi essentielles dans le contexte du bail mobilité, bail qui par définition allège les contraintes légales prévues par la loi de 1989 qui s'imposent dans le cadre des baux traditionnels dans la mesure où celles-ci offrent un contrepoids à la perte de sécurité qu'engendre ce type de bail.

Écarter les CDC contraindrait en effet les locataires à s'en remettre à d'autres moyens, plus complexes et consommateurs de temps, pour obtenir une résolution. Cela aurait pour effet non seulement de décourager ces derniers à chercher à régler les litiges par voie judiciaire, mais aussi d'inciter les bailleurs à commettre des abus.

Par ailleurs, monsieur le secrétaire d'État, j'aimerais obtenir une réponse à la question que je vous ai posée précédemment, et sur laquelle vous sembliez en difficulté. Ce n'est pas grave ! Cela peut m'arriver à moi aussi – rarement ! – d'être à court d'arguments ou d'être débordé par ma droite... (Sourires.)

Un propriétaire qui loue son bien, « plein pot », *via* Airbnb...

M. Michel Canevet. Pas de marques !

M. Fabien Gay. ... - pardon, *via* des plateformes collaboratives - pourra-t-il enchaîner ensuite avec des baux mobilité ? C'est une véritable question !

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Comme je l'ai dit précédemment, au vu de la durée du bail mobilité, il n'est pas possible de rendre compétentes les CDC, car les délais devant ces commissions sont beaucoup trop longs.

L'avis est donc défavorable sur ces deux amendements.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement ? Et pourriez-vous, monsieur le secrétaire d'État, répondre, au passage, à M. Gay?... (Nouveaux sourires.)

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Monsieur Gay, j'ai répondu presque totalement à votre question en m'adressant à Mme Lienemann. Il y a aujourd'hui deux cas de figure.

Premièrement, aux termes de la législation sur les plateformes – nous en reparlerons lors de l'examen de l'article 51 –, dans les grandes villes, c'est-à-dire celles de plus de 200 000 habitants, les municipalités ont la possibilité de contraindre totalement la location, *via* Airbnb, de biens dits de résidence secondaire. Les propriétaires ne peuvent donc pas louer un appartement sans subir des contraintes.

La Ville de Paris, par exemple, prévoit qu'un propriétaire peut louer un appartement qu'il n'habite pas à la seule condition de construire exactement le même nombre de mètres carrés à un autre endroit de Paris. Autrement dit, il ne peut pas louer de cette façon.

Dans ces villes de plus de 200 000 habitants, il est strictement impossible d'enchaîner bail mobilité et location *via* Airbnb.

Deuxièmement, dans les villes où n'existe pas de réglementation relative à la location *via* des plateformes collaboratives de résidences non habitées par le propriétaire, un tel enchaînement est possible, mais il s'agit là de marchés dits « détendus ».

Sur les amendements n° 936 rectifié et 189, l'avis est défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 936 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 189.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques.

L'amendement n° 721 rectifié *quater* est présenté par Mme Lienemann, M. Iacovelli, Mme Préville, M. Cabanel, Mme G. Jourda, M. Duran, Mme Meunier, MM. Tissot et Tourenne, Mme Tocqueville, MM. Jacquin et Kerrouche et Mme Féret.

L'amendement n° 937 rectifié est présenté par MM. Labbé et Dantec, Mme N. Delattre, M. Guérini et Mme Laborde.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 19

Remplacer les mots :

Le motif justifiant

par les mots :

La justification du motif ouvrant

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour présenter l'amendement n° 721 rectifié *quater*.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Afin d'éviter les abus liés au caractère déclaratif du dispositif, je propose que les documents attestant de l'existence d'une convention de formation, de stage, ou d'un contrat d'apprentissage soient joints au bail.

M. le président. La parole est à M. Joël Labbé, pour présenter l'amendement n° 937 rectifié.

M. Joël Labbé. Il est défendu.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Cette précision étant utile, l'avis est favorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Vous avez raison, madame la ministre Lienemann, il peut toujours y avoir des abus. Mais le système est-il moins déclaratif parce qu'il y a des documents fournis plutôt qu'un formulaire renseigné ? Objectivement, je n'en suis pas certain.

Je pense que l'on alourdira le système. Un dispositif qui fonctionne doit être facilement utilisable. Dans les deux cas, celui que vous proposez et celui prévu dans l'article, le dispositif demeure déclaratif.

L'avis est donc défavorable.

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n° 721 rectifié *quater* et 937 rectifié.

(Les amendements sont adoptés.)

M. le président. L'amendement n° 736 rectifié *ter*, présenté par Mme Lienemann, MM. Tourenne et Duran, Mme Meunier, M. Tissot, Mme Tocqueville, MM. Jacquin, Féraud et Kerrouche et Mme de la Gontrie, est ainsi libellé :

Alinéa 28

Remplacer les mots :

d'un mois
par les mots :
de trois mois

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Je propose que la durée minimale du bail mobilité soit non pas d'un, mais de trois mois.

Je ne crois pas que le bail mobilité fonctionnera si l'on prévoit une durée minimale d'un mois. Pour un propriétaire, changer chaque mois de locataire ne me paraît pas souhaitable.

J'ai bien entendu l'argument selon lequel il faut éviter que certains contournent la législation sur les plateformes, et je prends acte du fait que, normalement, il ne sera pas possible de « jongler » entre bail mobilité et location *via* une plateforme ; Fabien Gay a eu raison de vous poser cette question.

Encore une fois, une durée d'un mois peut entraîner des mécanismes de fragilité. Celle de trois mois me paraît plus raisonnable.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Le bail mobilité est destiné à offrir une plus grande souplesse tant au bailleur qu'au locataire. Or la durée d'un mois correspond davantage à la réalité des besoins que celle de trois mois proposée dans le rapport du Conseil général de l'environnement et du développement durable, le CGEDD.

L'avis est donc défavorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Certains saisonniers et stagiaires peuvent être engagés pour une durée inférieure à trois mois. Je recommande donc que l'on s'en tienne à la durée d'un mois.

L'avis est défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 736 rectifié *ter*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 921 rectifié *bis*, présenté par MM. Labbé et Dantec, Mme N. Delattre et MM. Guérini et Roux, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 28

Remplacer les mots :

, non renouvelable et non reconductible

par les mots :

et est reconductible dans les conditions prévues au présent article

II. – Après l'alinéa 30

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Si, au terme du contrat, le locataire continue de remplir les conditions fixées à l'article 25-12, le contrat de location est soumis aux dispositions du titre I^{er} *bis*, à sa demande.

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. La création du bail mobilité répond à la demande de location inférieure à un an, nécessaire pour les personnes amenées à changer fréquemment de résidence pour des raisons liées à leurs études ou à des motifs professionnels.

Certes, ce nouveau bail présente des avantages pour le locataire, puisque le propriétaire ne pourra pas lui donner congé pendant cette période. Le dépôt de garantie n'est pas exigé, ce qui évitera bien des contentieux.

Toutefois, que se passe-t-il si le locataire poursuit ses études supérieures, par exemple ? Tel que l'article est rédigé, il ne pourra rester dans le logement qu'à la seule condition que le propriétaire veuille bien conclure un bail meublé.

Le présent amendement vise à permettre, au terme du contrat, la reconduction du bail mobilité dans le respect des dispositifs applicables au bail meublé, afin que soit prise en compte la situation des locataires qui continuent de respecter les critères d'éligibilité.

Il a également pour objectif d'éviter un recours excessif à ce type de bail, au détriment des autres locataires qui sont à la recherche d'une résidence.

M. le président. Les amendements n°s 190 et 722 rectifié *ter* sont identiques.

L'amendement n° 190 est présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

L'amendement n° 722 rectifié *ter* est présenté par Mme Lienemann, M. Iacovelli, Mme Prévile, M. Cabanel, Mme G. Jourda, M. Duran, Mme Meunier, MM. Tissot et Tourenne, Mme Tocqueville et MM. Jacquin et Kerrouche.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 30

Après le mot :

meublé

insérer les mots :

ou si le locataire reste et est laissé en possession des lieux

La parole est à Mme Cécile Cukierman, pour présenter l'amendement n° 190.

Mme Cécile Cukierman. À l'occasion de cet amendement, nous voulions vous poser, monsieur le secrétaire d'État, un certain nombre de questions. Nous vous les avons posées au cours du débat, et vous y avez répondu, même si vous ne nous avez pas convaincus.

Cet amendement a donc été défendu.

M. le président. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour présenter l'amendement n° 722 rectifié *ter*.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Il a été défendu.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Ces trois amendements sont pratiquement identiques : l'amendement n° 921 rectifié *bis* vise à rendre automatique la reconduction du bail en bail meublé, et les amendements identiques n°s 190 et 722 rectifié *ter* prévoient de rendre possible la reconduction tacite du bail en bail meublé de droit commun.

Ces amendements sont particulièrement insécurisants pour le bailleur, dans la mesure où un locataire remplissant les conditions requises pour la location du bail meublé pourrait, contre la volonté du bailleur, bénéficier automatiquement d'un nouveau bail meublé de droit commun.

Il paraît donc préférable que, dans tous les cas, l'éventuel maintien dans les lieux du locataire fasse l'objet d'un nouveau contrat de location de droit commun, expressément signé par les deux parties.

L'avis est défavorable sur les trois amendements.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Soyons très clairs : un bail mobilité est un bail non reconductible à son terme. Par exemple, si un bail de ce type est de dix mois, à la fin de cette période, il n'est pas possible de le reconduire au titre du bail mobilité. En revanche, si le locataire veut rester parce qu'il entretient de bonnes relations avec son propriétaire, il peut le faire, à condition de conclure un bail meublé, ou un bail standard, c'est-à-dire non meublé, baux prévus dans la loi de 1989.

J'émet donc un avis défavorable sur les amendements identiques n^{os} 722 rectifié *ter* et 190, et je demande le retrait de l'amendement n^o 921 rectifié *bis*, que je considère comme satisfait.

M. le président. Monsieur Labbé, l'amendement n^o 921 rectifié *bis* est-il maintenu ?

M. Joël Labbé. Vous avez évoqué l'hypothèse, monsieur le secrétaire d'État, dans laquelle les choses se passent bien entre le bailleur et le locataire.

J'en évoquerai une autre. Si le locataire est un étudiant qui entretient des relations ni bonnes ni mauvaises avec son propriétaire, et si celui-ci souhaite proposer un autre type de bail à une autre personne, ce locataire en est réduit à chercher une autre location.

Je vais tout de même retirer l'amendement.

M. le président. L'amendement n^o 921 rectifié *bis* est retiré.

Je mets aux voix les amendements identiques n^{os} 190 et 722 rectifié *ter*.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. L'amendement n^o 1015 rectifié, présenté par MM. Labbé, Dantec et Guérini, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 30

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Aucun nouveau bail mobilité ne peut être conclu entre le propriétaire et le locataire sur un autre logement.

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Le bail mobilité s'adresse à des personnes en mobilité professionnelle de courte durée. Ce type de bail pourrait cependant, cela a été dit, être détourné de cet usage et utilisé pour contourner des baux plus sécurisants pour les locataires. Cela inquiète de nombreuses associations de défense des locataires et du droit au logement.

Cet amendement vise donc à lutter contre l'utilisation abusive et détournée du bail mobilité. Le projet de loi prévoit d'ores et déjà que ce bail n'est ni renouvelable ni reconductible sous la même forme. Il s'agit d'éviter qu'il ne soit utilisé pour précariser des locataires et contourner le bail meublé.

Cela nous paraît toutefois insuffisant pour éviter les abus de la part de propriétaires peu scrupuleux – il y en a ! –, voire de marchands de sommeil. Nous proposons donc que l'interdiction concerne également le propriétaire.

Autrement dit, un preneur à la fin du bail ne doit pas pouvoir signer un nouveau contrat de location mobilité pour le même logement ou avec le même propriétaire pour un autre bien lui appartenant. Il ne faut pas qu'un propriétaire puisse abusivement faire signer à un locataire une succession de baux temporaires, et fragiliser ainsi ses droits.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Nous entendons vos inquiétudes quant à un possible détournement du dispositif par les marchands de sommeil, mais, juridiquement, on ne peut interdire la conclusion d'un bail entre un propriétaire et un locataire. Le droit de propriété est constitutionnellement garanti et permet à un bailleur de disposer de son bien comme il l'entend.

L'avis est donc défavorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Je le redis, le bail mobilité, non reconductible, ne peut être reconduit que sous la forme d'un bail classique prévu par la loi de 1989.

L'avis est donc défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 1015 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n^o 719 rectifié *quater*, présenté par Mme Lienemann, MM. Iacovelli et Féraud, Mme Prévile, M. Cabanel, Mme G. Jourda, M. Duran, Mme Meunier, MM. Tissot et Tourenne, Mme Tocqueville, MM. Jacquin et Kerrouche et Mme Féret, est ainsi libellé :

Alinéa 38

Supprimer cet alinéa.

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Il s'agit de rétablir une disposition supprimée par les députés.

Les locations de courte durée doivent faire l'objet, dans certaines communes, d'une déclaration et d'une autorisation préalable. L'Assemblée nationale a exonéré le bail mobilité de cette obligation.

La définition même du bail mobilité en fait un bail de courte durée ; il n'a donc pas vocation à servir pour une résidence principale, selon le Conseil d'État lui-même. Les dispositions des articles L. 631-7 et suivants du code de la construction et de l'habitation visent à maintenir l'offre de logement au titre d'une résidence principale : le bail mobilité ne doit pas y être assimilé. Il s'agit de ne pas entretenir les confusions.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Il convient, au contraire, de maintenir pour les logements objets d'un bail mobilité cette exonération de la procédure d'autorisation de changement d'usage. C'est un prérequis indispensable à la mise en œuvre de ce nouveau bail. Supprimer cette disposition reviendrait à priver de tout effet utile l'adoption du bail mobilité.

Le bail mobilité vise à répondre à des besoins de logement ; il ne soustrait donc aucun logement au marché du bail d'habitation. Son régime très encadré ne le rend pas plus attractif pour des investisseurs immobiliers que le bail d'habitation traditionnel.

L'avis est défavorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 719 rectifié *quater*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 34, modifié.

(L'article 34 est adopté.)

Article 34 bis (Supprimé)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques.

L'amendement n° 249 rectifié est présenté par MM. Capus, Bignon, Chasseing, Decool, Fouché, Guerriau, Lagourgue, Malhuret et A. Marc, Mme Mélot et MM. Wattebled, Husson et Canevet.

L'amendement n° 865, est présenté par M. Bargeton, Mme Rauscent, MM. Théophile, Patriat et les membres du groupe La République En Marche.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

I. – Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le dixième alinéa du IV de l'article L. 302-1 est complété par les mots : « jeunes actifs » ;

2° La section 4 du chapitre I^{er} du titre III du livre VI est ainsi rédigée :

« Section 4

« La résidence junior

« *Art. L. 631-12.* – La résidence junior est un établissement destiné au logement collectif à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs, meublés ou non, et des locaux affectés à la vie collective ou à la vie active. Cet établissement accueille des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage, des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage et des jeunes actifs. À titre accessoire, cet établissement peut accueillir des enseignants et des chercheurs.

« Ces résidences proposent des prestations d'accueil, personnalisé ou non, qui peut être digitalisé, et l'entretien des locaux affectés à la vie collective.

« Ces résidences peuvent également proposer des services supplémentaires ou des équipements spécifiques. Parmi ces équipements et services supplémentaires, certains peuvent être ouverts à des tiers à la résidence, notamment la restauration.

« Ces résidences peuvent faire l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 lorsqu'elles bénéficient d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'État dans le département. Les modalités d'octroi de cette autorisation spécifique sont définies par décret.

« L'article L. 441-2 ne s'applique pas aux résidences juniors.

« Sous-section 1

« La résidence universitaire

« *Art. L. 631-12-1.* – La résidence universitaire est une résidence junior qui accueille à titre principal des étudiants.

« Les occupants ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux.

« Le contrat de location a une durée maximale d'un an. Il peut être renouvelé dès lors que l'occupant continue à remplir les conditions précisées au présent article.

« Le résident ne peut ni céder le contrat de location ni sous-louer le logement.

« Les immeubles entièrement consacrés au logement des étudiants, des personnes de moins de trente ans en formation ou en stage et des personnes titulaires d'un contrat de professionnalisation ou d'apprentissage et faisant l'objet, à la date de publication de la loi n° 2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté, d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2 du présent code peuvent, après agrément du projet de l'organisme et sans qu'un nouveau concours financier de l'État puisse être sollicité, bénéficier du régime prévu à l'article L. 631-12.

« Sous-section 2

« La résidence jeunes actifs

« *Art. L. 631-12-2.* – La résidence jeunes actifs est une résidence junior qui accueille à titre principal des jeunes actifs.

« Les occupants ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux.

« Le contrat de location a une durée maximale d'un an. Il peut être renouvelé dès lors que l'occupant continue à remplir les conditions précisées au présent article.

« Le résident ne peut pas céder le contrat de location. »

II. – Au 3° de l'article L. 151-34 et au dernier alinéa de l'article L. 151-35 du code de l'urbanisme, après le mot : « universitaires », sont insérés les mots : « et résidences jeunes actifs ».

III. – À la première phrase du premier alinéa, au deuxième alinéa et à la première phrase du dernier alinéa du VIII de l'article 40 de loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, après le mot : « universitaires », sont insérés les mots : « et résidences jeunes actifs ».

La parole est à M. Michel Canevet, pour présenter l'amendement n° 249 rectifié.

M. Michel Canevet. Cet amendement, qui a déjà été présenté à l'Assemblée nationale, vise à inscrire dans le code de la construction et de l'habitation un nouveau type de logement, en l'occurrence les résidences juniors.

En effet, cela a été dit au cours du débat, les jeunes ont des difficultés à trouver un logement, et il importe que l'on instaure des dispositifs permettant de leur apporter des réponses. Le bail mobilité, que l'on vient d'évoquer longuement, en est une, mais d'autres dispositifs peuvent être mis en œuvre.

La spécificité du dispositif que je vous propose tient à ce qu'il s'agit de résidences adaptées aux besoins et aux attentes des jeunes, notamment pour ce qui concerne la digitalisation et le recours aux nouvelles technologies. On sait ainsi que ce public a besoin d'espaces de *coworking*, pour se retrouver, de *fab labs*, aussi, et que ses modes de restauration et de loisirs ne sont pas en adéquation totale avec ce que l'on peut trouver sur le marché traditionnel. Ces résidences juniors intégreraient l'ensemble de ces dispositifs.

Le texte proposé tend à réorganiser la partie concernée du code de la construction et de l'habitation, en prévoyant la spécification, d'une part, des résidences universitaires, qui s'adressent essentiellement à un public étudiant, et, d'autre part, des résidences jeunes actifs, qui concernent un public de jeunes de moins de 30 ans, qu'ils soient étudiants, en apprentissage, dans toute autre situation professionnelle, voire inactifs.

Les études menées jusqu'à présent montrent que le coût de sortie serait inférieur à ce que l'on peut observer sur le marché.

Pourquoi inscrire un tel dispositif dans le projet de loi ? La raison en est qu'il doit figurer dans les documents d'urbanisme. Tant qu'il n'est pas codifié dans le code de l'urbanisme et dans celui de la construction et de l'habitation, des difficultés se poseront.

Par ailleurs, cette proposition n'enlève rien à l'ensemble des dispositifs existants, notamment les foyers de jeunes travailleurs.

M. le président. La parole est à M. Julien Bargeton, pour présenter l'amendement n° 865.

M. Julien Bargeton. Le projet de loi ÉLAN vise à mieux prendre en compte la réalité de la situation des jeunes. Nous avons d'ailleurs eu un débat très intéressant sur ce sujet. L'une des façons de répondre à cet objectif consiste en cette nouvelle modalité d'habitation que sont les résidences juniors, lesquelles se répartiraient en résidences universitaires et en résidences jeunes actifs. Cette proposition a fait l'objet d'un amendement déposé, et adopté, à l'Assemblée nationale.

J'ai lu dans le rapport de la commission, à la page 390 – sur 870 pages, car nous en sommes là ! –, qu'il y avait eu cinq amendements visant à supprimer le dispositif des résidences juniors et un avis de sagesse du Gouvernement.

Je ne suis donc pas certain que le présent amendement prospère, mais je vais essayer de vous convaincre. Cette nouvelle catégorie ne me semble pas superflue, dans la mesure où les plafonds de ressources ne permettent pas forcément à tous les jeunes d'accéder aux foyers de jeunes travailleurs.

Par ailleurs, un jeune peut souhaiter rester dans sa résidence lorsqu'il passe de la vie étudiante à la vie active. Il est donc intéressant de disposer de cette forme de transition.

Enfin, Michel Canevet l'a dit, ces lieux pourraient servir de passerelle entre le logement, l'emploi et le réseau professionnel, notamment grâce aux nouvelles technologies.

Pour toutes ces raisons, je pense que cette catégorie est intéressante. On pourrait aussi prévoir, du même coup, le régime locatif et les lieux de vie y afférents.

Cet amendement correspond, me semble-t-il, à l'objectif du projet de loi, qui vise à permettre de vivre et d'évoluer en fonction de ses besoins. Encore une fois, nous avons eu ce débat à plusieurs reprises. L'une des traductions possibles de cette ambition est la création de cette nouvelle catégorie de résidences.

M. le président. Le sous-amendement n° 1080, présenté par Mmes Lienemann et Préville, MM. Cabanel et Iacovelli, Mme G. Jourda, M. Duran, Mme Meunier, M. Tissot, Mme Tocqueville, MM. Tourenne, Jacquin et Kerrouche et Mmes de la Gontrie et Féret, est ainsi libellé :

Amendement n° 249, après l'alinéa 11

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

« Les résidences peuvent se prévaloir de la qualification de "résidence universitaire" ou "résidence jeunes actifs" après déclaration de ce statut au représentant de l'État dans le département, après accord de celui-ci ou, faute de réponse, au bout de deux mois, sous réserve d'exactitude des informations fournies.

« La convention type APL de ces résidences est celle utilisée pour les logements familiaux sous réserve de modifications concernant les dispositions spécifiques relatives au forfait de charges, à la commission d'attribution et durée du bail.

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Je retire le sous-amendement, monsieur le président.

M. le président. Le sous-amendement n° 1080 est retiré.

Quel est l'avis de la commission ?

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. L'avis de la commission ne changera pas. Comme nous l'avons dit à nos collègues qui ont déposé, en commission, des amendements de suppression, aucune disposition législative ou réglementaire n'empêche la création de résidences juniors. Elles peuvent donc être créées sans passer par la loi.

Par ailleurs, les résidences services sont également assez larges pour englober ces résidences juniors.

L'avis est donc défavorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Je n'ai pas réussi à comprendre quelle était la valeur ajoutée des résidences juniors par rapport aux résidences étudiantes ou aux résidences services. Je reconnais en toute humilité que, peut-être, quelque chose m'échappe.

Je m'en remets donc à la sagesse de la Haute Assemblée.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. J'ai, moi aussi, reçu un certain nombre de mails à ce sujet, et j'ai essayé de comprendre. J'ai été quelque peu rassuré d'entendre M. le secrétaire d'État et Mme la rapporteur dire qu'ils n'avaient pas bien compris... Je ne vois pas ce qui pourrait empêcher les promoteurs de cette idée de la faire prospérer!

J'ai compris, au bout du compte, qu'ils voulaient être désignés juridiquement, d'une manière particulière, afin que les maires puissent prévoir dans le PLU la possibilité de construire ce type de résidence, et ce en échange de l'exonération d'obligations en matière de places de stationnement, etc. Cela sert à boucler le modèle économique!

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Tout à fait!

M. Philippe Dallier. Peut-être n'ai-je pas tout compris, mais je crains que l'explication ne soit en grande partie celle-là.

M. Michel Canevet. Pour faire moins cher!

M. Philippe Dallier. Si tel est l'argument principal, jusqu'où cela va-t-il nous entraîner? Je n'en sais rien...

Je ne me suis pas laissé convaincre, et vous ne m'avez pas davantage convaincu avec vos arguments, mes chers collègues. Je vais donc suivre la commission.

M. le président. La parole est à M. Marc Daunis, pour explication de vote.

M. Marc Daunis. J'ai eu un peu le même cheminement intellectuel que Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Bienvenue au club!

M. Marc Daunis. En toute bonne foi, j'ai essayé de comprendre et d'examiner le droit en vigueur. Puis j'ai eu le sentiment curieux qu'il y avait derrière tout cela une demande faite au législateur de labelliser, par la loi, un produit avec son modèle économique. Je me suis senti un peu insulté, je dois le dire, par ce type de démarche.

Après les résidences seniors, il y aura donc les résidences juniors... Quelle société formidable!

À un moment donné, nous devons réfléchir à mettre en place une résidence « intergénération » qui permettra, au travers d'une labellisation, de réunir dans un même produit des résidences juniors et seniors, lesquelles mèleraient des actifs avec du multifonctionnel, puisqu'il faudra éviter les ghettos d'habitation, et veiller aussi à prévoir un peu de travail! Et ce concept nouveau aura pour cadre – pourquoi pas? – un quartier durable ou un éco-quartier... Bref, j'ai parfois le sentiment que certains ne prennent pas nos travaux totalement au sérieux. Il faut donc savoir raison garder.

M. le président. La parole est à M. Marc Laménie, pour explication de vote.

M. Marc Laménie. Je ferai quelques remarques objectives sur ces amendements.

Après le bail mobilité, nous évoquons désormais les résidences juniors; notre collègue a aussi parlé des résidences seniors. Tous ces amendements visent à faire évoluer le code de la construction et de l'habitation, qui est déjà fort complexe, comme d'ailleurs tous nos codes.

On nous dit toujours que les gouvernements successifs ont eu la volonté de simplifier les choses. Il est vrai que les relations entre propriétaires bailleurs et locataires sont très compliquées, sans parler des baux...

Il est certain que les jeunes sont confrontés à de grandes difficultés pour se loger. Les familles des étudiants « galèrent » pour leur trouver un logement, et ce même si les universités,

via les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires, les CROUS, interviennent en la matière. Dans certains secteurs géographiques, comme la région parisienne, la situation est à coup sûr encore plus difficile. Mais ce n'est pas simple non plus en province: je pense à Reims et à Charleville-Mézières, qui sont aussi des villes universitaires.

Je peux donc, d'un côté, comprendre les auteurs de ces amendements, mais aussi, de l'autre, les explications données par Mme la rapporteur de la commission des affaires économiques, à l'avis de laquelle je me rallie.

M. le président. La parole est à M. Julien Bargeton, pour explication de vote.

M. Julien Bargeton. Je voudrais que l'on veuille à rester dans la tonalité de notre débat! Un de nos collègues, M. Daunis, dit qu'il se sent insulté par notre amendement...

Il m'est arrivé, lors de débats, de me sentir intellectuellement insulté par certains amendements, mais je n'ai pas pris la parole pour le faire savoir. C'est un peu fort!

J'ai entendu les arguments de Philippe Dallier. Peut-être faut-il retravailler cet amendement issu de l'Assemblée nationale, qui tend à définir un modèle économique. Compte tenu aussi de l'avis de sagesse du Gouvernement, je retire cet amendement qui se voulait d'appel.

M. le président. L'amendement n° 865 est retiré.

Monsieur Canevet, l'amendement n° 249 rectifié est-il maintenu?

M. Michel Canevet. Non, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 249 rectifié est retiré.

En conséquence, l'article 34 *bis* demeure supprimé.

Articles additionnels après l'article 34 *bis*

M. le président. L'amendement n° 725 rectifié *quater*, présenté par Mme Lienemann, M. Iacovelli, Mme Préville, M. Cabanel, Mme G. Jourda, M. Duran, Mme Meunier, MM. Tissot et Tourenne, Mme Tocqueville, MM. Jacquin et Kerrouche et Mmes de la Gontrie et Féret, est ainsi libellé:

Après l'article 34 *bis*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé:

L'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié:

1° Le deuxième alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés:

« Les résidences nouvelles répondant aux critères fixés par le premier alinéa, bénéficiant d'un agrément financier du représentant de l'État dans le département et faisant l'objet d'une convention en application de l'article L. 351-2 sont des résidences universitaires au sens du présent article sans autre formalité.

« Les résidences existantes répondant aux mêmes critères, ayant bénéficié d'un agrément financier du représentant de l'État dans le département et conventionnées en application de l'article L. 351-2 sont déclarées par le propriétaire ou le gestionnaire au représentant de l'État dans le département. En cas d'accord de celui-ci ou faute de réponse au bout de deux mois ces résidences ont le statut de résidences universitaires sous réserve d'exactitude des informations fournies.

« La convention type pour les résidences universitaires prévue en application de l'article L. 351-2 est celle applicable aux logements ordinaires sous réserve de remplacement des dispositions relatives au droit au maintien dans les lieux, aux modalités d'attribution et aux charges locatives par le présent article, de l'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et du décret n° 2016-1040 du 29 juillet 2016 relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail, pris en application de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. »

2° Le dernier alinéa est supprimé.

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. L'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation prévoit plusieurs décrets fixant les critères de qualification d'une « résidence universitaire ».

Or, depuis la loi Égalité et citoyenneté, aucun décret n'a été pris, ce qui aboutit à une situation étrange dans laquelle il existe bien un statut pour les résidences universitaires, mais dont aucune résidence ne peut se prévaloir. Juridiquement, il n'y a donc aucune résidence universitaire aujourd'hui, alors qu'on estime le nombre de logements concernés entre 200 000 et 250 000.

Pour éviter que la situation ne perdure, on ne va pas attendre un énième décret. La loi peut fixer des critères suffisamment précis et établir des modalités simples pour la reconnaissance juridique de ce statut de résidence universitaire, un peu sur le principe du « silence vaut accord », afin de faciliter la procédure – cela devrait plaire à mon collègue Philippe Dallier.

En outre, faute de décret là encore, l'amendement vise à étendre la convention APL type des logements familiaux aux résidences universitaires, en modifiant simplement trois points : le forfait de charges, l'absence de compétence de la commission d'attribution des logements, remplacée par un comité d'orientation dans un décret paru en 2016, et le bail d'un an.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Le statut de résidence universitaire a été introduit par la loi ALUR et modifié dans la loi Égalité et citoyenneté. Votre amendement vise à en modifier de nouveau les caractéristiques.

La commission s'en remettra à la sagesse du Sénat sur cet amendement.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Je voudrais tout d'abord dresser un constat.

Vous avez raison, madame Lienemann : l'actuel gouvernement, comme les précédents, ne publie pas les décrets assez vite. Il se trouve que, s'agissant des décrets que vous évoquez, nous avons récupéré la charge de les faire paraître à notre arrivée. Il n'en reste pas moins que cela fait maintenant onze mois que ce gouvernement a été nommé et que ceux-ci ne sont toujours pas pris.

L'engagement que je peux prendre devant vous, en me tournant vers les services du ministère pour m'assurer qu'il s'agit bien du calendrier prévu, c'est que ces décrets paraissent à l'automne.

Revenir dans la loi sur les critères de labellisation des résidences universitaires parce que, d'une manière générale, collégialement, nous n'avons pas été suffisamment rapides pour publier les décrets ne me semble pas forcément une bonne façon d'élaborer la loi.

Je serai donc défavorable à votre amendement, madame Lienemann, tout en prenant l'engagement de suivre le sujet de près pour que les décrets puissent paraître à l'automne. Je m'engage également à vous mettre en relation avec les services qui suivent ce dossier, pour qu'ils puissent vous renseigner sur le contenu des décrets en cours de rédaction.

M. le président. Madame Lienemann, l'amendement n° 725 rectifié *quater* est-il maintenu ?

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Je prends acte de l'engagement du Gouvernement et le retire, monsieur le président !

M. le président. L'amendement n° 725 rectifié *quater* est retiré.

L'amendement n° 523, présenté par M. Gontard, Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Après l'article 34 *bis*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Avant l'article L. 101-1 du code de la construction et de l'habitation, est insérée une section ainsi rédigée :

« Section ...

« Statistiques en matière de logement

« *Art. L. 100-1.* – Tous les quatre ans, l'Institut national de la statistique et des études économiques mène une enquête sur le parc de logement en France, les conditions de son occupation et les dépenses qu'il occasionne pour les ménages.

« Un décret en Conseil d'État définit le contenu et les modalités de cette enquête.

« *Art. L. 100-2.* – Tous les quatre ans, l'Institut national de la statistique et des études économiques mène une enquête sur l'absence de domicile en France et les conditions de vie des personnes exposées au sans-abrisme.

« Un décret en Conseil d'État définit le contenu et les modalités de cette enquête. »

La parole est à M. Pierre Ouzoulias.

M. Pierre Ouzoulias. Je ne sais pas bien s'il s'agit d'un amendement « junior » ou d'un amendement « senior ». Je vous laisse seuls juges. (*Sourires.*)

Trêve de plaisanterie, monsieur le secrétaire d'État, il y a un souci avec les chiffres et les statistiques. Vous le savez, depuis 2013, on manque d'une réactualisation complète de l'enquête nationale sur le logement.

Notre amendement vise à demander à votre ministère de s'investir davantage dans la collecte des données qui nous permettraient de suivre précisément l'évolution du logement, et du mal-logement en l'occurrence.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission vous demandera de retirer votre amendement, monsieur le sénateur, faute de quoi elle y sera défavorable.

Sans nier l'importance de ce type d'enquête périodique pour mener à bien et suivre les effets des politiques publiques, le choix des enquêtes à conduire relève d'arbitrages décidés, notamment, dans le cadre des travaux du Conseil national de l'information statistique. Il ne semble donc pas nécessaire d'inscrire cette obligation spécifique dans la loi.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Le Gouvernement est également défavorable à cet amendement, tout simplement parce que, à parler franchement, je pense que, si l'on inscrit cet objectif dans la loi, celui-ci fera partie de ces engagements qui ne sont jamais tenus.

De notre côté, nous poussons très fort pour qu'une nouvelle enquête INSEE soit menée.

La dernière enquête, vous l'avez rappelé, monsieur le sénateur, date du début des années 2010, de 2013 plus exactement. Or c'est très important, comme on a pu l'observer cet hiver, quand de nombreux débats ont porté sur le fait de savoir quel était le nombre exact de personnes en grande difficulté pour se loger. On s'appuyait uniquement sur des chiffres qui datent du début des années 2010.

Notre objectif est de pouvoir conduire la prochaine enquête avant 2020, tout en sachant qu'il y a inévitablement derrière cette question des enjeux budgétaires. Nous ne sommes évidemment pas les seuls à demander à l'INSEE de réaliser de telles études. Aidez-nous à pousser en ce sens, nous en serons ravis ! (*Sourires.*)

M. le président. Monsieur Ouzoulias, l'amendement n° 523 est-il maintenu ?

M. Pierre Ouzoulias. J'ai bien compris que le Gouvernement était favorable à l'idée, mais défavorable à notre amendement. J'entends bien vos engagements, monsieur le secrétaire d'État. C'est pourquoi nous retirons notre amendement.

M. le président. L'amendement n° 523 est retiré.

Article 34 ter

Au deuxième alinéa de l'article 13 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, les mots : « parents et » sont remplacés par les mots : « époux, partenaires liés par un pacte civil de solidarité, concubins notoires au sens de l'article 515-8 du code civil depuis au moins un an à compter de la date du congé et leurs ».

M. le président. La parole est à M. Marc Daunis, pour explication de vote sur l'article.

M. Marc Daunis. Je profite de cette prise de parole pour explication de vote pour revenir en quelques mots sur la précédente intervention de mon collègue Julien Bargeton et, par là même, sur la mienne.

D'abord, compte tenu de notre proximité géographique sur ces travées, ainsi que de la considération profonde que j'ai pour notre collègue Bargeton, il n'y a aucune équivoque sur le fait que mon appréciation portait sur son amendement.

Ensuite, mon propos ne visait même pas ce dont nous parlions, à savoir les « résidences juniors », mais une démarche générale qui consiste, de temps en temps, à tenter d'instrumentaliser les parlementaires, comme s'ils n'étaient pas capables de décoder les motivations de certaines interventions pressantes dont ils peuvent parfois être destinataires sur certains sujets.

Enfin, l'emploi du mot « insultant » faisait évidemment référence à une insulte à notre intelligence et à cette capacité de décodage. Croyez bien que je retire immédiatement ce terme s'il doit provoquer un quelconque courroux ou susciter quelque tension que ce soit, alors que l'ambiance est extrêmement agréable !

En revanche, je maintiens ce que j'ai dit sur le fond : nous faisons face par moments à des insistances qui ne sont pas forcément de bon aloi !

M. Julien Bargeton. Comme avec les architectes des Bâtiments de France, en somme !

M. le président. Je mets aux voix l'article 34 ter.

(*L'article 34 ter est adopté.*)

Article additionnel après l'article 34 ter

M. le président. L'amendement n° 938 rectifié, présenté par MM. Labbé, Dantec et Guérini, est ainsi libellé :

Après l'article 34 ter

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

À l'avant-dernier alinéa de l'article L. 441 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « à soi seul le » sont remplacés par le mot : « un ».

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. La politique d'attribution du logement social s'organise, il est bon de le rappeler, autour de quatre axes : favoriser l'accès au logement des ménages prioritaires, favoriser la mixité sociale, favoriser le parcours résidentiel des locataires de logements sociaux, et favoriser l'accueil des publics spécifiques. Cette politique doit notamment favoriser l'égalité des chances des demandeurs.

Notre amendement tend à conforter ces objectifs. Les refus de candidatures par les commissions d'attribution font l'objet d'une motivation auprès des partenaires concernés. Pour encadrer ces motivations, l'article L. 441 du code de la construction et de l'habitation précise que l'absence de lien avec la commune ne peut constituer, à lui seul, un motif de non-attribution d'un logement adapté aux besoins et capacités du demandeur.

La préférence communale est un frein reconnu au logement des ménages en difficulté et un obstacle majeur à une plus grande mixité sociale. Cet amendement tend donc à totalement exclure l'absence de lien avec la commune d'implantation du logement comme motif de non-attribution d'un logement social à un demandeur qui en a besoin.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Actuellement, vous l'avez rappelé, l'absence de lien avec la commune ne peut être le seul motif de refus de l'attribution d'un logement. Pour autant, le lien avec la commune peut être invoqué à titre secondaire pour départager des candidats

d'égale priorité, mais à condition que cela ne puisse pas conduire à l'exclusion automatique des demandeurs qui n'en auraient pas.

Le texte actuel convient donc parfaitement. Il n'est pas nécessaire d'apporter cette précision.

L'avis de la commission est donc défavorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Je suis totalement opposé à votre amendement, monsieur le sénateur, parce que je trouve – et je suis sûr que nous sommes plusieurs à partager cette position – que nous en sommes arrivés collectivement à une telle situation que les maires se disent trop souvent, aujourd'hui, qu'ils vont construire du logement social, alors que ces logements ne profiteront que très peu aux habitants de leur propre commune.

M. Philippe Dallier. Ce qui est le cas !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Tout à fait !

Dès lors que votre amendement va dans le sens d'une aggravation de cette situation, je le trouve contre-productif. C'est pourquoi j'y suis défavorable.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Je souhaite simplement donner un exemple à notre collègue Labbé.

La situation est certainement différente ailleurs, mais, en zone dense, quand le contingent préfectoral sert entièrement au contingent DALO et que le contingent du 1 % logement profite à des personnes qui viennent de partout, s'il reste au maire un contingent de 20 % à 25 % de logements sociaux, c'est le bout du monde !

De plus, sur ces 20 % à 25 % de logements, on a ajouté des contraintes comme, par exemple, des critères de ressources pour les familles qui viennent des quartiers prioritaires de la politique de la ville, les QPV.

Franchement si, au bout du compte, on veut complètement décourager les maires de faire quoi que ce soit, continuons ainsi ! Souvenons-nous quand même que construire du logement social implique de faire preuve d'un peu de courage politique dans sa commune, et ce quelle que soit la commune !

Si, en plus de cela, le contingent de logements sur lequel le maire peut agir représente en définitive 5 % à 10 % du total, autant mettre des ordinateurs à la place des commissions d'attribution et organiser un système de cotation. Ainsi, il ne sera plus nécessaire de mobiliser qui que ce soit ! J'exagère un peu, je caricature,...

M. Antoine Lefèvre. À peine !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Non, vous avez raison !

M. Philippe Dallier. ... mais j'ai parfois un peu le sentiment que certains nous poussent dans cette direction !

M. le président. La parole est à M. Marc Daunis, pour explication de vote.

M. Marc Daunis. Les politiques de peuplement consistent en des équilibres très subtils.

M. Philippe Dallier. Aujourd'hui, on ne gère plus rien !

M. Marc Daunis. Si on désarme les maires dans le cadre de ces stratégies de peuplement, on commet une erreur fondamentale !

M. le président. La parole est à M. Joël Labbé, pour explication de vote.

M. Joël Labbé. J'entends ce qui vient d'être dit. J'ai moi aussi été maire. Humainement, les enjeux se comprennent. Maintenant, il faut avouer qu'il peut y avoir des déséquilibres et cela se comprend aussi.

Mme la rapporteur a parlé d'égale priorité. Dans un tel cas, on choisit plutôt le demandeur ayant un lien avec la commune, ce qui s'entend. Mais comment évaluer cette égale priorité ? (*Mme la présidente de la commission fait un signe d'exaspération.*)

Je ne veux pas trop insister sur ce point, mais les faits sont là : il y a quand même des familles qui ont d'énormes difficultés à trouver un logement et qui, lorsqu'elles se trouvent dans une situation d'égale priorité avec des familles localement implantées, ne sont pas retenues !

Mais j'ai compris le souci des maires, je n'ai pas envie d'insister. Malgré tout, le problème que j'ai soulevé méritait d'être pointé. Je vais de nouveau retirer l'un de mes amendements qui, de toute façon, n'aurait pas été adopté, mais je tenais absolument à m'exprimer sur le sujet.

M. le président. L'amendement n° 938 rectifié est retiré.

Article 35

- ① I. – L'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :
- ② « Art. L. 441-2. – I. – Il est créé, dans chaque organisme d'habitations à loyer modéré, une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements.
- ③ « Une commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements est créée sur demande d'un établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingtième alinéa de l'article L. 441-1, d'un établissement public territorial de la métropole du Grand Paris ou de la commune de Paris lorsque, sur le territoire concerné, un même organisme dispose de plus de 2 000 logements locatifs sociaux.
- ④ « II. – La commission prévue au I est composée :
- ⑤ « 1° De six membres représentant l'organisme d'habitations à loyer modéré, désignés selon des modalités définies par décret, qui élisent en leur sein un président ;
- ⑥ « 2° Du maire de la commune où sont implantés les logements attribués ou de son représentant. Il dispose d'une voix prépondérante en cas d'égalité des voix ;
- ⑦ « 3° Du représentant de l'État dans le département ou de son représentant ;
- ⑧ « 4° Du président de l'établissement public de coopération intercommunale mentionné au vingtième alinéa de l'article L. 441-1 ou du président du conseil de territoire de l'établissement public territorial de la métropole du Grand Paris où sont situés les logements ou de leur représentant.
- ⑨ « Lorsqu'une convention de gérance prévue à l'article L. 442-9 inclut l'attribution de logements, le président de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme ayant confié la gérance des immeubles est

membre de droit, pour ces logements, de la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements de l'organisme gérant.

- ⑩ « Participent aux travaux de la commission avec voix consultative :
- ⑪ « a) Un représentant désigné par des organismes bénéficiant de l'agrément relatif à l'ingénierie sociale, financière et technique prévu à l'article L. 365-3, selon des modalités définies par décret ;
- ⑫ « b) Les maires d'arrondissement des communes de Paris, Marseille et Lyon ou leurs représentants pour les logements situés dans les arrondissements où ils sont territorialement compétents ;
- ⑬ « c) Les réservataires non membres de droit pour les logements relevant de leur contingent.
- ⑭ « III. – La commission attribue nominativement chaque logement locatif.
- ⑮ « Elle exerce sa mission d'attribution des logements locatifs dans le respect des articles L. 441-1 et L. 441-2-3, en prenant en compte les objectifs fixés à l'article L. 441.
- ⑯ « Par dérogation au deuxième alinéa du présent III et pour les seuls logements ne faisant pas l'objet d'une réservation par le représentant de l'État dans le département en application du trente et unième alinéa de l'article L. 441-1, la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation de logements peut attribuer en priorité tout ou partie des logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap, dans le cadre de programmes bénéficiant d'une autorisation spécifique délivrée par le représentant de l'État dans le département. Les modalités d'octroi de cette autorisation spécifique sont définies par décret.
- ⑰ « Pour les logements faisant l'objet d'une réservation par le représentant de l'État dans le département, celui-ci peut s'engager, en fonction de son appréciation des besoins locaux de logements adaptés à ce type de population, à proposer prioritairement les logements construits ou aménagés spécifiquement pour cet usage à des personnes en perte d'autonomie liée à l'âge ou au handicap.
- ⑱ « La séance de la commission d'attribution peut prendre une forme numérique en réunissant ses membres à distance selon des modalités définies par son règlement et approuvées également par le représentant de l'État dans le département. Pendant la durée de la commission d'attribution numérique, les membres de la commission font part de leurs décisions de manière concomitante à l'aide d'outils informatiques garantissant un accès sécurisé, un choix libre et éclairé, la confidentialité des échanges, le respect de la vie privée des demandeurs et la possibilité, à tout moment et pour tout membre, de renvoyer la décision à une commission d'attribution physique.
- ⑲ « IV. – La commission examine également les conditions d'occupation des logements que le bailleur lui soumet en application de l'article L. 442-5-2 ainsi que l'adaptation du logement aux ressources du ménage. Elle formule, le cas échéant, un avis sur les offres de relogement à proposer aux locataires et peut conseiller l'accès social dans le cadre du parcours résidentiel. Cet avis est notifié aux locataires concernés. »

⑳ II. – Après l'article L. 442-5-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 442-5-2 ainsi rédigé :

- ㉑ « Art. L. 442-5-2. – Pour les logements situés dans les zones géographiques définies par décret en Conseil d'État se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, le bailleur examine, tous les six ans à compter de la date de signature du contrat de location, les conditions d'occupation du logement. Il transmet à la commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements les dossiers des locataires qui sont dans une des situations suivantes :
- ㉒ « 1° Sur-occupation du logement telle que définie à l'article L. 542-2 du code de la sécurité sociale ;
- ㉓ « 2° Sous-occupation en application de l'article L. 621-2 du présent code ;
- ㉔ « 3° Logement quitté par l'occupant présentant un handicap, lorsqu'il s'agit d'un logement adapté ;
- ㉕ « 4° Reconnaissance d'un handicap ou d'une perte d'autonomie nécessitant l'attribution d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap ;
- ㉖ « 5° Dépassement du plafond de ressources applicable au logement.
- ㉗ « La commission d'attribution des logements et d'examen de l'occupation des logements constate, le cas échéant, la situation et définit les caractéristiques d'un logement adapté aux besoins du locataire. Elle peut conseiller l'accès social dans le cadre du parcours résidentiel.
- ㉘ « Sur la base de l'avis émis par la commission, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.
- ㉙ « Les articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 sont applicables aux locataires ainsi identifiés. »
- ㉚ II bis. – L'article L. 621-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ㉛ 1° (*nouveau*) À la première phrase du deuxième alinéa, les mots : « de plus d'un » sont remplacés par les mots : « de plus de deux » ;
- ㉜ 2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ㉝ « Par dérogation, les enfants de l'occupant ou de son conjoint faisant l'objet d'un droit de visite et d'hébergement sont compris au nombre des personnes mentionnées au deuxième alinéa du présent article. »
- ㉞ III. – (*Non modifié*) Le IV de l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction résultant du I du présent article et l'article L. 442-5-1 du même code dans sa rédaction résultant du II du présent article entrent en vigueur le 1^{er} janvier 2019.
- ㉟ L'article L. 442-5-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction résultant du II du présent article s'applique aux contrats de location en cours à compter du 1^{er} janvier 2019.

M. le président. La parole est à M. Fabien Gay, sur l'article.

M. Fabien Gay. Au détour de cet article sur le rôle des commissions d'attribution des logements, je voudrais revenir sur la question spécifique des policiers qui rencontrent, surtout dans la région capitale, de fortes difficultés dans l'accès au logement.

M. Julien Bargeton. C'est vrai !

M. Fabien Gay. Cette problématique a été largement explicitée dans l'excellent et récent rapport de nos collègues Michel Boutant et François Grosdidier, qui porte sur la malaise des forces de sécurité intérieure.

Il nous faut envisager des solutions adaptées qui permettent à ces fonctionnaires d'accéder au logement. Concernant les logements sociaux des policiers, la situation est un peu particulière, puisque la préfecture de Paris a créé un bureau de logement, dont la mission est d'attribuer des logements conventionnés appartenant à des bailleurs privés.

Or ce dispositif est aujourd'hui largement lacunaire. Mes chers collègues, ce dispositif est sous-utilisé puisque, sur les 3 200 policiers arrivés, seuls 400 y ont fait appel.

Selon le rapport, faute d'une aide suffisante de la préfecture de police, les policiers sont contraints d'avoir recours au système « D », c'est-à-dire la débrouille. Tout cela conduit certains policiers à la situation absurde de dormir dans leur voiture.

S'y ajoute le fait que les logements proposés sont parfois situés dans les secteurs d'intervention de ces fonctionnaires ; certains les refusent donc pour des raisons évidentes de sécurité.

Nous ne pouvons pas accepter une telle situation et vous interpellons très solennellement, monsieur le secrétaire d'État, pour que nos forces de l'ordre, qui assument des missions particulières et fondamentales pour notre République, trouvent les moyens d'accéder à un logement dans des conditions acceptables.

Puisqu'il me reste quelques secondes, j'évoquerai aussi la situation des hommes et des femmes de l'administration pénitentiaire. Avec la présidente de notre groupe, Éliane Assassi, nous avons notamment rencontré les personnels de la maison d'arrêt de Villepinte, dans notre département de la Seine-Saint-Denis, qui nous ont aussi largement alertés sur leur situation ! (*Mme la présidente de la commission des affaires économiques applaudit.*)

M. le président. L'amendement n° 191, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à Mme Michelle Gréaume.

Mme Michelle Gréaume. Le présent amendement a pour objet de supprimer l'article 35 du projet de loi.

En effet, le dispositif de cet article prévoit d'élargir les missions de la commission d'attribution des logements, ou CAL, des bailleurs HLM. Ainsi, il est envisagé un réexamen tous les six ans de la situation des occupants d'un logement locatif social conventionné, en fonction de l'évolution de leur situation financière ou de leur statut.

Une proposition de mutation ou de cession du droit au maintien dans les lieux leur est alors transmise, c'est-à-dire dans les cas de départ du logement d'une personne en situation de handicap, de sous-occupation, ou de sur-occupation.

Contrairement au Gouvernement, nous pensons que la démarche de changement de logement par le locataire doit être volontaire et non contrainte.

En effet, une nouvelle fois, ne soyons pas dupes : l'objectif visé par les auteurs de ces dispositions n'est autre que de fournir de nouveaux moyens aux bailleurs sociaux d'exclure du parc locatif social les locataires considérés comme privilégiés, lesquels doivent alors laisser la place aux plus démunis.

S'il fallait une preuve de plus que cette disposition ne va pas dans le bon sens, elle peut être perçue comme une intrusion dans la situation familiale des occupants.

En définitive, cet article porte une nouvelle fois atteinte au droit au maintien dans les lieux dans le parc social, d'où notre proposition de le supprimer !

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Nous souhaitons évidemment le maintien de l'article 35, qui adapte les missions des commissions d'attribution des logements.

Cet article vise à encourager la mobilité dans le parc social des zones tendues, sans toutefois la rendre obligatoire. Le fait que la commission d'attribution procède à un réexamen périodique de la situation des locataires n'ira pas à l'encontre des locataires eux-mêmes.

Certains locataires n'osent peut-être pas demander un logement plus adapté à leur situation. Ces réexamens périodiques seront l'occasion d'examiner leur situation, peut-être de trouver des solutions, y compris par le biais d'échanges de logements, et de favoriser la mobilité dans le parc social, qui reste quand même un véritable problème dans les zones tendues.

La commission est donc défavorable à l'amendement.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Le Gouvernement est également défavorable à l'amendement. Je tiens vraiment à insister sur ce point, parce que nous examinons l'un des articles les plus importants du projet de loi.

Premièrement, il existe aujourd'hui un vrai problème en matière de construction de logements sociaux : il n'y en a pas assez en France. Mais il existe aussi un véritable enjeu de mobilité : la mobilité au sein du parc social est en définitive assez faible.

Je fais partie de ceux qui considèrent que le logement social est un logement universel, c'est-à-dire que j'assume pleinement le fait que 75 % à 80 % des Français y sont éligibles.

M. Philippe Dallier. Il n'y en a pas autant !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Si 75 % des Français se situent en dessous des seuils d'éligibilité !

M. Philippe Dallier. En dessous des plafonds de ressources du prêt locatif social ?

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Oui !

M. Philippe Dallier. Non, seulement les deux tiers ! Mais c'est déjà pas mal ! (*Sourires.*)

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Deuxièmement, dans la mesure où les locataires bénéficient du droit au maintien à vie dans leur logement social, il y a en revanche beaucoup de cas de figure dans lesquels ces locataires ont au bout d'un certain temps une chambre inoccupée, parce que leurs enfants ont quitté le domicile familial, par exemple.

Nous avons travaillé avec des bailleurs sociaux qui ont mis en place les dispositions que l'on propose dans ce texte. Je prendrai l'exemple de Montrouge Habitat avec lequel nous disposons d'un premier retour d'expérience vraiment très positif – mais cette démarche existe également ailleurs.

En fait, leur système est gagnant pour tout le monde. Le bailleur social propose aux locataires concernés de déménager dans un logement qui comporte une chambre de moins, de passer d'un F4 à un F3, par exemple ; il leur accorde alors un loyer moins élevé pour ce nouveau logement plus petit. En conséquence de quoi, pour être sûr de gagner lui aussi de l'argent, le bailleur augmente souvent le loyer du nouvel arrivant dans le F4.

Le système est à la fois profitable aux bailleurs sociaux – répondant ainsi à la crainte que certains d'entre eux exprimaient – et aux locataires qui ont déménagé, puisqu'ils se voient attribuer des logements dont les loyers ont été abaissés par le bailleur social, même lorsque ces appartements sont plus neufs et que les loyers auraient dû être plus élevés. En moyenne, dans le parc de Montrouge Habitat, c'est l'équivalent d'un mois de loyer par année qui est économisé par tous ceux qui ont bénéficié du dispositif.

Pour moi, il s'agit d'un dispositif essentiel et, comme l'a dit Mme la rapporteur, les mutations se font sur la base de propositions et jamais de la contrainte.

M. le président. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Une disposition à peu près similaire existait dans la loi Boutin.

M. Philippe Dallier. Tout à fait !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Un rendez-vous obligatoire était prévu avec les locataires, afin de favoriser la mobilité.

Personnellement, je pense qu'il y a beaucoup à faire pour renforcer la mobilité dans le parc HLM. Par conséquent, je ne vais pas voter contre cette mesure, à partir du moment où l'on nous garantit bien qu'il ne s'agit pas de remettre en cause le droit au maintien des locataires dans les logements du parc social.

Simplement, prenons un organisme comme l'office d'HLM de Paris : comment la commission d'attribution des logements sera-t-elle en mesure d'examiner tous les cas ? On n'est pas obligé de prendre les offices parisiens. Prenons l'exemple du bailleur « Immobilière 3F », ce serait exactement pareil. Comment ces organismes vont-ils faire pour s'assurer régulièrement de la mobilité de tous leurs locataires dans le cadre des commissions d'attribution ? Je crois qu'un tel dispositif ne sera pas opérant.

Il serait préférable que les conventions d'utilité sociale comportent les propositions des bailleurs sur la manière dont ils envisagent de garantir la mobilité dans leur parc.

Aujourd'hui, avec la nouvelle plateforme d'attribution SNE, avec l'informatique et le digital, en général, on a tout de même davantage de moyens pour récolter des informations sur la capacité de mobilité et les souhaits d'accession à la propriété des locataires. Enfin, il me semble qu'il faut inventer d'autres solutions !

Je ne vais pas voter contre ce dispositif parce que, sur le principe, je n'ai rien contre, mais, encore une fois, il ne sera pas mis en œuvre. Combien cela va-t-il coûter ? Combien d'heures de réunion va-t-il falloir pour traiter tous ces sujets ? Je me demande bien comment tout cela va fonctionner.

Cela étant, l'état d'esprit est positif : il s'agit de trouver des outils pour la mobilité dans le parc HLM. Les choses ont quand même beaucoup changé. Pendant toute une période, les locataires rencontraient de gros problèmes au moment de leur déménagement, parce que le coût du déménagement n'était pas pris en charge, que le loyer était plus élevé au mètre carré dans le nouveau logement... Tout cela a été amélioré. Il reste maintenant à fluidifier le système, probablement davantage grâce à des outils techniques que par les commissions d'attribution.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Je pense comme Marie-Noëlle Lienemann.

Certains – je ne parle pas de la commission – se sont fait peur avec ces dispositions, craignant une remise en cause du droit des locataires à rester dans le parc HLM. En réalité, il ne s'agit pas de ça.

Pour autant, on mesure bien toute la difficulté rencontrée pour favoriser la mobilité. L'article 35 comporte en effet des mesures antinomiques.

Ainsi, on donne par exemple la possibilité de créer des commissions d'attribution à l'échelon supérieur. Je prends l'exemple des EPT de la métropole du Grand Paris, 400 000 habitants : à partir du moment où il sera décidé que les CAL ne seront plus au niveau des communes, mais à un échelon supérieur, on va complètement perdre la connaissance fine de ce qui se passe sur le terrain communal.

Et comme on n'est pas très outillé, je me demande bien comment on fera pour gérer les politiques de peuplement.

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques. C'est sûr !

M. Philippe Dallier. Il est aussi question de ces politiques. On sait qu'il faut travailler sur ce sujet pour éviter la ghettoïsation notamment, mais on n'a pas les moyens techniques de le faire. Et plus on va éloigner la prise de décision du terrain, moins on pourra gérer les choses !

Pour avoir suivi de près ces questions dans ma commune pendant vingt-deux ans, le service « logement » quand il traitait le cas de personnes qui vivaient dans un trois-pièces, et qui voulaient un logement plus petit, on essayait de trouver une solution et de régler deux problèmes à la fois.

Alors, je sais, monsieur le secrétaire d'État, que le locataire qui récupérait un deux-pièces payait parfois un loyer plus élevé que celui de son trois-pièces. C'était l'un des problèmes, mais on va peut-être enfin trouver des solutions.

On débat de vrais sujets, mes chers collègues. Personnellement, je crains franchement un éloignement du terrain et me demande si on est suffisamment outillé. On va sûrement adopter des dispositions, mais je doute que celles-ci aient beaucoup d'effet...

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 191.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 192, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi cet article :

Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation sont majorés de 10,3 % à compter du premier jour du troisième mois suivant la date de promulgation de la présente loi.

La parole est à M. Fabien Gay.

M. Fabien Gay. Avec cet amendement, nous proposons de relever les plafonds d'accès au logement social.

Il ne s'agit pas d'allonger inutilement la liste des demandeurs de logements, déjà bien trop longue, mais d'agir pour l'universalité du droit au logement et, donc, de l'accès au logement social.

L'Union sociale de l'habitat dit souvent que le logement social est le patrimoine de ceux qui n'en ont pas. C'est même le patrimoine commun de tous. Il convient donc de mobiliser tous les moyens pour agrandir ce parc public, en rassemblant des financements pour la construction, en utilisant les outils contre la vacance, ce qui facilitera l'utilisation d'outils permettant la transformation du parc privé en parc public et favorisera la mixité sociale au sein même du parc HLM, conformément à notre vision universaliste du logement social.

Si le logement social est le patrimoine de tous, alors tous doivent pouvoir y prétendre !

Ce relèvement du plafond aurait deux conséquences positives : la première, la plus fondamentale, serait de permettre à des personnes aux ressources trop faibles pour se loger dans le parc privé d'accéder au parc public dans des conditions économiques réellement acceptables, sous réserve, bien entendu, que l'argent public soit redirigé vers la construction publique, ce qui contribuerait à créer les conditions pour absorber la demande.

La deuxième, qui se vérifie dans la pratique, serait de permettre aux maires bâtisseurs de répondre à un panel plus large de demandeurs et, donc, de faciliter les opérations de construction. Il arrive que des logements neufs restent vides, faute de locataires aux ressources suffisantes pour assumer un loyer. Ces logements relèvent certes du logement social, mais sont déjà largement inaccessibles pour le plus grand nombre.

Le relèvement du plafond répond à notre vision généraliste du droit au logement et, donc, à notre volonté de renforcer la mixité sociale et urbaine. Le renouvellement urbain en œuvre dans les zones les plus denses représente une chance d'avoir plus de mixité et, donc, une société plus apaisée.

M. le président. L'amendement n° 193, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi cet article :

Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation sont majorés de 10,3 % le 1^{er} janvier 2019 dans les zones géographiques détendues non soumises à la taxe sur les logements vacants.

La parole est à Mme Cécile Cukierman.

Mme Cécile Cukierman. Cet amendement de repli vise à proposer une augmentation des plafonds pour l'accès au logement social, uniquement en zone détendue.

Ainsi, nous pouvons discuter de vos arguments. Selon vous, en zone tendue, une telle majoration allongerait inutilement la liste des demandeurs. Dont acte !

En revanche, mes chers collègues, quels arguments pouvez-vous nous opposer en zone détendue ? Que dire de ces logements vides, faute de locataires répondant aux critères de ressources, qui sont extrêmement bas, puisqu'un couple de fonctionnaires débutants ne peut pas prétendre au logement social aujourd'hui ?

Devant une telle situation, il convient de revenir sur l'abaissement des plafonds réalisé par la loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, dite loi MOLLE, et de revenir à une vision plus généraliste et plus ouverte des critères sociaux.

Dans certains territoires, le plafond d'accès au logement social est inadapté à la demande et aux besoins des habitants. À l'opposé, dans les territoires périurbains ou ruraux, un nombre important de logements sociaux restent vacants durant de longues périodes. Cela est notamment dû à la décroissance de l'activité dans ces zones et à l'abandon des commerces de proximité. Je ne vous ferai pas ici le laïus sur les services publics, mais ceux-ci ont eux aussi tendance à disparaître de nos zones rurales.

Pourtant, nous restons convaincus qu'une approche favorisant l'accès au logement social et prenant en considération les disparités territoriales permettrait d'éviter le recours à de nouvelles exemptions aux objectifs de production fixés par la loi SRU, à la fois inutiles et dangereuses – nous reviendrons sur le sujet lundi.

Le présent amendement a donc pour objet de majorer de 10,3 % les plafonds d'accès au logement social en zone détendue.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. En ce qui concerne l'amendement n° 192, vous l'avez dit vous-même, madame Cukierman, ce relèvement du plafond conduirait à augmenter dans des proportions importantes le nombre de Français éligibles au logement social, sans que l'on puisse pour autant satisfaire leur demande, en tout cas dans l'immédiat.

S'agissant de l'amendement n° 193, il vise à relever les plafonds de ressources dans les zones géographiques détendues, ce qui pose problème au regard du droit européen.

La commission émet donc un avis défavorable sur ces deux amendements.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Tout à l'heure, indépendamment du débat sur les amendements, j'ai exprimé mon attachement au caractère universel du logement social.

Le relèvement des plafonds pose toutefois une difficulté majeure. Il ne ferait qu'accroître la pression, alors que les besoins ne sont absolument pas satisfaits aujourd'hui, avec près de deux millions de demandes en cours. En moyenne, en Île-de-France, il faut attendre huit ans pour avoir un logement social.

Au final, de nouvelles demandes seront déposées par des personnes se situant près des plafonds de revenus, alors que celles-ci sont moins prioritaires que celles qui attendent un logement social aujourd'hui.

Pour ces raisons, j'émet un avis défavorable sur ces deux amendements.

M. le président. La parole est à M. Pierre Ouzoulias, pour explication de vote.

M. Pierre Ouzoulias. Monsieur le secrétaire d'État, j'entends bien votre analyse économique et statistique; elle est juste.

Sur le fond, je suis attaché, comme vous, au caractère universel du logement social. Petit, j'habitais une HBM, une habitation bon marché. Il s'agissait de logements destinés aux travailleurs auxquels leur salaire ne permettait pas d'accéder à un logement dans le privé.

Nous sommes ensuite passés au logement social, pour en venir à présent au logement destiné à des personnes en difficulté sociale. Telle est, malheureusement, la réalité des HLM. En passant des HBM aux HLM, la problématique du logement social s'est transformée et l'on est aujourd'hui confronté à des situations complètement ingérables, socialement et territorialement.

J'entends votre argumentaire, monsieur le secrétaire d'État, mais, à un moment donné, il faudra revenir à quelque chose qui se rapproche des HBM que nous avons perdues, mais qui rendaient un service indispensable.

M. le président. La parole est à Mme Cécile Cukierman, pour explication de vote.

Mme Cécile Cukierman. Monsieur le secrétaire d'État, je ne suis pas susceptible, mais je pense que vous n'avez pas répondu sur l'amendement n° 193...

Si vous évoquez la situation en Île-de-France quand je vous parle des zones rurales, on va encore taxer ce gouvernement de parisianisme! (*Sourires.*)

Je ne vous ferai pas cette offense, monsieur le secrétaire d'État, mais je vous demanderai néanmoins de me répondre sur la possibilité de trouver des solutions pour les zones détendues au regard des problématiques européennes.

Nous avons tous les mêmes chiffres, mais ces données statistiques et ces moyennes nationales cachent des réalités d'accès au logement très différentes selon les territoires. Y compris au sein d'un même territoire métropolitain, les problématiques sont différentes entre les territoires périurbains, ruraux et ultraruraux.

J'ai bien compris que vous émettrez un avis défavorable sur l'amendement n° 193, mais je voudrais néanmoins avoir une réponse sur les zones détendues. En l'occurrence, il n'est pas question d'augmenter la demande, mais plutôt de faciliter l'occupation des logements. En effet, dans un certain nombre de territoires – je le constate dans le département de la Loire –, il est parfois économiquement plus intéressant de se tourner vers un simple propriétaire privé que vers le logement social, qui est parfois plus cher à qualité équivalente.

On ne peut pas simplement aborder la question du logement en France sous l'angle des zones tendues, même si les urgences y sont concentrées. Anticiper les problématiques

dans les zones détendues, c'est aussi éviter la fracture territoriale et le sentiment d'abandon de nos concitoyennes et de nos concitoyens dans ces territoires.

M. le président. La parole est à Mme Marie-Noëlle Liemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Liemann. L'amendement de repli de Mme Cukierman s'entend très bien. Dès lors que l'on ne vise pas des zones où l'on pourrait bloquer l'arrivée de populations plus fragiles, cette mesure permettrait une meilleure mixité dans des quartiers en voie de paupérisation générale. C'est un enjeu fondamental.

J'entends bien l'argumentaire sur le droit européen. Mais on joue un peu à se faire peur, car les condamnations sont rares.

La Suède a été condamnée il y a de très nombreuses années, mais elle n'avait aucun plafond de ressources. Je pense qu'on peut très bien plaider la nécessité de différencier les territoires au regard des problèmes de mixité sociale. Je rappelle d'ailleurs que de grands pays plaident pour l'universalité du logement, notamment l'Allemagne, qui n'a pas la même culture que nous, mais qui s'est toujours battue à l'échelon européen pour l'universalité et un large accès au logement social.

Au-delà, mes chers collègues, si l'Europe n'est pas capable d'empêcher les atteintes aux droits de l'homme et du citoyen, à la séparation des pouvoirs ou à l'indépendance de la justice en Hongrie ou en Pologne, mais qu'elle s'oppose à un surcroît de mixité sociale dans les territoires détendus en France, il me semble qu'on peut légitimement se défendre!

En conséquence, nous voterons l'amendement n° 193.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Je vous présente mes excuses, madame Cukierman. J'essaie de répondre chaque fois très précisément, mais, en l'occurrence, j'ai été un peu trop vite en besogne...

Les plafonds de ressources sont différents en fonction des territoires et sont fixés non pas par la loi, mais par voie d'arrêté. Le dernier, si ma mémoire est bonne, date de décembre 2015 et distingue Paris, l'Île-de-France et le reste du territoire. Les plafonds varient très significativement entre Paris et les autres parties du territoire.

Je m'engage à analyser les données de mon ministère pour voir si les plafonds fixés par le dernier arrêté sont pertinents et s'il ne convient pas de les revoir, notamment pour les territoires autres que Paris et l'Île-de-France. Je serais ravi de vous associer à cette réflexion, mesdames Cukierman et Liemann.

En revanche, relever les plafonds par la loi dans toutes les zones me dérange davantage, car zone détendue ne signifie pas forcément vacance dans le logement social.

Évidemment, vous avez raison de vouloir augmenter les plafonds dans les zones comprenant des logements sociaux vacants. En revanche, cela pose un problème de les augmenter dans les zones où il n'y a pas de vacance, car les personnes qui ont le plus besoin de ces logements sociaux seront moins prioritaires.

Je maintiens mon avis défavorable, mais je m'engage à travailler avec vous sur ces arrêtés de 2015 qui, tels qu'ils sont conçus, ne répondent pas à ce problème de vacance, puisqu'ils se contentent de répartir le territoire en trois catégories.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 192.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 193.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Monsieur le secrétaire d'État, mes chers collègues, vous l'avez constaté, nous avons dépassé minuit... Je vous propose d'ouvrir la nuit et de prolonger nos travaux afin d'aller plus loin dans l'examen de ce texte.

Il n'y a pas d'observations?...

Il en est ainsi décidé.

L'amendement n° 52, présenté par MM. Morisset et Mouiller, n'est pas soutenu.

L'amendement n° 432, présenté par MM. Meurant et H. Leroy, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 9

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« En cas d'égalité des voix au sein de la commission, la voix du maire de la commune concernée est prépondérante.

La parole est à M. Sébastien Meurant.

M. Sébastien Meurant. Notre beau pays se caractérise par sa diversité : zones tendues, zones détendues... Mais les personnes les mieux à même de connaître les territoires, ce sont les maires et les élus locaux.

Cet amendement vise à attribuer au maire ou à son représentant un vote double en cas d'égalité de voix au sein des CAL.

On parle des différences de territoires, mais, en zone tendue tout au moins – je connais bien le sujet –, lorsque vous êtes dans un logement social, si vous y êtes bien, vous y restez ! La question de la mobilité se pose donc, bien entendu, et il est utile de l'examiner régulièrement.

Comment faire ? La France ne compte pas que des grandes villes. De nombreux élus sont engagés sur leur territoire. Le maire, ses adjoints et son équipe essaient de répondre, à chaque permanence, aux demandes de logements. C'est sur le terrain qu'on essaie de trouver des solutions, et la question de la mobilité est essentielle.

Aujourd'hui, on ne peut pas croiser les fichiers de ressources, mais la mobilité dans les logements sociaux est quasi nulle dans ma commune. Certaines personnes viennent cependant d'elles-mêmes demander à changer de logement, car la configuration de leur famille a évolué. Lorsque la taille de la famille diminue, nous ne disposons pas des outils pour assurer la mobilité et répondre aux demandes d'autres personnes. Ces questions sont essentielles.

Sur toutes les travées, nous avons demandé cette semaine que les maires et les élus locaux, les sachants en l'occurrence, soient placés au cœur de cette politique du logement et de l'aménagement du territoire.

De grâce, laissez aux élus locaux, partout où ils se trouvent, le maximum de pouvoir et de liberté pour défendre le bien commun sur leur territoire au service de leur population.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Votre demande est satisfaite par l'alinéa 6 de l'article 35 : la commission des affaires économiques a conservé la voix prépondérante du maire en cas d'égalité de voix dans une commission d'attribution.

Je vous demande donc de retirer cet amendement, mon cher collègue. Sinon, j'émets un avis défavorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Même avis.

M. le président. Monsieur Meurant, l'amendement n° 432 est-il maintenu ?

M. Sébastien Meurant. Non, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 432 est retiré.

L'amendement n° 533 rectifié, présenté par MM. Raison, Perrin, Milon et Bizet, Mme Lamure, M. Savary, Mme Imbert, MM. Rapin, Charon et Bascher, Mme Delmont-Koropoulis, MM. de Nicolaï, Genest, Darnaud et Paccaud, Mme Deromedi, M. Revet, Mme Garriaud-Maylam, M. Danesi, Mmes Di Folco et Morhet-Richaud, MM. Mayet, Pierre, Dufaut, Moga, D. Laurent et Joyandet, Mmes Lherbier, L. Darcos, Bonfanti-Dossat et Lassarade, MM. Lefèvre, Vaspert, Cornu et Chatillon, Mmes F. Gerbaud, Deseyne et de Cidrac, MM. Bonhomme et Mandelli et Mmes Boulay-Espéronnier, Lanfranchi Dorgal et M. Mercier, est ainsi libellé :

Alinéa 17

Compléter cet alinéa par les mots :

, ou à celles en situation d'ancrage territorial dont l'habitat permanent est constituée de résidences mobiles installées manifestement sur des équipements ne présentant pas le caractère d'un logement

La parole est à Mme Joëlle Garriaud-Maylam.

Mme Joëlle Garriaud-Maylam. Cet amendement de M. Raison a pour objet de permettre aux personnes dont l'habitat permanent est constitué d'une résidence mobile d'accéder plus facilement à des logements locatifs sociaux qui leur sont spécifiquement adaptés, en leur permettant de bénéficier du droit de réservation du préfet de département, à travers le contingent préfectoral défini aux articles L. 441-1 et R. 441-5 du code de la construction et de l'habitation.

Il y va de l'intérêt des personnes « sédentarisées » ou en voie de « sédentarisation », mais aussi de l'intérêt des collectivités locales qui, dans leur grande majorité, ne disposent pas des outils pertinents en termes d'habitat pour répondre à cette évolution sociétale.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Il est favorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Il est défavorable.

Un point m'échappe, toutefois. Depuis tout à l'heure, on met en avant un problème important dans le logement social: le fait que le contingent préfectoral ne respecte pas les objectifs fixés par la loi, en particulier les 5 % de logements réservés aux fonctionnaires.

On donne en effet parfois des instructions contradictoires à nos préfets, en leur demandant de respecter à la fois les objectifs liés au « 5 % fonctionnaires » et au DALO.

Cet amendement aurait pour conséquence qu'une personne habitant dans un logement mobile deviendrait prioritaire sur les contingents préfectoraux par rapport à d'autres personnes. Or ce n'est pas parce que vous habitez dans un logement mobile que vous remplissez forcément les critères sociaux du DALO.

Il me paraîtrait contradictoire d'adopter un tel amendement et de s'étonner, à juste titre, me semble-t-il, que l'État ne respecte pas depuis des années certains des objectifs que le législateur lui a fixés, en particulier le contingent de 5 % de logements réservés aux fonctionnaires.

M. le président. La parole est à Mme le rapporteur.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. J'ai peut-être été trop rapide en me contentant de donner un avis favorable.

Cet amendement prévoit que les logements du contingent préfectoral adaptés aux gens du voyage en voie de sédentarisation puissent bénéficier en priorité à ces personnes, ce qui n'est pas forcément toujours le cas.

M. le président. La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann, pour explication de vote.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Les propos de Mme la rapporteur nous éclairent.

Certains maires lancent des opérations immobilières pour sédentariser les gens du voyage. Ces logements bénéficient des financements liés au prêt locatif à usage social, le PLUS, ou à d'autres dispositifs et ils relèvent dès lors des modes d'attribution classiques du préfet, qui ne visent pas nécessairement à répondre à l'objectif de sédentarisation.

Le but de cet amendement est sans doute que les opérations conçues dans cette perspective de sédentarisation bénéficient d'une priorité spécifique dans le contingent préfectoral, même si le maire à l'origine de l'opération procède en général à une attribution communale des logements dans ce cas.

M. le président. La parole est à M. Sébastien Meurant, pour explication de vote.

M. Sébastien Meurant. À côté des aires destinées à accueillir les gens du voyage, des équipements ont été développés à destination des personnes en voie de sédentarisation – emplacement pour la caravane, cuisines, douches, sanitaires. L'objectif pour les maires est généralement de pouvoir sédentariser les familles et de scolariser les enfants. Lorsque cela se passe bien, on a tout intérêt à privilégier les personnes qui sont déjà implantées sur le territoire.

Je me permettrai toutefois, monsieur le secrétaire d'État, de vous interpellier sur les sédentarisation abusives, qui se font au mépris des règles d'urbanisme. À ce sujet, Bernard Tailly, maire de Frépillon, dans le Val-d'Oise, juge curieux de constater l'impuissance des collectivités à faire respecter les règles d'urbanisme, notamment en zone naturelle ou agricole, lorsque des gens du voyage s'installent sur leurs propres terrains ou sur des terrains vacants, voire sur des

terrains de l'État. Il évoque, en l'occurrence, le cas de la plaine de Pierrelaye-Bessancourt, le gros dossier du Val-d'Oise dans le cadre du Grand Paris. Ce maire, en charge du dossier avec notre collègue Alain Richard, constate l'impuissance des pouvoirs publics à faire respecter le droit.

C'est un véritable sujet qui n'a pas encore été examiné cette semaine, me semble-t-il.

À quoi bon faire des lois si elles peuvent être bafouées en toute impunité? On se demande à quoi l'on sert, et c'est aussi un grave problème pour les personnes qui respectent les réglementations, notamment pour les gens du voyage en voie de sédentarisation.

Nous attendons des réponses du Gouvernement sur ces différents aspects.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Je suis désolé, mais je maintiens mon avis défavorable.

Cet amendement vise à modifier l'alinéa 17 de l'article 35, qui permet au préfet, sur le contingent préfectoral, d'attribuer prioritairement, en fonction des disponibilités, des logements adaptés aux personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie. Et là, selon une rédaction un peu étrange, vous proposez que le préfet puisse demander en priorité des attributions pour des personnes en situation de handicap, des personnes à mobilité réduite ou des personnes qui vivent dans des logements mobiles.

Je maintiens mon analyse précédente. Cette disposition reviendrait à placer en tête des priorités des personnes vivant dans des logements mobiles. C'est un sujet, certes, mais cette proposition me semble en contradiction avec ce que nous disons depuis quelques heures.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 533 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 298 rectifié *ter*, présenté par MM. Lafon et Bascher, Mme Billon, MM. Bockel et Bonnacarrère, Mmes L. Darcos et F. Gerbaud, MM. Grosdidier, Guerriau et Janssens, Mme Lassarade, MM. Longeot et Moga, Mme Vullien, M. Longuet, Mmes de la Provôté, Bonfanti-Dossat, Guidez et Sollogoub, M. L. Hervé, Mme Garriaud-Maylam, MM. Cigolotti, Médevielle, Mayet et Danesi, Mme Vérien, MM. Canevet, Mizzon et Grand et Mme Lavarde, est ainsi libellé :

Alinéa 19, après la première phrase

Insérer une phrase ainsi rédigée :

Elle examine également le patrimoine immobilier du ménage.

La parole est à Mme Dominique Vérien.

Mme Dominique Vérien. Cet amendement vise à introduire la prise en compte du patrimoine immobilier des locataires dans la cotation de leur demande. Pour que le système d'attribution soit plus juste et plus transparent, le contrôle des plafonds de ressources n'offre pas une donnée suffisamment précise et fine. En prenant systématiquement en compte le patrimoine, la commission pourra s'assurer que le locataire occupe bien son logement à titre de résidence principale.

Cette disposition mettra un terme à des abus qui sont très largement minoritaires, mais qui suscitent de l'incompréhension et de la défiance dans la société française.

Depuis 2016, l'État module déjà le montant des APL en fonction du patrimoine des allocataires. Rien ne justifie qu'il en soit autrement dans les commissions d'attribution.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. On ne comprend pas très bien pourquoi cet examen du patrimoine ne s'appliquerait qu'aux locataires dont la situation est réexaminée. Il faudrait logiquement viser tous les locataires.

La commission sollicite le retrait de cet amendement. À défaut, elle émettra un avis défavorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Il est défavorable, pour la raison que vient d'avancer Mme la rapporteur.

Plus généralement, c'est un vrai débat de savoir si, dans les critères d'éligibilité au logement social, il faut inclure le patrimoine. Après une réflexion approfondie, je considère pour ma part qu'il ne faut pas inclure le patrimoine dans cette évaluation, pour de multiples raisons.

Nous aurons sans doute des avis divergents sur le sujet, mais, par exemple, il est fréquent qu'un patrimoine vous soit légué dans le cadre d'une succession sans que vos revenus et votre capacité à payer un loyer soient modifiés.

M. le président. La parole est à M. Sébastien Meurant, pour explication de vote.

M. Sébastien Meurant. La question du patrimoine se pose aussi lorsque des personnes parties en province souhaitent revenir vivre sur leur lieu d'habitation précédent, souvent après le décès de leur conjoint. Celles-ci n'ont pas forcément les moyens d'acheter en zone tendue.

Lorsqu'on a l'assurance que ces personnes sont éligibles au logement social au regard de leurs revenus, il faut trouver un système pour qu'elles puissent se loger le temps de vendre leur bien en province. En effet, tant qu'elles sont propriétaires, elles ne peuvent pas se loger dans le parc social. Ces cas ne sont pas aussi rares qu'on pourrait le penser et ils concernent souvent des personnes d'un certain âge, plutôt fragilisées. Lorsqu'elles s'engagent à revendre le bien, il faut trouver des solutions pour répondre à leur demande.

M. le président. Madame Vérien, l'amendement n° 298 rectifié *ter* est-il maintenu ?

Mme Dominique Vérien. Puisqu'il ne se trouve pas au bon endroit, je vais le retirer, monsieur le président.

Ce que nous demandions, c'est un examen de la situation au cas par cas. On peut certes accepter des locataires disposant d'un patrimoine, mais les critères doivent être compréhensibles pour que le logement social, surtout en zone tendue, soit effectivement réservé à ceux qui en ont besoin.

Je retire l'amendement.

M. le président. L'amendement n° 298 rectifié *ter* est retiré.

L'amendement n° 430 rectifié *bis*, présenté par MM. Meurant, H. Leroy et Pemezec, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 19

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ... - La commission peut décider l'expulsion d'un locataire qui ne satisfait pas aux lois en vigueur ou au règlement intérieur de l'organisme d'habitation à loyer modéré. »

La parole est à M. Sébastien Meurant.

M. Sébastien Meurant. Parce que les habitants des logements sociaux méritent la même tranquillité et la même sécurité que ceux du parc classique, cet amendement vise à élargir les pouvoirs des commissions d'attribution des logements.

Nous voulons laisser aux représentants des CAL le maximum de possibilités pour rappeler à l'ordre les personnes qui ne permettraient pas aux autres de mener une vie tranquille dans ces immeubles sociaux, et les expulser éventuellement dans les cas les plus difficiles.

Notamment dans les zones tendues, en région parisienne ou dans d'autres villes, nous sommes tous confrontés à des familles dont les comportements déviants portent atteinte à la tranquillité de l'ensemble des locataires.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Le rôle de la CAL est d'attribuer des logements, pas d'expulser les locataires. Seul le bailleur peut demander la résiliation du bail et l'expulsion. L'avis de la commission est donc défavorable.

J'ajoute que cette résiliation du bail est juridiquement encadrée et n'est possible que dans certains cas de non-respect par le locataire de ses obligations : non-paiement du loyer ou encore troubles du voisinage.

Il est possible d'obtenir l'expulsion d'un locataire pour troubles de voisinage – j'ai en tête un exemple précis, pour lequel nous avons obtenu le concours de la force publique. La commission a également ajouté la possibilité de résilier le bail en cas de condamnation pour trafic de drogue.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Je crois sincèrement qu'il faut conserver le rapport locataire-propriétaire. Quand vous êtes locataire, votre propriétaire, ce n'est pas la CAL, mais le bailleur social. C'est à lui de décider.

En conséquence, l'avis est défavorable.

M. le président. Monsieur Meurant, l'amendement n° 430 rectifié *bis* est-il maintenu ?

M. Sébastien Meurant. J'entends bien vos arguments, monsieur le secrétaire d'État, mais, au sein de la CAL, le bailleur social est représenté.

Je serais curieux de savoir combien de personnes sont expulsées chaque année. Les fauteurs de trouble bénéficient souvent d'une sorte d'impunité et il est extrêmement rare d'aller jusqu'à l'expulsion.

Discuter au sein des CAL, notamment devant les représentants des communes, me semble utile, car, par expérience, les bailleurs sociaux ne sont pas forcément très enclins à expulser les fauteurs de trouble.

Je maintiens donc cet amendement, monsieur le président.

M. le président. La parole est à Mme Michelle Gréaume, pour explication de vote.

Mme Michelle Gréaume. En tant qu'élus locaux, nous avons tous été confrontés à ces problématiques. Il faut savoir que le maire peut tout à fait rappeler une personne

à l'ordre. Le procureur et les conseils locaux de sécurité et de prévention de la délinquance, les CLSPD, peuvent également intervenir et je peux vous dire que, globalement, ces dispositions fonctionnent correctement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 430 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 431, présenté par MM. Meurant et H. Leroy, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 19

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ... - La commission peut édicter un règlement intérieur par lequel elle limite l'accès aux logements dont elle a la charge aux personnes disposant d'un casier judiciaire vierge. »

La parole est à M. Sébastien Meurant.

M. Sébastien Meurant. J'ai été maire pendant plus de dix ans : oui, les CAL et les CLSPD existent, mais sur le terrain, les effets de ces politiques sont très limités. Il suffit d'aller voir ce qui s'y passe concrètement : les choses ne fonctionnent pas bien, des voyous ont mis en coupe réglée certains de nos territoires et nombre d'entre nous le savent parfaitement !

C'est pourquoi il faut adopter des outils nouveaux et qui fonctionnent réellement. Je ne suis pas certain que les mesures proposées dans ce projet de loi aillent vraiment dans ce sens...

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques. Oui, mais il faut choisir de bons outils !

M. Sébastien Meurant. En tout cas, cet amendement tend à permettre à la commission d'attribution des logements d'édicter un règlement intérieur, par lequel elle limite l'accès aux logements dont elle a la charge aux personnes disposant d'un casier judiciaire vierge.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. L'avis est défavorable, car une telle mesure est parfaitement discriminatoire.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Monsieur le sénateur, nous n'avons pas la même conception de la société ! Si, demain, il n'est pas possible d'attribuer un logement à une personne qui, un jour dans sa vie, a commis une erreur et a donc un casier judiciaire, nous tomberons, collégialement, dans une société particulièrement étrange... C'est pourquoi je suis totalement défavorable à cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 431.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Les amendements identiques n°s 53, présenté par M. Morisset, et 424, présenté par M. M. Bourquin, ne sont pas soutenus.

L'amendement n° 926 rectifié, présenté par MM. Labbé et Dantec, Mme N. Delattre, MM. Gabouty et Guérini, Mme Laborde et M. Roux, est ainsi libellé :

Alinéa 21, première phrase

Remplacer le mot :

six

par le mot :

trois

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Monsieur le secrétaire d'État, vous avez évoqué, tout à l'heure, l'idéal humaniste d'universalité du logement social – je le partage, comme beaucoup d'entre nous ici. Mais il existe aussi un droit humain fondamental, celui de bénéficier d'un logement décent, et ce droit doit s'appliquer à toutes les personnes et à toutes les familles, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui. Or cela devrait être une priorité.

Conformément à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, la vocation du logement social est de satisfaire les besoins des personnes dont les ressources sont modestes et ceux des personnes défavorisées.

Pourtant, le rapport de la Cour des comptes publié en février 2017 dresse le constat d'un logement social qui manque en partie sa cible. En effet, environ la moitié des occupants ne serait ni défavorisée ni modeste, alors que la moitié des ménages situés sous le seuil de pauvreté est logée dans le parc privé.

Continuer à produire davantage de logements sociaux constitue évidemment une partie de la réponse, mais cela prend du temps et les ménages en situation de précarité ne peuvent pas attendre.

Le taux de mobilité dans le secteur social, qui n'est que de 9,7 %, doit évoluer. D'après le rapport, une augmentation d'un point de ce taux équivaldrait à la construction de 47 000 logements par an.

C'est pourquoi, pour améliorer la fluidité des parcours résidentiels, ainsi que pour s'assurer que les logements sont adaptés à la situation des ménages, le présent amendement vise à porter de six ans à trois ans la fréquence de l'examen périodique des conditions d'occupation des logements sociaux en zone tendue.

Il rétablit en fait la version du projet de loi adoptée par l'Assemblée nationale. La durée de six ans ne reflète pas la réalité des changements de situation personnelle ou familiale, qui évolue rapidement, y compris en trois ans.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Cet amendement est contraire à la position de la commission.

Il est vrai que le projet de loi initial prévoyait que l'examen automatique de la situation des locataires du parc social serait réalisé tous les six ans. L'Assemblée nationale a raccourci ce délai à trois ans.

La commission a rétabli la durée initialement prévue, car elle a estimé qu'un réexamen tous les trois ans constituerait une surcharge de travail pour les bailleurs sociaux, sans qu'ils aient pour autant le temps de prendre connaissance de toutes les informations avant qu'elles ne soient transmises pour un examen particulier à la commission d'attribution des logements.

Il nous semble aussi qu'un examen des situations tous les trois ans est trop rapproché pour que la situation des ménages en question ait évolué de façon substantielle.

Le délai de six ans semble suffisant, d'autant qu'un locataire pourra, en tout état de cause, comme c'est le cas actuellement, formuler une demande de relogement auprès de son bailleur afin d'obtenir un logement plus en adéquation avec sa situation.

L'avis de la commission est donc défavorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. L'avis est favorable. Lors du dépôt du projet de loi, nous avons proposé un délai de six ans, mais les discussions qui ont eu lieu depuis m'ont convaincu qu'un délai de trois ans serait préférable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 926 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 433 rectifié, présenté par MM. Meurant, H. Leroy et Pemezec, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 26

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Logement occupé par un ou des auteurs de nuisances.

La parole est à M. Sébastien Meurant.

M. Sébastien Meurant. Cet amendement va dans le même sens que ceux que j'ai présentés précédemment. Je rappelle tout de même que l'un de nos collègues a déclaré ici même, il y a environ deux ans, que certains quartiers étaient des territoires perdus de la République. Les « 100 Molenbeeck » français sont une réalité !

Selon le projet de loi, la commission d'attribution des logements sera désormais dotée de la compétence d'examen de l'attribution des locaux.

On me dit que tous les outils sont là pour assurer la paix et la tranquillité, mais en ce qui me concerne, je souhaite protéger effectivement ceux qui vivent dans les logements sociaux, et pas ceux qui participent à des trafics et pourrissent la vie de ceux qui ne demandent justement qu'à vivre tranquillement avec leurs familles dans ces quartiers. Je me fais ainsi l'écho de la réalité de terrain, nous le savons bien !

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Sur le plan pratique, je m'interroge sur la manière de définir « un ou des auteurs de nuisances », comme le prévoit l'amendement. Cette disposition risque de créer des inégalités de traitement entre les locataires, selon l'appréciation des CAL. La liste des cas à réexaminer est déjà assez longue, sans qu'il soit besoin d'en rajouter.

Pour autant, je vous rassure, monsieur Meurant, nous souhaitons, nous aussi, que les locataires qui se comportent bien bénéficient de la protection qui leur est due et que les droits et devoirs de chacun s'appliquent correctement. Encore une fois, je crois que vous vous trompez de méthode : il ne revient pas à la CAL de traiter ces questions. Avis défavorable

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Même avis, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 433 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 928 rectifié, présenté par MM. Labbé, Dantec et Guérini et Mme Laborde, est ainsi libellé :

Alinéa 31

Supprimer cet alinéa.

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. La notion de sous-occupation constitue l'un des outils favorisant la mobilité du parc social. La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté du 27 janvier 2017 avait apporté un début de réponse, en modifiant les conditions d'application du surloyer de solidarité et du droit au maintien dans le logement, ainsi que la définition de la sous-occupation.

La commission des affaires économiques du Sénat a souhaité revenir sur cette définition, en octroyant une pièce de plus : ainsi, le logement serait insuffisamment occupé, lorsqu'il comporte un nombre de pièces habitables supérieur de plus de deux au nombre de personnes qui y résident, au lieu d'une pièce selon le droit en vigueur.

Le présent amendement vise à supprimer cette modification de la définition de la sous-occupation afin de préserver la stabilité du droit en la matière et de ne pas entraver la mobilité au sein du parc social.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Comme vous l'avez rappelé, cet amendement est contraire à la position de la commission.

La définition actuelle est trop restrictive et ne permet pas de prendre en compte les spécificités territoriales, plus particulièrement les territoires situés en zone détendue, qui se trouvent dans l'obligation d'appliquer ces règles, alors que ni leur territoire ni l'occupation de leur parc ne le justifient. Avis défavorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. L'avis du Gouvernement est favorable sur cet amendement, car il va dans le sens d'une plus grande mobilité au sein du parc social, ce qui est l'un de nos objectifs. Le critère de sous-occupation introduit par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté, que vous avez rappelé, me paraît constituer un meilleur équilibre.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 928 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 1132, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé :

Alinéas 34 et 35

Remplacer la référence :

L. 442-5-1

par la référence :

L. 442-5-2

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Cet amendement vise à rectifier une erreur matérielle.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Favorable, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1132.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 35, modifié.

(L'article 35 est adopté.)

Articles additionnels après l'article 35

M. le président. L'amendement n° 576, présenté par Mme Lienemann, M. Iacovelli, Mme Guillemot, MM. Daunis et Kanner, Mme Artigal, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

Après l'article 35

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Au dernier alinéa de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation, le mot : « trois » est remplacé par le mot : « six ».

II. – Le I s'applique aux conventions signées à compter de la promulgation de la présente loi ainsi qu'aux conventions en cours au moment de la promulgation de la présente loi.

La parole est à Mme Marie-Noëlle Lienemann.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Cet amendement concerne des situations très particulières, celles où un organisme d'HLM acquiert une résidence entièrement privée.

Dans ce cas, les locataires en place conservent le niveau du loyer qu'ils payaient avant la vente, mais le droit actuel prévoit que, comme ces personnes habitent dorénavant dans le parc social, un surloyer leur est éventuellement appliqué au bout de trois ans.

Or, comme je viens de l'indiquer, leur loyer correspond à ce qu'ils payaient avant, et non au barème d'un HLM. Cette situation peut devenir très difficile pour les personnes concernées, car dans le cas de Paris, pour prendre un exemple, le logement intermédiaire est extrêmement rare.

Cet amendement repousse le délai d'application du surloyer à six ans pour éviter les situations de fragilité et laisser le temps à ces personnes de changer de logement. Cette durée paraît tout à fait acceptable pour tout le monde dans ces cas très particuliers.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission a émis un avis défavorable, car il nous semble que la durée de la dérogation – trois ans – est raisonnable pour laisser aux locataires concernés la possibilité de chercher un autre logement, s'ils ne souhaitent pas être assujettis au supplément de loyer de solidarité à l'expiration du délai. Trois ans sont suffisants pour trouver un autre logement.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Pas à Paris !

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. L'avis est favorable. Dans la situation décrite par Mme Lienemann, les locataires ont les inconvénients du logement social, sans en avoir les bénéfices : ils n'ont pas de bail à vie, mais sont assujettis au supplément de loyer de solidarité. Il nous faudra corriger cette situation et passer de trois ans à six ans me paraît aller dans le bon sens.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 576.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 194, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Après l'article 35

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le deuxième alinéa des articles L. 442-3-1 et L. 442-3-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Si le locataire en formule la demande, la proposition de nouveau logement doit être située sur la même commune que le logement d'origine. »

La parole est à M. Pierre Ouzoulias.

M. Pierre Ouzoulias. Nous souhaitons proposer une solution pour les locataires qui sont dans une situation de sous-occupation, de sur-occupation ou de revenus améliorés, en leur permettant de rester dans leur commune, sans être obligés de trouver un logement à l'extérieur.

Aujourd'hui, la préoccupation des maires, notamment en banlieue parisienne, est de favoriser la mixité sociale. Si leurs efforts doivent se répéter trop souvent du fait du délai de trois ou de six ans dont nous avons parlé tout à l'heure, ils n'y arriveront jamais.

Cet amendement vise à essayer de stabiliser la population afin de favoriser la mixité sociale.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. L'avis est défavorable, tout simplement parce qu'inscrire dans la loi une disposition qui est inapplicable en pratique ne me paraît pas approprié.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. L'avis est également défavorable, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 194.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 663 rectifié, présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Boulay-Espéronnier, Chain-Larché, Delmont-Koropoulis, Deroche et Deromedi, M. P. Dominati, Mmes Dumas et Eustache-Brinio, M. B. Fournier, Mme F. Gerbaud, M. Laménie, Mme Lamure, MM. Lefèvre, H. Leroy et Mandelli, Mme Micoulet, MM. Milon, Rapin et Sido, Mmes Thomas et Garriaud-Maylam et M. Savin, est ainsi libellé :

Après l'article 35

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 353-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Par exception au premier alinéa du présent article, en cas de vente d'un logement appartenant à une société dont l'activité principale est d'opérer dans le secteur du logement intermédiaire au locataire occupant, la convention mentionnée au même article L. 351-2 n'est pas opposable au locataire acquéreur.

« Un décret en Conseil d'État fixe les conditions de vente de ces logements au locataire occupant. »

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Connaissant l'avis, défavorable, de la commission, je retire, par anticipation, cet amendement...

M. le président. L'amendement n° 663 rectifié est retiré.

L'amendement n° 195, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Après l'article 35

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 13 *bis* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel est ainsi modifié :

1° À la première phrase du premier alinéa, après le mot : « correspondre », sont insérés les mots : « en termes de surface et de nombre de pièces » ;

2° Sont ajoutés trois alinéas ainsi rédigés :

« Sauf accord contraire du locataire, il doit en outre comprendre les mêmes avantages en termes de dépendances, notamment le parking et les caves, dans les mêmes conditions financières.

« Une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur est garantie au locataire. Ses montants et conditions sont définis par décret.

« Si le loyer est d'un montant supérieur au précédent loyer, un nouveau dépôt de garantie ne peut être demandé. Seul le dépôt de garantie lié à l'ancien logement peut être maintenu. »

La parole est à Mme Michelle Gréaume.

Mme Michelle Gréaume. Cet amendement s'attaque à plusieurs problèmes liés au relogement. La loi de 1948 prévoit, pour les rares cas de relogement, des conditions qui ne sont pas assez sécurisantes pour le locataire.

Dans le but d'instaurer une nécessaire équivalence pour le locataire, nous précisons donc que le nouveau logement doit correspondre à ses besoins familiaux et professionnels en termes de surface et de nombre de pièces.

Nous précisons également que, sauf accord contraire du locataire, les dépendances – parking, cave... – doivent être les mêmes à des tarifs identiques.

Par ailleurs, pour faciliter l'exercice pénible et coûteux que représente un déménagement, nous proposons de créer une aide à la mobilité pour les locataires sous le régime de la loi de 1948 relogés ; elle serait prise en charge par le bailleur.

Nous précisons enfin que le dépôt de garantie ne peut excéder celui du logement précédent.

Il semble nécessaire que ces conditions soient remplies pour que l'esprit de la loi en matière de relogement soit respecté. Rappelons qu'un relogement peut remettre en cause l'équilibre entier d'une vie ! La loi doit éviter qu'il ne devienne un calvaire.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Comme pour l'amendement précédent, il ne me paraît pas souhaitable d'insérer dans la loi des dispositions, qui ne seront pas applicables en pratique.

J'ajoute que les logements actuellement construits sont, malheureusement, plus petits que ceux d'avant et que ces cas de relogement sont souvent l'occasion d'octroyer un logement plus adapté à la personne.

Les conditions d'une aide à la mobilité, prise en charge par l'organisme chargé de l'opération d'urbanisme, sont déjà prévues dans le code de la construction et de l'habitation, qui prévoit également que le nouveau contrat de bail donne lieu au versement d'un dépôt de garantie d'un montant au plus égal à celui de l'ancien logement. Avis défavorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. L'avis est également défavorable. Si je comprends bien l'amendement, les mesures que vous proposez s'appliquent à la fois dans le secteur privé et dans le parc social.

De ce fait, un locataire du secteur privé concerné par cet amendement, c'est-à-dire dépendant de la loi de 1948 et devant être relogé, devrait se voir proposer un logement de même surface avec un dépôt de garantie et un loyer identiques. C'est inapplicable : par exemple, le dépôt de garantie peut avoir été versé des dizaines d'années auparavant !

M. le président. La parole est à Mme Michelle Gréaume, pour explication de vote.

Mme Michelle Gréaume. Il nous semble que, quand un bailleur social demande la mutation d'un locataire et que celui-ci reste chez le même bailleur, il serait bon d'éviter un nouveau dépôt de garantie, même s'il date de Mathusalem...

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 195.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 35 bis (Non modifié)

- ① L'article L. 442-12 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° Au début du dernier alinéa, le mot : « et » est supprimé ;
- ③ 2° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :
- ④ « – les enfants qui font l'objet d'un droit de visite et d'hébergement. »

M. le président. Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 206 rectifié, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 1

Insérer quatre alinéas ainsi rédigés :

...° Au premier alinéa, les mots : « vivant au foyer » sont remplacés par les mots : « composant le ménage » ;

...° Le deuxième alinéa est complété par les mots : « auxquels les organismes d'habitations à loyer modéré attribuent les logements mentionnés à l'article L. 441-1 et répondant aux conditions fixées par décret en Conseil d'État » ;

...° Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – les autres personnes vivant au foyer, répondant aux conditions fixées par le décret en Conseil d'État mentionné au deuxième alinéa du présent article ou étant en possession d'un des documents mentionnés à l'article L. 311-4 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et du droit d'asile, à savoir : » ;

La parole est à M. Fabien Gay.

M. Fabien Gay. Je pense que nous allons vivre, malgré l'heure tardive, un grand moment, celui où la commission et le Gouvernement vont donner un avis favorable sur un amendement du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, ce qui nous permettrait, mes chers collègues, d'adopter, pour la première fois sur ce projet de loi, un amendement issu de notre groupe ! Cela récompenserait notre abnégation... (*Sourires sur différentes travées et au banc des commissions.*)

Le plan quinquennal pour le logement d'abord et la lutte contre le sans-abrisme propose une réforme structurelle de l'accès au logement pour les personnes sans domicile. Cela implique d'orienter en priorité vers le logement les personnes en hébergement d'urgence.

Or, ces dispositifs sont plus que jamais saturés. Le parc des hébergements d'urgence peine à jouer son rôle de tremplin vers le logement. Le 115, monsieur le secrétaire d'État, ne répond plus !

L'une des causes de cette stagnation réside dans le fait que certains couples ou familles hébergés dans les structures d'urgence ne peuvent pas accéder au logement social, car un conjoint seulement remplit les conditions de régularité du séjour posées par l'article L. 442-12 du code de la construction et de l'habitation, alors que l'autre conjoint a fait la demande d'un titre de séjour ou d'une demande d'asile et se trouve dans l'attente d'une décision définitive relative à son droit au séjour.

C'est pourquoi nous proposons dans cet amendement de distinguer le titulaire du bail, dont le séjour est régulier, du conjoint – époux, concubin notoire ou partenaire lié par un pacte civil de solidarité –, qui sera considéré comme une personne vivant au sein du foyer.

Cette possibilité permettrait à des ménages d'accélérer leur sortie des dispositifs d'hébergement d'urgence, d'autant que la loi autorise déjà le transfert d'un bail d'habitation à loyer modéré du titulaire décédé vers un concubin notoire, dont le séjour n'est pas régulier.

M. le président. L'amendement n° 944 rectifié *bis*, présenté par MM. Labbé, Dantec et Guérini, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 1

Insérer cinq alinéas ainsi rédigés :

...° Au premier alinéa, les mots : « vivant au foyer » sont remplacés par les mots : « composant le ménage » ;

...° Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« 1° Le ou les titulaires du bail auxquels les organismes d'habitations à loyer modéré attribuent les logements visés à l'article L. 441-1 et répondant aux conditions fixées par décret en Conseil d'État ; »

...° Après le deuxième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 2° Les autres personnes vivant au foyer, répondant aux conditions fixées par le décret en Conseil d'État mentionné au 1° ou étant en possession d'un des documents mentionnés à l'article L. 311-4 du code de l'entrée et du séjour des étrangers et de la demande d'asile, à savoir : » ;

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Cet amendement est presque identique à celui qui vient d'être présenté et les arguments sont les mêmes. Nous sommes donc en soutien du groupe CRCE et nous espérons aussi un avis favorable de la commission et du Gouvernement...

Plus sérieusement, il faut bien prendre conscience que cet amendement est une question d'humanité, parce qu'il y a aujourd'hui un véritable problème pour ces familles, dont l'un des membres est demandeur d'asile et l'autre régularisé.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Je vais certainement vous décevoir à cet instant, monsieur Gay, mais je suis certaine que, d'ici à la fin de nos débats, vous obtiendrez quelques satisfactions, même si elles ne sont peut-être pas à la hauteur de ce que vous espériez... (*Sourires sur différentes travées.*)

Ces amendements tendent à revenir sur la condition de régularité du séjour des personnes bénéficiant d'un logement social. Monsieur Gay, vous avez fait référence à la loi, mais c'est en réalité la Cour de cassation qui a fait de la loi une interprétation assez étonnante.

Si l'hébergement d'urgence est inconditionnel, ce n'est pas le cas du logement social. L'avis est donc défavorable sur ces deux amendements.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Le sujet soulevé par ces amendements est très important. Depuis des années, nous sommes dans une forme d'hypocrisie, puisque certaines personnes ne sont ni expulsables ni régularisables, et lorsque je visite un centre d'hébergement d'urgence, j'entends souvent les mêmes histoires familiales de gens qui attendent des années dans ces centres, parce que, conformément à ce qui a été appelé la circulaire Valls, il manque à l'un des parents quelques mois pour pouvoir bénéficier d'un titre de séjour, donc de l'accès à un logement social.

Cette situation n'est souhaitable pour personne. Vous pointez donc du doigt un sujet d'une importance très forte.

M. Fabien Gay. Comme souvent !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. C'est pourquoi le Gouvernement va continuer de travailler sur cette question. Néanmoins, je ne peux pas donner un avis favorable sur ces amendements, parce que la question qui se pose est plus globale et que nous ne pouvons pas tirer une généralité de situations aussi précises que celles que j'ai évoquées.

Au fond, ces amendements posent une autre question : comment sortir les gens des centres d'hébergement d'urgence et leur donner un logement ? Aujourd'hui, ces centres accueillent souvent près de 25 % de travailleurs pauvres, ainsi que beaucoup de réfugiés. Or ce sont des personnes qui n'ont pas de problème de régularisation.

C'est pour cela que la politique de logement d'abord que nous avons engagée est si compliquée à mettre en place. Nous y mettons beaucoup de moyens, nous travaillons en lien étroit avec les associations et il faut aller de l'avant.

En tout cas, l'avis du Gouvernement est défavorable sur ces amendements, même si je comprends pleinement la question qui est soulevée.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 206 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 944 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 35 *bis*.

(L'article 35 bis est adopté.)

Article 36

① I. – Le I de l'article L. 441-2-8 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

② 1° À la première phrase du premier alinéa, après la référence : « L. 313-19 », sont insérés les mots : « ainsi qu'un représentant du service intégré d'accueil et d'orientation mentionné à l'article L. 345-2-4 du code de l'action sociale et des familles » ;

③ 2° *(Supprimé)*

④ II et III. – *(Supprimés)*

M. le président. Je suis saisi de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les deux premiers amendements sont identiques.

L'amendement n° 799 est présenté par le Gouvernement.

L'amendement n° 929 rectifié est présenté par MM. Labbé, Dantec et Guérini.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéas 3 et 4

Rétablir les 2° du I, II et III dans la rédaction suivante :

2° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« Le plan prévoit un système de cotation de la demande dans le respect des priorités et des critères définis à l'article L. 441-1. Il précise son principe et ses modalités, notamment les critères choisis et leur pondération, ainsi que les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur peut modifier la cotation de sa demande. La cotation est intégrée dans le dispositif de gestion de la demande mentionné à l'article L. 441-2-7. Le public et les demandeurs de logement social reçoivent une information appropriée sur le système mis en place dans le cadre du service d'accueil et d'information. »

II. – Le 7° de l'article L. 441-2-9 du même code est complété par les mots : « , de même que les modalités d'application du système de cotation prévu au troisième alinéa du I du même article L. 441-2-8 ».

III. – Le I entre en vigueur à une date fixée par le décret prévu au 7° de l'article L. 441-2-9 du code de la construction et de l'habitation et au plus tard le 31 décembre 2021.

La parole est à M. le secrétaire d'État, pour présenter l'amendement n° 799.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Cet amendement ne va pas vous étonner, puisqu'il vise à réintroduire un article du projet de loi initial, que la commission des affaires économiques a supprimé. Je voudrais simplement apporter quelques éléments de réponse aux objections formulées en commission.

La commission semble craindre que le dispositif prévu ne soit contraignant au regard des réalités locales et des situations d'urgence. Je pense le contraire : dans le respect des critères de priorité fixés par la loi pour l'attribution des logements sociaux, les intercommunalités pourront concevoir un système adapté aux enjeux spécifiques de leur territoire.

En effet, dans le système de cotation que nous proposons, seul le principe est fixé par la loi, les modalités précises de mise en œuvre, en particulier la pondération des critères, étant laissées au libre arbitre des intercommunalités.

Ensuite, je suis convaincu que le système de cotation permettra de mieux lutter contre la vacance dans le parc de logements sociaux. Or c'est un objectif qui me paraît essentiel. Aujourd'hui, lorsqu'il n'y a pas suffisamment de candidats pour un logement attribué par contingent – il en faut au moins trois –, l'appartement ne peut pas être attribué et reste donc vacant. Le fait de passer d'une logique de stock à une logique de flux permet d'éviter cette difficulté.

Vous l'aurez compris, je persiste et je signe, si vous me permettez cette expression, et je vous propose de rétablir la disposition qui a été supprimée en commission.

M. le président. La parole est à M. Joël Labbé, pour présenter l'amendement n° 929 rectifié.

M. Joël Labbé. Cette fois-ci, c'est le Gouvernement qui a présenté un amendement identique au nôtre. Je considère donc qu'il est défendu !

M. le président. L'amendement n° 363 rectifié *bis*, présenté par MM. Houpert, Bascher et Guerriau, Mmes Garriaud-Maylam, Vullien, Deromedi et de Cidrac, MM. Capus, H. Leroy et Rapin et Mme Lassarade, est ainsi libellé :

Alinéa 3

Rétablir le 2° dans la rédaction suivante

2° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« Le plan prévoit un système de cotation de la demande dans le respect des priorités et des critères définis à l'article L. 441-1. Il précise son principe et ses modalités, notamment les critères choisis et leur pondération selon la qualification de l'offre et les objectifs de mixité sociale, ainsi que les conditions dans lesquelles le refus d'un logement adapté aux besoins et aux capacités du demandeur peut modifier la cotation de sa demande. La cotation est intégrée dans le dispositif de gestion de la demande mentionné à l'article L. 441-2-7. Le public et les demandeurs de logement social reçoivent une information appropriée sur le système mis en place dans le cadre du service d'accueil et d'information. »

La parole est à Mme Joëlle Garriaud-Maylam.

Mme Joëlle Garriaud-Maylam. L'amendement est défendu, monsieur le président.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission est défavorable à ces trois amendements. Je suis désolée, monsieur le secrétaire d'État, nous n'avons pas supprimé le système de la cotation, mais nous avons simplement souhaité qu'il ne soit pas généralisé. Pourquoi? À notre sens, la généralisation de ce dispositif pourrait en pratique se révéler très contraignante en empêchant de s'adapter aux réalités locales et de répondre aux situations d'urgence.

Je souligne également que, lors de la conférence de consensus sur le logement, un certain nombre de participants s'étaient élevés contre cette généralisation du système de cotation. La commission des affaires économiques a souhaité en rester au droit actuel, c'est-à-dire que le système demeure, mais qu'il soit facultatif. Il laisse donc bien la possibilité aux EPCI de décider de la mise en place de ce dispositif en fonction de la situation de leur territoire.

M. le président. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 363 rectifié *bis*?

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Défavorable.

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n°s 799 et 929 rectifiés.

(Les amendements ne sont pas adoptés.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 363 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 36.

(L'article 36 est adopté.)

Article 37 (Non modifié)

- ① I. – Au sixième alinéa de l'article L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « ville », sont insérés les mots : « à la demande du maire de la commune sur le territoire de laquelle se trouve le quartier, ».
- ② II. – Le onzième alinéa de l'article L. 441-1-6 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ③ 1° Après la deuxième phrase, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Cette commission assure le suivi et l'évaluation de la convention intercommunale d'attribution. » ;
- ④ 2° À la troisième phrase, les mots : « Cette commission » sont remplacés par le mot : « Elle » et le mot : « les » est remplacé par le mot : « certains » ;
- ⑤ 3° L'avant-dernière phrase est ainsi rédigée : « Elle émet alors des avis quant à l'opportunité de présenter en commission d'attribution les dossiers présentés par les réservataires. »

M. le président. Je suis saisi de deux amendements identiques.

L'amendement n° 196 est présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mme Gréaume et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

L'amendement n° 895 rectifié est présenté par M. D. Dubois, Mme Létard et les membres du groupe Union Centriste.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 1

Remplacer cet alinéa par quatre alinéas ainsi rédigés :

I. – L'article L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le sixième alinéa est supprimé ;

2° Après le même sixième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les logements situés dans les quartiers prioritaires de la ville, ces orientations peuvent fixer des plafonds de ressources dérogatoires à ceux prévus à l'article L. 441-1. »

La parole est à Mme Cécile Cukierman, pour présenter l'amendement n° 196.

Mme Cécile Cukierman. L'article 37 tend à simplifier le dispositif d'attribution de logements dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville.

Outre le fait que ces quartiers sont souvent partie intégrante de communes dont la population et le maillage urbain n'ont qu'assez peu à voir avec les villes résidentielles et touristiques de certaines agglomérations favorisées, il importe d'éviter qu'ils ne soient, plus encore qu'ils ne le sont aujourd'hui, victimes des processus ségrégatifs développés depuis un peu plus de quarante ans.

La première attaque, qu'on le veuille ou non, fut portée par le gouvernement Barre qui, en suspendant le mode de financement ordinaire des HLM pour développer le financement PLA,...

M. Julien Bargeton. Ouh là !

Mme Cécile Cukierman. Ça fait du bien à cette heure-ci de revenir un peu en arrière !

Je reprends : le gouvernement Barre, en suspendant le mode de financement ordinaire des HLM pour développer le financement PLA et en créant les aides personnelles au logement, a été à l'origine d'une croissance constante de la dépense publique pour compenser les effets pervers du marché.

La loi Méhaignerie, qui prétendait lutter contre l'inertie de la loi de décembre 1948, a conduit à la marchandisation du logement, la constitution et la croissance des copropriétés dégradées, la flambée des loyers du secteur privé et la segmentation du marché, comme des aspirants locataires.

Le « pognon de dingue » que la France dépense pour couvrir les désordres du marché, monsieur le secrétaire d'État, il vient de là, et votre texte, malheureusement, risque fort d'y contribuer plus encore.

Aussi, il convient d'éviter aux quartiers prioritaires de la politique de la ville de devenir, plus encore qu'ils ne peuvent l'être aujourd'hui, des « ghettos de la misère », aussi lépreux que peuvent être rutilants les « ghettos du gotha », édifiés parfois à quelques kilomètres des premiers.

Si l'article 37 entend laisser libre cours à l'appréciation des acteurs locaux en matière de logement, laissons-leur donc la possibilité d'attribuer un certain nombre de logements à des personnes dont les ressources pourraient dépasser les plafonds retenus.

Nous avons besoin, pour donner un exemple, que soient logés dans ces quartiers une partie des agents du secteur public qui y travaillent, y font lien et y interviennent, l'un

pour l'éducation, l'autre pour la sécurité et la tranquillité publique, et j'en passe, de même qu'on peut attendre de certains professionnels de santé qu'ils installent leur cabinet et leur domicile auprès de leur patientèle.

Cet amendement a donc pour objet de favoriser la mixité sociale et la solidarité au sein de ces quartiers.

M. le président. La parole est à M. Michel Canevet, pour présenter l'amendement n° 895 rectifié.

M. Michel Canevet. Je ne partage bien entendu pas l'argumentaire qui vient d'être développé à l'instant par notre collègue.

Mme Cécile Cukierman. Cela me rassure !

M. Michel Canevet. Pour autant, notre amendement vise bien à favoriser la mixité sociale dans les quartiers prioritaires de la ville.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission souhaite avoir l'avis du Gouvernement sur ces amendements identiques.

Sur la première proposition, la rédaction issue de l'Assemblée nationale me semblait un bon compromis, car cette pré-CAL ne pourra être réunie que sur demande du maire de la commune où se trouve un QPV.

Sur la seconde proposition, actuellement, les dispositions légales et réglementaires permettent déjà au préfet de fixer des plafonds de ressources dérogatoires, par immeuble ou par secteur dans les QPV, pour favoriser la mixité sociale. Il en est de même pour un immeuble ou un ensemble immobilier occupé à plus de 65 % par des ménages bénéficiant des APL. Je m'interroge : ne risque-t-on pas de créer des inégalités de traitement entre quartiers proches, mais appartenant à des EPCI différents ?

M. le secrétaire d'État s'est engagé devant les députés à tirer le bilan de l'application de ces dérogations par les préfets.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. J'émet un avis défavorable. Effectivement, à l'Assemblée nationale, je m'étais engagé à présenter un retour d'expérience. On est typiquement dans un cas où la loi permet déjà ce que les auteurs des amendements proposent, c'est-à-dire que la CAL, au niveau des EPCI, peut décider directement des dérogations au plafond de ressources.

Il s'avère que, depuis 2005, l'article R. 441-1-1 du code de la construction et de l'habitation, issu du décret du 23 mars 2005, dispose précisément et très clairement que « le préfet peut fixer par arrêté des règles dérogeant localement et temporairement aux conditions de ressources » – donc aux plafonds de ressources –, s'il s'agit de « faciliter les échanges de logements dans l'intérêt des familles, pour permettre l'installation d'activités nécessaires à la vie économique et sociale, ainsi que pour favoriser la mixité sociale dans les grands ensembles et les quartiers » mentionnés dans un autre article. Cela répond précisément au souhait manifesté par les auteurs de ces amendements.

Ce qui est incroyable, c'est que beaucoup de remontées de terrain nous demandent de laisser plus de liberté pour fixer ces plafonds de ressources, alors même que le droit en vigueur le permet déjà *via* les préfets.

Nous avons interrogé un certain nombre de préfets, pas tous, depuis la première lecture à l'Assemblée nationale. Il ressort de ces échanges que les collectivités locales ne les sollicitent pas pour le faire. C'est un premier retour à prendre avec précaution : est-ce un moyen de renvoyer la balle dans le camp d'en face ? Je n'en sais rien, mais, en tout état de cause, je pense qu'il y a un déficit d'information sur ces possibilités de dérogation. Il suffit que les collectivités demandent aux préfets de prendre un arrêté, charge à eux de décider si ces demandes sont justifiées.

Je prends devant vous l'engagement, d'une part, de continuer ce retour d'expérience, et, d'autre part, de repasser le message de manière insistante auprès nos préfets pour que ces derniers informent les collectivités qu'elles ont la possibilité de demander des dérogations. À mon avis, il vaut mieux suivre cette voie, plutôt que de remodeler la loi, qui me paraît déjà complète sur le sujet.

M. le président. Madame le rapporteur, quel est maintenant l'avis de la commission ?

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Défavorable.

M. Michel Canevet. Je retire notre amendement, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 895 rectifié est retiré.

Je mets aux voix l'amendement n° 196.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 37.

(L'article 37 est adopté.)

Article additionnel après l'article 37

M. le président. L'amendement n° 664 rectifié, présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Boulay-Espéronnier, Chain-Larché, Delmont-Koropoulis, Deroche et Deromedi, M. P. Dominati, Mmes Dumas et Eustache-Brinio, M. B. Fournier, Mme Lamure, MM. Lefèvre, H. Leroy et Mandelli, Mme Micouleau, MM. Milon, Rapin et Sido et Mmes Thomas et Garriaud-Maylam, est ainsi libellé :

Après l'article 37

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 443-15-2-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les aliénations de logements réalisées en application du présent article sont exclues du champ d'application de l'accord collectif de location du 16 mars 2005 relatif aux congés pour vente par lots aux locataires dans les ensembles immobiliers d'habitation, étendu et rendu obligatoire par le décret n° 2006-1366 du 10 novembre 2006. »

La parole est à M. Philippe Dallier.

M. Philippe Dallier. Madame la rapporteur, je présume que vous allez demander l'avis du Gouvernement, mais je tente ma chance.

Cet amendement concerne les conditions dans lesquelles l'Association foncière logement, l'AFL, peut céder ses logements, ce qu'elle a l'obligation de faire, je vous le rappelle, puisqu'elle se constitue un patrimoine en bénéficiant d'avantages. La contrepartie, c'est qu'elle a l'obligation de revendre ce patrimoine au bout d'un certain temps. Or l'AFL est sous le régime des accords collectifs du 9 juin 1998 et du 16 mars 2005, qui avaient été négociés entre les princi-

pales organisations représentatives de bailleurs et celles des locataires pour traiter des difficultés suscitées par la délivrance de congés pour vente aux locataires.

L'article 1.1 de l'accord vise la mise en vente par lots de plus de dix logements dans un même immeuble. Il organise donc la procédure. Je précise qu'il s'agit de la vente de logements libres de toute occupation. Or l'AFL ne délivre pas de congés pour vente et maintient ses locataires en place dans les mêmes conditions de location que dans le cas où ils ne souhaitent pas se porter acquéreurs. Pour autant, même en l'absence de délivrance d'un congé pour vendre, il ressort que les obligations d'information du locataire qui a reçu une offre d'achat de son logement sont les mêmes que celles bénéficiant au locataire qui réceptionne un congé pour vendre.

La mise en place des accords collectifs des locataires se révèle extrêmement contraignante pour l'AFL et contre-productive pour la mise en œuvre du plan de cession, notamment au regard des contraintes administratives et des délais à respecter.

Par ailleurs, la mise en application des accords collectifs se justifie d'autant moins que l'AFL s'engage à apporter une information totale et complète aux locataires, futurs accédants, sur la résidence, le logement, l'environnement, la propriété et la copropriété, les prêts immobiliers, les diagnostics, entre autres éléments, dans des conditions similaires à celles prévues par les accords.

Il est donc demandé, au travers de cet amendement, d'exclure les ventes à l'unité – qu'il s'agisse de logements vacants ou vendus à leur occupant – effectuées par l'AFL du champ d'application des accords collectifs de location relatifs aux congés pour vendre.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Comme l'a dit M. Dallier, c'est un sujet particulièrement technique, et nous avons vraiment besoin de connaître l'avis du Gouvernement.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Monsieur le sénateur, c'est effectivement un amendement très technique. Je vais essayer d'y répondre.

Si j'ai bien compris, votre amendement vise à exclure une entité qui s'appelle l'AFL, l'Association foncière logement, des accords collectifs de 2005. Il s'avère que la loi du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière prévoit que les accords collectifs de location qui peuvent être conclus entre une ou plusieurs organisations de bailleurs et de locataires, pour un ou plusieurs secteurs locatifs, au sein de la Commission nationale de concertation ou de chaque commission spécialisée des rapports locatifs, s'imposent aux signataires.

Les accords collectifs de 2005 définissent les conditions du congé pour vente à la découpe, par lots de cinq logements. Actuellement, l'article L. 443-15-2-3 du code de la construction et de l'habitation prévoit que la cession de logements conventionnés à l'APL du groupe Action Logement ne donne pas lieu à un congé pour vente. L'AFL appartenant au groupe Action Logement, cette disposition lui est applicable.

Cet amendement a vocation à écarter l'application des accords collectifs aux congés pour vente de l'AFL, ce qui au final reviendrait à consacrer une disposition particulière à cette entité liée au groupe Action Logement. Autrement dit, les caractéristiques de l'AFL par rapport aux autres entités soumises à l'accord collectif de 2005 ne me semblent pas justifier d'écarter l'AFL de cet accord collectif de 2005.

Si je n'ai pas été suffisamment convaincant et précis, je veux bien en rediscuter un matin de bonne heure avec vous. *(Sourires.)*

L'avis est défavorable.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Monsieur le secrétaire d'État, pas demain matin, je vous remercie. *(Nouveaux sourires.)*

Je pense que l'on était à peu près sur la même longueur d'onde, mais le problème posé à Action Logement vient du fait que l'AFL ne vend pas en ayant libéré le logement, alors qu'on lui applique des obligations comme si tel était le cas. Je crois avoir compris que le problème se situe là. Si vous prenez l'engagement de vous rapprocher d'Action Logement, je retire l'amendement.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Ce sera fait !

M. Philippe Dallier. Je retire donc mon amendement.

M. le président. L'amendement n° 664 rectifié est retiré.

Article 37 bis

- ① Le deuxième alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ② 1° À la première phrase, les mots : « ou, à défaut » sont supprimés, après le mot : « civile », sont insérés les mots : « ou par un justificatif d'un avocat attestant que la procédure de divorce par consentement mutuel extrajudiciaire est en cours » et les mots : « au greffe du tribunal d'instance », sont remplacés par les mots : « à l'officier d'état civil ou au notaire instrumentaire, ou lorsque le demandeur est une personne mariée bénéficiaire de la protection internationale qui réside seule sur le territoire français, » ;
- ③ 2° La troisième phrase est supprimée. – *(Adopté.)*

Article 38

- ① I A *(nouveau)*. – La seconde phrase du premier alinéa de l'article L. 313-35 du code de la construction et de l'habitation est supprimée.
- ② I. – L'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :
- ③ 1° AA *(nouveau)* Au vingtième alinéa, les mots : « du quartile » sont remplacés par les mots : « des deux premiers quartiles » ;
- ④ 1° A et 1° B *(Supprimés)*
- ⑤ 1° C Après le même vingt-troisième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- ⑥ « Pour l'application des vingtième à vingt-troisième alinéas, sont assimilés à des quartiers prioritaires de la politique de la ville :

- 7 « 1° Pendant une période de six ans, les quartiers classés en zones urbaines sensibles qui n'ont pas été classés en quartiers prioritaires de la politique de la ville ;
- 8 « 2° Pendant une période de six ans à compter de leur sortie du classement, les quartiers qui n'ont pas été reclassés en quartiers prioritaires de la politique de la ville. » ;
- 9 1° D (*nouveau*) Après le vingt-sixième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :
- 10 « Le représentant de l'État dans le département peut, par convention, déléguer au maire ou avec l'accord du maire au président d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat tout ou partie des réservations de logements dont il bénéficie, au titre du précédent alinéa, sur le territoire de la commune ou de l'établissement. Il peut également procéder à la même délégation directement au bénéfice du président d'un établissement public de coopération intercommunale ayant conclu un accord collectif intercommunal en application de l'article L. 441-1-1.
- 11 « Cette convention fixe les engagements du délégataire en vue de la mise en œuvre du droit au logement, les modalités d'évaluation annuelle de la délégation ainsi que les conditions de son retrait en cas de non-respect de ses engagements par le délégataire. Lorsque la délégation est effectuée directement au bénéfice du président d'un établissement public de coopération intercommunale, la convention prévoit les modalités d'association des communes membres à l'utilisation des droits de réservation sur leur territoire.
- 12 « S'il constate, au terme de l'année écoulée, que les objectifs fixés par le plan local d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées ne sont pas respectés, le représentant de l'État peut, après mise en demeure restée sans suite pendant trois mois, se substituer au maire ou au président de l'établissement public de coopération intercommunale pour décider directement de la réservation des logements. » ;
- 13 1° E (*nouveau*) Au vingt-septième alinéa, le mot : « vingt-troisième » est remplacé par le mot : « vingt-sixième » ;
- 14 1° et 2° (*Supprimés*)
- 15 I *bis* et II. – (*Supprimés*)

M. le président. L'amendement n° 802, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi cet article :

I. – L'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° À la fin de la première phrase du vingt et unième alinéa, les mots : « représentant de l'État dans le département » sont remplacés par les mots : « ministre chargé du logement » ;

2° Le vingt-troisième alinéa est supprimé ;

3° Après le même vingt-troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Sur les territoires mentionnés au vingtième alinéa, au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de

la ville sont consacrés à des demandeurs autres que ceux mentionnés au vingt et unième alinéa du présent article. » ;

4° À la première phrase du vingt-neuvième alinéa, les mots : « pour les logements » sont remplacés par les mots : « d'un flux annuel de logements » et les mots : « , à l'exception des logements réservés par des services relevant de la défense nationale ou de la sécurité intérieure qui sont identifiés précisément » sont ajoutés ;

II. – L'article L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Les deux dernières phrases du 1° sont supprimées ;

2° Au 1° *bis*, la seconde occurrence du mot : « le » est remplacée par les mots : « un taux supérieur au » ;

3° Après le même 1° *bis*, il est inséré un 1° *ter* ainsi rédigé :

« 1° *ter* Le cas échéant, un taux supérieur au taux minimal des attributions annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville mentionné au vingt-troisième alinéa du même article L. 441-1 ; ».

III. – Les conventions de réservation conclues entre les bailleurs et les réservataires en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation avant la publication de la présente loi et ne portant pas exclusivement sur un flux annuel de logements doivent être mises en conformité avec les dispositions du même article L. 441-1, dans sa rédaction résultant de la présente loi, dans des conditions précisées par décret en Conseil d'État et, au plus tard, dans un délai de trois ans à compter de la promulgation de la présente loi.

La parole est à M. le secrétaire d'État.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Cet amendement vise à rétablir la rédaction de l'article 38, qui a été profondément modifiée par la commission des affaires économiques. Ce n'est pas trahir les travaux de la commission que de souligner le fait que cet article n'a plus grand-chose à voir avec ce qu'il était à son arrivée à la commission. (*Sourires.*)

L'amendement vise à rétablir le sens de l'article 38, tel que nous l'avions initialement proposé, notamment sur deux points qui me paraissent importants. Le premier, dont on a déjà discuté tout à l'heure, c'est la nécessité de passer à une gestion de flux, et non pas de stock, dans les attributions de logements sociaux. Le second, c'est de rétablir les clauses de mixité sociale, qui ont été renforcées à l'Assemblée nationale par rapport à ce qu'elles étaient dans la loi Égalité et citoyenneté, et que la commission a un peu dénaturées.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Je vais être un peu plus longue pour expliquer à M. le secrétaire d'État et à l'ensemble de nos collègues qui résistent encore les profondes modifications que la commission des affaires économiques a souhaité apporter à cet article dans sa version issue de l'Assemblée nationale.

La commission a notamment refusé la généralisation de plusieurs dispositifs prévus dans le présent article en matière d'attribution de logements sociaux, dans la mesure où, selon elle, la diversité des territoires ne pourrait plus être prise en compte.

La commission a d'abord supprimé l'obligation de la gestion en flux, estimant qu'elle pénalise les maires dans leur politique de peuplement en ne leur permettant pas de localiser géographiquement les logements. Elle risque également de remettre en cause, à terme, les modalités de financement, dans la mesure où le réservataire ne connaîtra pas à l'avance la localisation et la qualité des logements qui lui seront proposés.

Ensuite, la commission a maintenu la possibilité de déroger au taux de 25 % d'attributions de logements sociaux à des personnes appartenant au quartile des personnes ayant les revenus les plus faibles, dans le cadre des orientations en matière d'attribution adoptées par la conférence intercommunale du logement.

Elle a également précisé que, pour l'application de l'obligation d'attribuer 25 % de logements sociaux à des personnes appartenant au quartile des personnes aux revenus les plus modestes, en dehors des quartiers prioritaires de la politique de la ville, les zones urbaines sensibles seront assimilées à ces quartiers pendant une durée de six ans. Il s'agit ainsi de ne pas fragiliser des quartiers qui viennent juste de sortir de la géographie prioritaire en y envoyant de nouveau des personnes figurant parmi les plus pauvres.

Pour l'application de cette même obligation, elle a enfin relevé le seuil du premier au deuxième quartile pour ne pas pénaliser les bénéficiaires de l'allocation aux adultes handicapés.

Certes, ces modifications sont profondes, comme vous l'avez souligné, mais je pense qu'elles vont vraiment dans le sens de la diversité des territoires. Surtout, elles ont pour but de laisser la main aux maires, pour qu'ils puissent véritablement décider des personnes qu'il y a lieu de loger, y compris dans des territoires tout juste sortis de la géographie prioritaire, qu'il convient de ne pas fragiliser en continuant d'y loger des populations défavorisées.

Vraiment, nous avons travaillé dans un souci d'équilibre, d'équité, faisant en sorte que cette problématique soit gérée au plus près des réalités et de la diversité des territoires.

M. le président. La parole est à M. Marc Daunis, pour explication de vote.

M. Marc Daunis. La commission a fait un travail important et intéressant. J'interviens à ce stade pour éviter des prises de parole redondantes par la suite.

Le groupe socialiste et républicain approuve une grande partie du travail effectué en commission. En revanche, nous ne pouvons pas, monsieur le secrétaire d'État, voter votre amendement, ne serait-ce que pour la gestion en flux des réservations et pour toutes les autres raisons avancées par Mme la rapporteur.

Néanmoins, il y a, dans votre amendement, un élément auquel nous tenons : c'est la problématique des quartiles. Nous pensons à cet égard que la commission est allée trop loin en poussant le curseur jusqu'au deuxième quartile pour intégrer les handicapés. Je me permettrai de présenter un amendement, immédiatement après la discussion de celui du Gouvernement, pour revenir au premier quartile et intégrer les handicapés, ce qui nous permettra, je pense, de rééquilibrer globalement le travail fait par la commission.

Même si nous soutenons une partie de votre amendement, nous ne pourrions pas le voter, je le répète, dans sa globalité. En revanche, nous souhaiterions que les amendements que nous allons présenter, en particulier l'amendement n° 577, soient retenus.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 802.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 577, présenté par M. Daunis, Mme Guillemot, MM. Iacovelli et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

Alinéa 3

Remplacer cet alinéa par deux alinéas ainsi rédigés :

1° AA Après le vingtième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« - des demandeurs bénéficiaires de l'allocation aux adultes handicapés mentionnée à l'article L. 821-1 du code de la sécurité sociale ; »

La parole est à M. Marc Daunis.

M. Marc Daunis. Je considère que l'amendement est défendu. J'ai souhaité, lors de mon intervention précédente, mettre en perspective nos propositions par rapport à l'amendement du Gouvernement. J'attends de connaître les positions de Mme la rapporteur et de M. le secrétaire d'État.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. En commission, après un débat sur ce point, j'ai proposé de relever le seuil permettant de déterminer les personnes pour lesquelles 25 % des attributions doivent être réalisées en dehors des QPV pour ne pas pénaliser les bénéficiaires de l'AAH.

Lors de l'examen des amendements de séance, je suis revenue sur ma position, considérant que l'amendement proposé par M. Daunis, lequel a pour objet, non pas de relever le seuil, comme nous l'avions fait initialement, mais d'élargir la liste des bénéficiaires de ces attributions aux personnes recevant l'allocation aux adultes handicapés, apportait une meilleure solution.

L'avis de la commission est donc favorable sur l'amendement n° 577.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. J'y suis défavorable, non pas sur le fond, parce que je peux entendre ce que vous proposez, monsieur Daunis, mais par cohérence avec l'amendement n° 802 que j'ai défendu tout à l'heure.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 577.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je suis saisi de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 930 rectifié, présenté par MM. Labbé, Dantec, Guérini et Roux, est ainsi libellé :

I. – Alinéa 4

Rétablir les 1° A et 1° B dans la rédaction suivante :

1° A À la fin de la première phrase du vingt et unième alinéa, les mots : « représentant de l'État dans le département » sont remplacés par les mots : « ministre chargé du logement » ;

1° B Le vingt-troisième alinéa est supprimé ;

II. – Alinéa 15

Rétablir le I *bis* dans la rédaction suivante :

I *bis*. – L'article L. 441-1-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Les deux dernières phrases du 1° sont supprimées ;

2° Au 1° *bis*, la seconde occurrence du mot : « le » est remplacée par les mots : « un taux supérieur au » ;

3° Après le même 1° *bis*, il est inséré un 1° *ter* ainsi rédigé :

« 1° *ter* Le cas échéant, un taux supérieur au taux minimal des attributions annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville mentionné au vingt-troisième alinéa du même article L. 441-1 ; ».

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a instauré des obligations de mixité sociale pour l'attribution de logements sociaux.

Ainsi, 25 % des attributions annuelles en dehors des quartiers prioritaires de la ville doivent bénéficier au premier quartile des ménages les plus modestes. La conférence intercommunale du logement peut toutefois adapter ce taux en fonction de la situation locale.

Cette possibilité nuit à l'efficacité de la mesure. C'est la raison pour laquelle nous sommes favorables à l'amendement adopté à l'Assemblée nationale, qui rend obligatoire l'application du taux de 25 %. La portée de cette obligation a également été amoindrie avec l'introduction, en commission, du deuxième quartile des ménages les plus modestes dans le dispositif.

Le présent amendement vise à rétablir les dispositions du projet de loi adoptées par l'Assemblée nationale que la commission a supprimées.

M. le président. L'amendement n° 896 rectifié *bis*, présenté par M. D. Dubois, Mme Létard et les membres du groupe Union Centriste, est ainsi libellé :

Alinéa 4

Rétablir le 1° B dans la rédaction suivante :

1° B Le vingt-troisième alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

a) À la première phrase, les mots : « , le cas échéant, adapté, compte tenu de la situation locale » sont remplacés par les mots : « adapté à la hausse ou à la baisse et, le cas échéant, avec une progressivité échelonnée dans le temps » ;

b) La seconde phrase est ainsi rédigée : « À défaut de taux fixé par ces orientations, les engagements pris dans le cadre de la convention d'utilité sociale mentionnée à l'article L. 445-1 pourra prévoir une progressivité pour atteindre le taux de 25 % sur six ans. » ;

La parole est à M. Michel Canevet.

M. Michel Canevet. Il s'agit, pour le groupe Union Centriste, d'assouplir l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation sur le quota réservataire de 25 % pour tenir compte des orientations de la conférence intercommunale du logement.

M. le président. L'amendement n° 579, présenté par M. Iacovelli, Mme Guillemot, MM. Daunis, Roger et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

Alinéa 4

Rétablir le 1° B dans la rédaction suivante :

1° B Après le vingt-troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Sur les territoires mentionnés au vingtième alinéa, au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville sont consacrés à des demandeurs autres que ceux mentionnés au vingt et unième alinéa. » ;

La parole est à M. Xavier Iacovelli.

M. Xavier Iacovelli. La loi Égalité et citoyenneté prévoit que 50 % des attributions de logements dans les QPV se font au bénéfice des ménages appartenant aux trois derniers quartiles, c'est-à-dire aux ménages les plus riches.

Les EPCI ont la possibilité de faire varier cette proportion à la hausse ou à la baisse.

L'Assemblée nationale a adopté un amendement du Gouvernement qui prévoit au moins 50 %, sans possibilité de faire varier ce taux à la baisse.

Cette mesure, qui renforce la mixité sociale, et qui a vocation à faire baisser la tension dans certains quartiers de la politique de la ville, a été supprimée en commission des affaires économiques.

Avec cet amendement, nous proposons de rétablir le texte adopté à l'Assemblée nationale, qui prévoit qu'au moins 50 % des attributions annuelles de logements situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville bénéficient à des demandeurs dont les revenus sont supérieurs au seuil du premier quartile.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission est défavorable à l'amendement n° 930 rectifié. Il est contraire à la position de la commission, qui a souhaité laisser aux territoires la possibilité de déroger à ce taux en fonction des circonstances locales.

La commission a sollicité le retrait de l'amendement n° 896 rectifié *bis*, faute de quoi l'avis sera défavorable. Le droit actuel permet cette adaptation à la hausse ou à la baisse, et prévoit que le taux est bien révisé tous les trois ans. Cet amendement est donc satisfait.

Enfin, s'agissant de l'amendement n° 579, présenté par M. Iacovelli, je le répète, la commission a, au contraire, souhaité maintenir la possibilité d'adapter ces taux en fonction de la situation des territoires, ce qui, me semble-t-il, devrait vous satisfaire. J'ajoute que votre souhait de favoriser la mixité sociale dans les QPV est louable, mais

l'adoption de votre amendement nous exposerait au risque d'avoir des logements vacants une fois atteint le taux de 50 % de personnes aux revenus modestes.

M. Philippe Dallier. Eh oui !

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Attention à ne pas aboutir à l'effet inverse de celui que vous recherchez. L'adoption de cet amendement, à mon sens, annulerait vos intentions initiales.

Je vous demande de retirer votre amendement, sinon j'y serai défavorable.

M. Xavier Iacovelli. Je retire mon amendement !

M. le président. L'amendement n° 579 est retiré.

Monsieur Canevet, l'amendement n° 896 rectifié *bis* est-il maintenu ?

M. Michel Canevet. Non, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 896 rectifié *bis* est retiré.

Monsieur le secrétaire d'État, quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 930 rectifié ?

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. J'ai vraiment l'impression qu'il s'agit d'un amendement de repli par rapport à celui du Gouvernement. (*Sourires.*) J'y suis donc favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 930 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. L'amendement n° 578 rectifié, présenté par M. Iacovelli, Mme Guillemot, MM. Daunis, Roger et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 8

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

« Dans les communes dont le taux de logements sociaux est compris entre 40 et 50 %, la part de publics prioritaires, au sens défini par le présent article, relogés ne peut excéder 15 % de ménages reconnus DALO et, au total, 20 % de ménages prioritaires.

« Les communes dont le taux de logements sociaux excède 50 %, la part de publics prioritaires, au sens défini par le présent article, ne peut excéder 10 % de ménages reconnus DALO et, au total, 15 % de ménages dits prioritaires. »

La parole est à M. Xavier Iacovelli.

M. Xavier Iacovelli. De nombreuses communes franciliennes situées dans des zones identifiées comme étant en tension subissent aujourd'hui les effets de la politique d'attribution annuelle de logements aux publics prioritaires. Ainsi, la ville de Nanterre, dont le taux de logements sociaux atteint les 56 %, a relogé, en 2017, 248 ménages prioritaires, dont 198 personnes éligibles au DALO et 50 familles au titre des publics prioritaire, dépassant ainsi largement les objectifs fixés par la préfecture.

Cette proportion ne cesse de croître et pénalise au final les communes qui ont fourni d'importants efforts dans ce domaine.

Il est à noter, en outre, que le relogement de ces publics intervient dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville, ce qui va à l'encontre de la stratégie souhaitée par le Gouvernement, qu'a présentée le 22 mai dernier le Président de la République.

Il apparaît donc nécessaire de prévoir des niveaux d'attribution différenciés pour les communes dont le taux de logements sociaux est compris entre 40 % et 50 % ou dépasse les 50 %.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Mon cher collègue, je vous suggère de retirer votre amendement, faute de quoi l'avis de la commission sera défavorable.

On comprend parfaitement l'intention qui vous anime. Néanmoins, vous souhaitez imposer un changement complet de méthode dans ces communes. Le nouveau dispositif serait très contraignant. Que se passera-t-il face à une situation d'urgence, par exemple, ou quand la commune aura atteint le taux de la catégorie que vous citez dans l'objet de votre amendement ?

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. J'émet aussi un avis défavorable. Idéalement, dans beaucoup de quartiers, il faudrait juste interdire les bénéficiaires du DALO. Cela dit, ce serait tout de même très compliqué à mettre en œuvre.

Je voudrais attirer votre attention sur un point qui relève, non pas de la loi, mais vraiment de la gestion des attributions. Contrairement à ce qu'on peut imaginer, la part des bénéficiaires du DALO dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville est très faible, légèrement inférieure à 4 %. J'ai moi-même été assez étonné de le découvrir, parce que je pensais, intuitivement, que cette proportion était beaucoup plus élevée.

Par ailleurs, parmi les bénéficiaires du DALO, il existe un nombre important de travailleurs dont le salaire est égal ou supérieur au SMIC.

Une question se pose vraiment quant aux zones où se trouvent énormément de logements sociaux. Il revient principalement aux préfets – non pas seulement à eux, certes, comme l'a rappelé M. Dallier – de gérer les contingents de bénéficiaires du DALO. Dans les zones où les logements sociaux abritent très peu de salariés, les préfets devraient plutôt soutenir les candidats qui sont salariés ; dans celles où les revenus sont très faibles, ils devraient soutenir les personnes aux revenus un peu plus élevés. Une telle démarche relève de la gestion des contingents plutôt que de la loi.

M. le président. La parole est à M. Marc Daunis, pour explication de vote.

M. Marc Daunis. Vous venez, monsieur le secrétaire d'État, à travers vos propos, et avec beaucoup de sincérité et de justesse, d'expliquer *a contrario* nos réticences, pour ne pas dire notre hostilité, à des systèmes de cotations trop rigides.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Ah non !

M. Marc Daunis. Mais si ! Je vous renvoie au débat que nous avons eu précédemment.

En dépit de soucis très louables de transparence et d'équité – je ne remets absolument pas en cause ce qui motive chacun –, on en arrive à figer de manière dangereuse les situations. Il faut choisir entre les bénéficiaires du DALO, les travailleurs handicapés, et bien d'autres encore. En

somme, on a le sentiment que s'additionnent des critères d'une telle granularité qu'il suffirait de tout mettre dans un ordinateur d'où sortiraient ensuite les attributions.

C'est pourquoi, à mes yeux, même s'il faut des règles assez claires et structurantes – c'est d'ailleurs le travail que nous avons fait et que nous sommes en train de faire –, en même temps – le terme devrait plaire –, il faut conserver ces marges de manœuvre, qui sont utiles pour mener des politiques de peuplement et répondre à des situations concrètes en dépit de la complexité des acteurs et des problèmes.

M. le président. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Je comprends tout à fait les inquiétudes exprimées par notre collègue Xavier Iacovelli. Il connaît la situation de son département; en Seine-Saint-Denis, c'est exactement la même. On fixe des taux que toutes les communes doivent respecter, indépendamment de leur situation. Elles se retrouvent toutes soumises au même régime: alors que leurs situations concrètes ne sont pas les mêmes, on leur demande d'appliquer les règles de la même manière!

M. Marc Daunis. Tout à fait!

M. Philippe Dallier. Dans bien des cas, on fait des bêtises avec les meilleurs sentiments du monde: nous aggravons encore les situations!

Certes, monsieur le secrétaire d'État, vous avez raison: parmi les bénéficiaires du DALO, il n'y a pas que des gens en très grande difficulté; d'autres, parmi eux, attendent depuis longtemps un logement. En revanche, certains d'entre eux ne veulent pas aller vivre dans ces quartiers!

Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques. Absolument!

M. Philippe Dallier. Or, maintenant que des règles plus strictes ont été adoptées, ces personnes perdent le bénéfice du DALO si elles refusent une attribution.

D'un côté, on veut instaurer des règles pour que le processus d'attribution soit le plus clair et le plus transparent possible, car la loi doit s'appliquer partout de la même manière; de l'autre, les effets de bord sont à mon avis très nombreux et pénalisent ces communes qu'on enterre toujours un peu plus. En outre, cela n'avantage pas forcément ceux qui cherchent un logement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 578 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 646, présenté par MM. Roger et Iacovelli, Mme Guillemot, MM. Temal, Éblé, Daunis et Kanner, Mme Artigalas, MM. M. Bourquin et Cabanel, Mme Conconne, MM. Courteau, Duran, Montaugé, Tissot et les membres du groupe socialiste et républicain, est ainsi libellé:

Alinéa 10

Après la première occurrence du mot:

maire

insérer les mots:

de la commune comportant au moins 35 % de logements sociaux et un quartier prioritaire de la politique de la ville sur son territoire

La parole est à M. Xavier Iacovelli.

M. Xavier Iacovelli. Pardonnez-moi, mes chers collègues: il s'agit encore d'un amendement francilien! *(Sourires.)*

Le contingent de l'État a pour mission de reloger les publics prioritaires. Des poursuites et des recours indemnitaires sont engagés parce que l'État ne relogé pas dans les délais raisonnables les bénéficiaires du DALO. Par ailleurs, une évaluation a montré que la délégation n'a pas fonctionné comme elle aurait dû.

C'est pourquoi la loi Égalité et citoyenneté a supprimé la délégation des droits de réservation du préfet. Notre commission des affaires économiques a quant à elle rétabli la possibilité, pour le préfet, de déléguer son contingent.

Dans la même logique que nos amendements précédents, nous proposons donc de limiter cette délégation aux seules communes disposant sur leur territoire de plus de 35 % de logements sociaux et d'un quartier prioritaire de la ville.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. La commission a souhaité aller plus loin: elle a rétabli la possibilité pour le préfet de déléguer aux maires ces droits de réservation, quelle que soit la commune.

Elle a par conséquent émis un avis défavorable sur cet amendement.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 646.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 56, présenté par MM. Morisset et Mouiller, n'est pas soutenu.

L'amendement n° 1131, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques, est ainsi libellé:

Après l'alinéa 14

Insérer deux alinéas ainsi rédigés:

...° Après le trente-troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé:

« Lorsque l'attribution d'un logement situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville à un candidat présenté par le réservataire a échoué, le logement est mis à disposition du maire de la commune pour qu'il désigne des candidats autres que ceux visés au vingt et unième alinéa du présent article. »

La parole est à Mme le rapporteur.

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Nous proposons que, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville, en cas d'échec de l'attribution de logements à la suite de la désignation du réservataire, ces logements soient mis à la disposition, non plus du bailleur social, mais du maire de la commune pour désigner de nouveaux candidats.

Dans ces quartiers, en cas de difficulté de remise en location, le maire est en effet le mieux à même d'appréhender les différents enjeux d'équilibre d'occupation sociale du territoire.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Il sera plus que favorable! Ce n'est pas trahir un secret que de révéler que nous avons travaillé avec Mme le rapporteur sur ce sujet qui me tient particulièrement à cœur pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, vous avez raison, monsieur Dallier : les quotas, les objectifs, les chiffres, c'est très bien, mais à la fin des fins, la qualité d'une commission d'attribution dépend avant tout des hommes et des femmes qui la composent : cela se voit tant dans les propositions qui lui sont soumises que dans les décisions qu'elle prend.

Aujourd'hui existe un problème qu'il nous fallait régler ; je crois que, grâce au travail mené avec Mme la rapporteur, nous avons trouvé une bonne solution. Je parle du cas précis où, sur un contingent réservé – celui d'Action Logement, par exemple, à savoir des allocations réservées aux travailleurs –, il s'avère que, pour une raison ou pour une autre, le gestionnaire du contingent se trouve incapable de fournir trois candidatures à la commission chargée de faire le choix. Dans ce cas, dans le droit actuel, soit le logement reste très longtemps vacant, soit, le plus fréquemment, le préfet décide de l'attribuer à un bénéficiaire du DALO. Une telle situation n'est pas systématique, mais elle est fréquente ; je suis sûr que tous ceux qui, parmi vous, ont été membres de commissions d'attribution comprennent de quoi je parle.

C'est pourquoi nous soutenons ce dispositif, qui vise également à préserver le rôle du maire, ce qui devrait vous convaincre, si c'était encore nécessaire, que le présent projet de loi est un projet en faveur des maires. L'idée est la suivante : dès lors que l'un des contingents n'a pas fourni ses attributaires potentiels à la commission, le maire « récupère » les logements non pourvus. Ainsi, dans le cas où il s'agirait du contingent de travailleurs gérés par Action Logement, le maire sera en mesure de faire un choix : soit attendre pour que ce logement soit ensuite attribué à un travailleur, de manière à préserver la mixité sociale du quartier, soit l'attribuer tout de suite à un bénéficiaire du DALO.

Il s'agit à mes yeux d'un enjeu très important ; je serais donc ravi de l'adoption par votre Haute Assemblée de cet amendement, sur lequel le Gouvernement émet un avis très favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 1131.
(*L'amendement est adopté.*)

M. le président. L'amendement n° 649 rectifié *ter*, présenté par Mme Keller, MM. Mandelli et Laménie, Mme Garriaud-Maylam et M. Gremillet, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – Par dérogation, les logements sociaux situés dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville mentionnés à l'article 5 de la loi n° 2014-173 de programmation pour la ville et la cohésion urbaine, sont attribués en priorité aux demandeurs de logement qui ne sont pas mentionnés aux c, d, f, h, j, k et l de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation et qui ne bénéficient pas des décisions favorables mentionnées à l'article L. 441-2-3 du même code.

La parole est à M. Marc Laménie.

M. Marc Laménie. Cet amendement, déposé sur l'initiative de notre collègue Fabienne Keller et de plusieurs autres membres de notre groupe, vise à garantir la mixité sociale au sein des quartiers prioritaires de la politique de la ville.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Je comprends très bien l'intention des auteurs de l'amendement, telle qu'exposée par notre collègue Marc Laménie. Néanmoins,

ce serait un changement de méthode : on créerait des publics « superprioritaires » au sein des quartiers prioritaires. Je ne sais pas s'il convient d'aller aussi loin.

C'est la raison pour laquelle, mon cher collègue, je vous demande le retrait de cet amendement, faute de quoi l'avis de la commission sera défavorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. C'est le même avis, pour les mêmes raisons.

M. le président. Monsieur Laménie, l'amendement n° 649 rectifié *ter* est-il maintenu ?

M. Marc Laménie. Il est vrai que le dispositif que nous proposons pose des problèmes dans le cadre de la politique de la ville. Certes, il s'agit de sujets particulièrement sensibles, mais compte tenu de l'avis de notre rapporteur, je retire l'amendement, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 649 rectifié *ter* est retiré.
Je mets aux voix l'article 38, modifié.

(*L'article 38 est adopté.*)

Articles additionnels après l'article 38

M. le président. Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 445 rectifié *bis*, présenté par MM. H. Leroy, Meurant et Pemezec, Mmes Garriaud-Maylam et Bonfanti-Dossat, MM. Danesi et Revet, Mmes Bories et Lassarade et MM. Rapin et Ginesta, est ainsi libellé :

Après l'article 38

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au premier alinéa de l'article L. 300-1 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « régulière », sont insérés les mots : « depuis au moins cinq ans ».

La parole est à M. Sébastien Meurant.

M. Sébastien Meurant. L'objet de cet amendement est tout simplement d'instaurer une condition de résidence de cinq ans pour les étrangers qui voudraient bénéficier du DALO.

M. le président. L'amendement n° 444 rectifié *bis*, présenté par MM. H. Leroy, Meurant et Pemezec, Mmes Garriaud-Maylam et Bonfanti-Dossat, MM. Danesi et Revet, Mmes Bories et Lassarade et MM. Rapin et Ginesta, est ainsi libellé :

Après l'article 38

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au premier alinéa de l'article L. 300-1 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « régulière », sont insérés les mots : « depuis au moins trois ans ».

La parole est à M. Sébastien Meurant.

M. Sébastien Meurant. Cet amendement est défendu.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Il est défavorable sur ces deux amendements : véritablement, rien ne justifie le renforcement de cette condition de résidence sur le territoire.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Sans détailler mes raisons, je dirai simplement que je suis absolument opposé à une telle mesure. L'avis du Gouvernement sur cet amendement est donc totalement défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 445 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 444 rectifié *bis*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 940 rectifié, présenté par MM. Labbé, Dantec, Gabouty et Guérini, est ainsi libellé :

Après l'article 38

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au treizième alinéa de l'article L. 441-1, les mots : « ayant à leur charge un enfant mineur et » sont supprimés ;

2° À la seconde phrase du deuxième alinéa du II de l'article L. 441-2-3, après le mot : « décent », la fin de la phrase est supprimée.

La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Cet amendement a pour objet de supprimer du code de la construction et de l'habitation l'obligation de justifier de la présence d'au moins un enfant mineur ou d'une personne handicapée à charge, ainsi que de l'indécence du logement, pour que la demande de relogement d'un ménage habitant un logement manifestement suroccupé soit prise en compte.

Cette contrainte empêche en effet de nombreux ménages de sortir de leur situation de précarité. Les signataires de cet amendement considèrent que ces conditions cumulatives constituent une double peine pour toutes les personnes ou les familles éprouvant des difficultés particulières. C'est pourquoi ils souhaitent alléger les conditions imposées pour bénéficier de ce dispositif.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Cet amendement tend à élargir considérablement la liste des personnes prioritaires et donc, de fait, l'accès à la commission de médiation du DALO. L'avis de la commission est donc défavorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Malheureusement, j'aurai exactement le même argument que Mme la rapporteur. J'ai dit « malheureusement », parce qu'il s'agit d'un constat d'échec : le dernier rapport de la Fondation Abbé-Pierre, que j'ai déjà évoqué dans ce débat, fait état de plus de 2 millions de foyers en situation de sur-occupation. Dès lors, si l'on ouvrait le bénéfice du DALO à toutes les personnes qui en souffrent, ce droit deviendrait inopérant tant il y aurait de candidats potentiels.

L'avis du Gouvernement sur cet amendement est donc défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 940 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 54, présenté par MM. Morisset et Mouiller, n'est pas soutenu.

Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 115 rectifié, présenté par Mmes Renaud-Garabedian, Imbert et Garriaud-Maylam, MM. Danesi, Mayet, Poniatowski et Savin, Mmes Delmont-Koropoulis, Deromedi et Deroche, MM. Mandelli, Le Gleut et Gremillet et Mme A.M. Bertrand, est ainsi libellé :

Après l'article 38

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – La loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et de développement de l'offre foncière est ainsi modifiée :

1° Au premier alinéa de l'article 28, les mots : « en sous-catégorie II B ou II C » sont supprimés ;

2° L'article 29 est abrogé ;

3° L'article 30 est ainsi modifié :

a) Au premier alinéa, le mot : « huit » est remplacé par le mot : « trois » ;

b) Le deuxième alinéa est ainsi modifié :

- le mot : « huitième » est remplacé par le mot : « troisième » ;

- le mot : « huit » est remplacé par le mot « trois » ;

4° L'article 31 est ainsi modifié :

a) Le troisième alinéa est supprimé ;

b) Le quatrième alinéa est ainsi modifié :

- les mots : « le même délai » sont remplacés par les mots : « un délai de deux mois » ;

- les mots : « qui ne peut se prévaloir des conditions de l'article 29 » sont supprimés.

II. – Après le 1° de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« (...) Personnes dont les ressources ne leur permettent pas de se maintenir dans leur logement à la suite de l'application des articles 28 à 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et de développement de l'offre foncière. »

La parole est à Mme Joëlle Garriaud-Maylam.

Mme Joëlle Garriaud-Maylam. Mes chers collègues, au vu de l'heure tardive, je dirai simplement que cet amendement, ainsi que le suivant, tous deux déposés sur l'initiative de Mme Renaud-Garabedian, sont défendus.

M. le président. L'amendement n° 116 rectifié, présenté par Mmes Renaud-Garabedian, Imbert et Garriaud-Maylam, MM. Danesi et Mayet, Mme A.M. Bertrand, MM. Poniatowski et Savin, Mmes Delmont-Koropoulis, Deromedi et Deroche et MM. Mandelli, Le Gleut et Gremillet, est ainsi libellé :

Après l'article 38

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – La loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière est ainsi modifiée :

1° Au premier alinéa de l'article 28, les mots : « en sous-catégorie II B ou II C » sont supprimés ;

2° L'article 29 est abrogé ;

3° L'article 31 est ainsi modifié :

a) Le troisième alinéa est supprimé ;

b) Le quatrième alinéa est ainsi modifié :

– les mots : « le même délai » sont remplacés par les mots : « un délai de deux mois » ;

– les mots : « qui ne peut se prévaloir des conditions de l'article 29 » sont supprimés.

II. – Après le 1° de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« (...) Personnes dont les ressources ne leur permettent pas de se maintenir dans leur logement à la suite de l'application des articles 28 à 31 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 tendant à favoriser l'investissement locatif, l'accession à la propriété de logements sociaux et le développement de l'offre foncière. »

Cet amendement a été défendu.

Quel est l'avis de la commission ?

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. Ces amendements ont pour objet l'application de la loi de 1948. Nous avons besoin de connaître l'impact de ces mesures, et nous demandons donc l'avis du Gouvernement.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Je constate la sagesse particulière de Mme la rapporteur au sein de celle de la Haute Assemblée ! (*Sourires.*)

L'avis du Gouvernement sur ces amendements est défavorable. En effet, le dispositif de la loi de 1948 est déjà en voie d'extinction ; je ne suis pas sûr qu'il faille accélérer ce processus. En tant que bon ingénieur agronome, je dirais : laissons faire la nature, cela se passera sûrement beaucoup mieux !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 115 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 116 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Article 38 bis

① I. – (*Non modifié*) Le dernier alinéa de l'article L. 411-10 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

② 1° Après la deuxième occurrence du mot : « article », la fin de la première phrase est supprimée ;

③ 2° La seconde phrase est complétée par les mots : « , qui doivent rendre l'identification des personnes impossible ».

④ II. – L'article L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

⑤ 1° Après le quatrième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

⑥ « Sans préjudice des traitements opérés par les organismes d'habitations à loyer modéré, l'État confie au groupement d'intérêt public mentionné à l'article L. 441-2-1 l'exploitation des données recueillies à l'occasion des enquêtes mentionnées au premier alinéa du présent article et transmises par les bailleurs à la demande du groupement en vue de créer un outil d'analyse de l'occupation sociale du parc. Ce groupement assure la diffusion du résultat de ces travaux d'exploitation, qui doivent rendre l'identification des personnes impossible. » ;

⑦ 2° À la seconde phrase de l'avant-dernier alinéa, les mots : « peuvent transmettre » sont remplacés par les mots : « transmettent à leur demande » et les mots : « , au groupement d'intérêt public mentionné à l'article L. 441-2-1 » sont supprimés. – (*Adopté.*)

Article additionnel après l'article 38 bis

M. le président. L'amendement n° 434, présenté par MM. Meurant et H. Leroy, est ainsi libellé :

Après l'article 38 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le quatrième alinéa de l'article L. 441-2-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Dans le respect de la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, les organismes qui enregistrent la demande de logement social et les pièces justificatives relatives à cette demande peuvent vérifier l'authenticité de ces pièces. »

La parole est à M. Sébastien Meurant.

M. Sébastien Meurant. Cet amendement vise simplement à donner aux bailleurs la possibilité de vérifier l'exactitude et l'authenticité des pièces fournies par les demandeurs.

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

Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur. On peut s'interroger sur la portée de cette disposition. Les missions et les compétences des bailleurs n'incluent pas de pouvoirs d'enquête.

Le bailleur peut, le cas échéant, vouloir vérifier des informations transmises par le candidat locataire en cas de pièces incohérentes ou douteuses. Les agents de gestion pourraient conclure trop vite à une fraude ou à la production de faux, ce qui inclut une qualification pénale et donc un risque, pour le bailleur, de se voir reprocher le délit de dénonciation calomnieuse.

À l'inverse, en cas de fraude avérée, le bailleur pourrait se voir reprocher de ne pas avoir suffisamment vérifié les pièces du dossier. Pourrait-il tout de même agir en justice et demander la nullité du bail pour dol ? L'Agence nationale de contrôle du logement social, l'ANCOLS, pourrait-elle lui reprocher son inaction ?

Il serait véritablement plus simple pour les bailleurs de pouvoir exiger du candidat lui-même la justification ou l'explication des cas d'incohérence ou d'irrégularité relevés

dans le dossier de demande. Il faudrait pour ce faire élargir les modalités des attributions sous condition suspensive visées par l'article R. 441-3 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction actuelle; cela relève du domaine réglementaire.

Quant au dispositif proposé, s'agissant des personnes interrogées, par exemple, jusqu'où l'employeur devra-t-il fournir des explications au bailleur? Quelles sont les données personnelles qu'il pourra communiquer au bailleur? Pour toutes ces raisons, vous l'aurez compris, mon cher collègue, il est difficile de véritablement vous suivre.

Je vous invite donc à retirer cet amendement, faute de quoi l'avis de la commission sera défavorable.

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

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. J'aurai le même avis, pour les mêmes raisons.

M. le président. Monsieur Meurant, l'amendement n° 434 est-il maintenu?

M. Sébastien Meurant. Non, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 434 est retiré.

Mes chers collègues, nous avons examiné 213 amendements au cours de la journée; il en reste 379.

La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

13

ORDRE DU JOUR

M. le président. Voici quel sera l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée au lundi 23 juillet 2018, à dix heures trente, à quatorze heures trente et le soir:

Suite du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (n° 567, 2017-2018);

Rapport de Mme Dominique Estrosi Sassone, fait au nom de la commission des affaires économiques (n° 630, 2017-2018);

Avis de M. Marc-Philippe Daubresse, fait au nom de la commission des lois (n° 604, 2017-2018);

Avis de M. Jean-Pierre Leleux, fait au nom de la commission de la culture, de l'éducation et de la communication (n° 606, 2017-2018);

Avis de M. Patrick Chaize, fait au nom de la commission de l'aménagement du territoire et du développement durable (n° 608, 2017-2018);

Texte de la commission (n° 631, 2017-2018).

Personne ne demande la parole?...

La séance est levée.

(La séance est levée le samedi 21 juillet 2018, à une heure cinquante.)

NOMINATION DE MEMBRES D'UNE ÉVENTUELLE COMMISSION MIXTE PARITAIRE

La liste des candidats désignés par la commission des affaires économiques pour faire partie de l'éventuelle commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique a été publiée conformément à l'article 12 du règlement.

Aucune opposition ne s'étant manifestée dans le délai prévu par l'article 9 du règlement, cette liste est ratifiée. Les représentants du Sénat à cette commission mixte paritaire sont:

Titulaires: Mme Sophie Primas, Mme Dominique Estrosi Sassone, M. Marc-Philippe Daubresse, M. Marc Daunis, M. Xavier Iacovelli, Mme Valérie Létard, M. Jean-Claude Requier;

Suppléants: M. Julien Bargeton, M. Patrick Chaize, Mme Cécile Cukierman, M. Jean-Pierre Leleux, Mme Sonia de la Provôté, Mme Sylvie Robert, M. Michel Vaspart.

Direction des comptes rendus

GISÈLE GODARD

QUESTION(S) ORALE(S) REMISE(S) À LA PRÉSIDENTE DU SÉNAT

Activité « relation clients » d'Engie

N° 0424 – Le 26 juillet 2018 – **M. Franck Montaugé** appelle l'attention de **M. le ministre de l'économie et des finances** sur la situation préoccupante des activités de « relation clients particuliers » du groupe Engie en France. En 2007, le groupe Engie comptait trente-deux centres de « relation clients » et externalisait 20 % de ses activités clientèle sur le territoire national. Aujourd'hui, dix-neuf sites ont été fermés et 85 % de l'activité est externalisée, dont 30 % à l'étranger. En dix ans, ce sont plus de 1 000 emplois qui auront été supprimés en France. Or, cette hémorragie d'emplois s'est encore accélérée ces deux dernières années avec la mise en œuvre d'un processus de délocalisation au Cameroun et au Sénégal, après le Maroc, le Portugal et l'île Maurice. Près de 3 000 emplois sont menacés par cette stratégie de délocalisation vers les pays à bas coûts de main-d'œuvre.

Or, ces délocalisations ne conduisent pas à des économies de coûts substantielles: environ 7 millions d'euros d'économies annuelles générées à comparer aux 1,4 milliard d'euros de bénéfices réalisés par le groupe en 2017, ce qui représente très peu dans le cadre d'un marché de 11 millions de clients générant 6 milliards d'euros de chiffre d'affaires. C'est même encore moins - 5,8 millions d'euros - si l'on retranche le coût des mesures d'accompagnement.

En revanche, cette stratégie fait fi de la dimension humaine du sujet. Elle prévoit par exemple la formation du personnel à l'étranger par ceux-là mêmes qui demain verront leur emploi en France supprimé!

Ces milliers d'emplois menacés sont pourtant souvent indispensables à l'économie locale française et à la cohésion de ses territoires. Certains d'entre eux seront considérablement affaiblis par la disparition de ces centres de « relation clients » et de leurs emplois.

Lors d'une audition le 6 juin 2018 par la commission des affaires économiques du Sénat, la directrice générale d'Engie a indiqué aux commissaires « qu'il n'y pas d'avenir pour la relation clients ».

Il lui demande comment comprendre cette déclaration ; quel sens l'État, actionnaire principal à hauteur de 24,1 % du capital et 28,1 % des droits de vote, lui donne en termes de stratégie d'entreprise ; et s'il faut comprendre qu'Engie s'apprête à vendre ce portefeuille clientèle dans le cadre par exemple de l'entrée de nouveaux partenaires au capital en compensation du retrait de l'État comme pourrait le permettre in fine le projet de loi portant plan d'action pour la croissance et la transformation des entreprises.

Le Gouvernement n'est pas non plus intervenu pour essayer de rétablir le dialogue social rompu entre la direction « relation clients » du groupe et les représentants du personnel.

Bien qu'aspirant à se désengager du capital d'Engie, le Gouvernement dit vouloir garder une « action spécifique » afin de peser sur les orientations du groupe. Mais dans quel but s'il se désintéresse du sort des 1 500 salariés concernés et des conséquences territoriales de ces décisions ?

Pour toutes ces raisons, il lui demande quelles mesures il compte prendre pour préserver l'emploi de ces activités de « relation clients » en France et, à l'instar de son partenaire européen italien, pour relocaliser ces activités en France.

*Remise en cause du droit à l'interruption
volontaire de grossesse dans la Sarthe*

N° 0425 – Le 26 juillet 2018 – **Mme Nadine Grelet-Certenais** demande à **Mme la ministre des solidarités et de la santé** d'intervenir dans les meilleurs délais pour mettre fin à une situation inédite dans le sud du département de la Sarthe où les femmes sont depuis six mois dans l'impossibilité de réaliser une interruption volontaire de grossesse (IVG).

En raison du départ à la retraite de l'un des médecins gynécologues du centre hospitalier du Bailleul, ce dernier se trouve dans l'incapacité de pouvoir assurer ce droit essentiel pour les femmes car les praticiens restants font valoir leur clause de conscience spécifique concernant l'IVG définie à l'article L. 2212-8 du code de la santé publique. Ce dernier dispose que le « médecin n'est jamais tenu de pratiquer une interruption volontaire de grossesse ».

En janvier 2017, le rapport du haut conseil à l'égalité entre les femmes et les hommes notait bien que, tant que cette clause de conscience demeurera, l'avortement ne sera pas un droit réel, à part entière.

Le cas sarthois démontre que, malgré les avancées obtenues durant le précédent quinquennat, notamment dans la loi n° 2014-873 du 4 août 2014 pour l'égalité réelle entre les femmes et les hommes, dans la loi n° 2016-41 du 26 janvier 2016 de modernisation de notre système de santé, ou encore dans la loi n° 2017-347 du 20 mars 2017 relative à l'extension du délit d'entrave à l'IVG, le droit à l'avortement doit être conforté et assuré sur l'ensemble du territoire afin que ce droit inaliénable soit pleinement reconnu.

En ce mois de juillet 2018, alors que Simone Veil est entrée au Panthéon, près de quarante-cinq ans après la reconnaissance du droit à l'avortement, il est intolérable que les femmes ne puissent pas exercer leurs droits essentiels parce que des médecins, au mépris de l'accès aux soins, font valoir des réticences d'ordre personnel ou éthique.

Il est urgent de remédier à cette situation qui est due, tout autant, à la désertification médicale en milieu rural qu'aux failles du droit actuel. Au regard de la situation sarthoise, qui n'est pas un cas isolé sur le territoire français, elle lui demande les mesures qu'elle envisage pour venir en aide aux femmes qui, depuis six mois, n'ont plus accès à un droit fondamental plus que jamais menacé et garantir ainsi l'effectivité de ce dernier.

ANNEXES AU PROCÈS-VERBAL

de la séance

du vendredi 20 juillet 2018

SCRUTIN N° 223

sur l'amendement n° 176, présenté par Mme Cécile Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste, l'amendement n° 564 rectifié, présenté par Mme Sylvie Robert et les membres du groupe socialiste et républicain, l'amendement n° 688 rectifié, présenté par Mme Nathalie Delattre et plusieurs de ses collègues, et l'amendement n° 711 rectifié ter, présenté par Mme Marta de Cidrac et plusieurs de ses collègues, à l'article 28 du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, compte tenu de l'ensemble des délégations de vote accordées par les sénateurs aux groupes politiques et notifiées à la Présidence :

Nombre de votants	344
Suffrages exprimés	341
Pour	142
Contre	199

Le Sénat n'a pas adopté

ANALYSE DU SCRUTIN

GROUPE LES RÉPUBLICAINS (146) :

Contre : 142

Abstention : 2 MM. Jean-Raymond Hugonet, Alain Schmitz

N'ont pas pris part au vote : 2 M. Gérard Larcher - Président du Sénat et Mme Catherine Troendlé - qui présidait la séance

GROUPE SOCIALISTE ET RÉPUBLICAIN (75) :

Pour : 75

GROUPE UNION CENTRISTE (50) :

Pour : 47

Contre : 2 MM. Michel Canevet, Daniel Dubois

Abstention : 1 Mme Valérie Létard

GROUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (23) :

Pour : 5 Mme Nathalie Delattre, M. Jean-Noël Guérini, Mmes Véronique Guillotin, Françoise Laborde, M. Olivier Léonhardt

Contre : 18

GROUPE LA RÉPUBLIQUE EN MARCHÉ (22) :

Contre : 22

GROUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN CITOYEN ET ÉCOLOGISTE (15) :

Pour : 15

GROUPE LES INDÉPENDANTS - RÉPUBLIQUE ET TERRITOIRES (11) :

Contre : 11

RÉUNION ADMINISTRATIVE DES SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (6) :

Contre : 4

N'ont pas pris part au vote : 2 Mme Claudine Kauffmann, M. Stéphane Ravier

Ont voté pour :

Maurice Antiste	Élisabeth Doineau	Éric Kerrouche
Cathy Apourceau-Poly	Jérôme Durain	Françoise Laborde
Viviane Artigalas	Alain Duran	Laurent Lafon
Éliane Assasi	Vincent Éblé	Bernard Lalande
David Assouline	Frédérique Espagnac	Michel Laugier
Esther Benbassa	Françoise Férat	Pierre Laurent
Claude Bérit-Débat	Rémi Féraud	Nuihau Laurey
Jacques Bigot	Corinne Féret	Jacques Le Nay
Joël Bigot	Jean-Luc Fichet	Jean-Yves Leconte
Annick Billon	Martine Filleul	Olivier Léonhardt
Maryvonne Blondin	Catherine Fournier	Claudine Lepage
Jean-Marie Bockel	Françoise Gatel	Marie-Noëlle
Éric Bocquet	Fabien Gay	Lienemann
Philippe Bonnacarrère	Samia Ghali	Anne-Catherine
Nicole Bonnefoy	Guillaume Gontard	Loisier
Yannick Botrel	Marie-Pierre de la	Jean-François Longeot
Martial Bourquin	Gontrie	Pierre Louault
Michel Boutant	Nathalie Goulet	Jean-Jacques Lozach
Céline Brulin	Sylvie Goy-Chavent	Monique Lubin
Henri Cabanel	Michelle Gréaume	Jean-Claude Luche
Olivier Cadic	Nadine Grelet-	Victorin Lurel
Vincent Capo-	Certenais	Philippe Madrelle
Canellas	Jean-Noël Guérini	Jacques-Bernard
Thierry Carcenac	Jocelyne Guidez	Magner
Alain Cazabonne	Annie Guillemot	Christian Manable
Olivier Cigolotti	Véronique Guillotin	Didier Marie
Laurence Cohen	Laurence Harribey	Hervé Marseille
Pierre-Yves Collombat	Olivier Henno	Hervé Maurey
Catherine Conconne	Loïc Hervé	Rachel Mazuir
Hélène Conway-	Jean-Michel	Pierre Médevielle
Mouret	Houllegatte	Michelle Meunier
Roland Courteau	Xavier Iacovelli	Jean-Marie Mizzon
Cécile Cukierman	Olivier Jacquin	Jean-Pierre Moga
Michel Dagbert	Jean-Marie Janssens	Marie-Pierre Monier
Yves Daudigny	Victoire Jasmin	Franck Montaugé
Marc Daunis	Éric Jeansannetas	Catherine Morin-
Vincent Delahaye	Sophie Joissains	Desailly
Nathalie Delattre	Patrice Joly	Pierre Ouzoulias
Bernard Delcros	Bernard Jomier	Marie-Françoise Perol-
Yves Détraigne	Gisèle Jourda	Dumont
Gilbert-Luc Devinaz	Patrick Kanner	Gérard Poadja
Nassimah Dindar	Claude Kern	Angèle Prévillé

Jean-Paul Prince
Sonia de la Provôté
Christine Prunaud
Claude Raynal
Sylvie Robert
Gilbert Roger
Laurence Rossignol
Denise Saint-Pé
Pascal Savoldelli

Nadia Sollogoub
Jean-Pierre Sueur
Simon Sutour
Sophie Taillé-Polian
Rachid Temal
Lana Tetuanui
Jean-Claude Tissot
Nelly Tocqueville
Jean-Marc Todeschini

Jean-Louis Tourenne
André Vallini
Sabine Van Heghe
Jean-Marie
Vanlerenberghe
Yannick Vaugrenard
Dominique Vérien
Sylvie Vermeillet
Michèle Vuillien

Vincent Segouin
Bruno Sido
Jean Sol
Dominique Théophile

Claudine Thomas
Raymond Vall
Michel Vaspert
Jean-Pierre Vial

Jean Pierre Vogel
Dany Wattebled
Richard Yung

Ont voté contre :

Philippe Adnot
Pascal Allizard
Michel Amiel
Guillaume Arnell
Stéphane Artano
Serge Babary
Jean-Pierre Bansard
Julien Bargeton
Philippe Bas
Jérôme Bascher
Arnaud Bazin
Arnaud de Belenet
Martine Berthet
Alain Bertrand
Anne-Marie Bertrand
Jérôme Bignon
Jean Bizet
Christine Bonfanti-Dossat
François Bonhomme
Bernard Bonne
Pascale Bories
Gilbert Bouchet
Céline Boulay-Espéronnier
Yves Bouloux
Jean-Marc Boyer
Max Brisson
Marie-Thérèse Bruguière
François-Noël Buffet
François Calvet
Christian Cambon
Agnès Canayer
Michel Canevet
Emmanuel Capus
Jean-Noël Cardoux
Jean-Claude Carle
Maryse Carrère
Françoise Cartron
Joseph Castelli
Bernard Cazeau
Anne Chain-Larché
Patrick Chaize
Pierre Charon
Daniel Chasseing
Alain Chatillon
Marie-Christine Chauvin
Guillaume Chevrollier
Marta de Cidrac
Yvon Collin
Jean-Pierre Corbisez
Gérard Cornu
Josiane Costes
Édouard Courtial
Pierre Cuypers
Philippe Dallier
René Danesi
Ronan Dantec
Laure Darcos
Mathieu Darnaud
Marc-Philippe Daubresse
Jean-Pierre Decool
Robert del Picchia
Annie Delmont-Koropoulos

Michel Dennemont
Gérard Dériot
Catherine Deroche
Jacky Deromedi
Chantal Deseyne
Catherine Di Folco
Philippe Dominati
Daniel Dubois
Alain Dufaut
Catherine Dumas
Laurent Duplomb
Nicole Duranton
Jean-Paul Émorine
Dominique Estrosi Sassone
Jacqueline Eustache-Brinio
Michel Forissier
Alain Fouché
Bernard Fournier
Christophe-André Frassa
Pierre Frogier
Jean-Marc Gabouty
Joëlle Garriaud-Maylam
André Gattolin
Jacques Genest
Frédérique Gerbaud
Bruno Gilles
Jordi Ginesta
Colette Giudicelli
Éric Gold
Jean-Pierre Grand
Daniel Gremillet
François Grosdidier
Jacques Groperrin
Pascale Gruny
Charles Guené
Joël Guerriau
Didier Guillaume
Abdallah Hassani
Claude Haut
Christine Herzog
Alain Houpert
Benoît Huré
Jean-François Husson
Corinne Imbert
Muriel Jourda
Mireille Jouve
Alain Joyandet
Antoine Karam
Roger Karoutchi
Fabienne Keller
Guy-Dominique Kennel
Joël Labbé
Jean-Louis Lagourgue
Marc Laménie
Élisabeth Lamure
Christine Lanfranchi Dorgal
Florence Lassarade
Robert Laufoaulu
Daniel Laurent
Christine Lavarde
Ronan Le Gleut
Antoine Lefèvre

Dominique de Legge
Jean-Pierre Leleux
Henri Leroy
Martin Lévrier
Brigitte Lherbier
Gérard Longuet
Vivette Lopez
Michel Magras
Viviane Malet
Claude Malhuret
Didier Mandelli
Alain Marc
Frédéric Marchand
Jean Louis Masson
Jean-François Mayet
Colette Mélot
Franck Menonville
Marie Mercier
Sébastien Meurant
Brigitte Micouleau
Alain Milton
Thani Mohamed Soilihi
Albéric de Montgolfier
Patricia Morhet-Richaud
Jean-Marie Morisset
Philippe Mouiller
Philippe Nachbar
Robert Navarro
Louis-Jean de Nicolay
Claude Nougéin
Olivier Paccaud
Jean-Jacques Panunzi
Georges Patient
François Patriat
Philippe Paul
Cyril Pellevat
Philippe Pemezec
Cédric Perrin
Évelyne Perrot
Stéphane Piednoir
Jackie Pierre
François Pillet
Rémy Pointereau
Ladislav Poniatowski
Sophie Primas
Christophe Priou
Catherine Procaccia
Frédérique Puissat
Isabelle Raimond-Pavero
Michel Raison
Didier Rambaud
Jean-François Rapin
Noëlle Rauscent
André Reichardt
Évelyne Renaud-Garabedian
Jean-Claude Requier
Bruno Retailleau
Charles Revet
Alain Richard
Jean-Yves Roux
Hugues Saury
René-Paul Savary
Michel Savin
Patricia Schillinger

Abstentions :

Jean-Raymond Hugonet, Valérie Létard, Alain Schmitz.

N'ont pas pris part au vote :

Claudine Kauffmann, Stéphane Ravier.

N'ont pas pris part au vote :

M. Gérard Larcher - Président du Sénat et Mme Catherine Troendlé - qui présidait la séance.

Les nombres annoncés en séance avaient été de :

Nombre de votants	345
Nombre des suffrages exprimés	342
Pour l'adoption	143
Contre	199

Mais après vérification, ces nombres ont été rectifiés conformément à la liste ci-dessus.

SCRUTIN N° 224

sur l'amendement n° 1125 rectifié, présenté par Mme Dominique Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques, à l'article 29 du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, compte tenu de l'ensemble des délégations de vote accordées par les sénateurs aux groupes politiques et notifiées à la Présidence :

Nombre de votants	344
Suffrages exprimés	343
Pour	200
Contre	143

Le Sénat a adopté

ANALYSE DU SCRUTIN

GRUPE LES RÉPUBLICAINS (146) :

Pour : 141

Contre : 2 M. Philippe Dallier, Mme Christine Lavarde

Abstention : 1 Mme Catherine Procaccia

N'ont pas pris part au vote : 2 M. Gérard Larcher - Président du Sénat et Mme Catherine Troendlé - qui présidait la séance

GRUPE SOCIALISTE ET RÉPUBLICAIN (75) :

Contre : 75

GRUPE UNION CENTRISTE (50) :

Contre : 50

GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (23) :

Pour : 22

Contre : 1 M. Joël Labbé

GRUPE LA RÉPUBLIQUE EN MARCHÉ (22) :

Pour : 22

GROUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN CITOYEN ET ÉCOLOGISTE (15) :*Contre* : 15**GROUPE LES INDÉPENDANTS - RÉPUBLIQUE ET TERRITOIRES (11) :***Pour* : 11**RÉUNION ADMINISTRATIVE DES SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (6) :***Pour* : 4*N'ont pas pris part au vote* : 2 Mme Claudine Kauffmann, M. Stéphane Ravier**Ont voté pour :**

Philippe Adnot
 Pascal Allizard
 Michel Amiel
 Guillaume Arnell
 Stéphane Artano
 Serge Babary
 Jean-Pierre Bansard
 Julien Bargeton
 Philippe Bas
 Jérôme Bascher
 Arnaud Bazin
 Arnaud de Belenet
 Martine Berthet
 Alain Bertrand
 Anne-Marie Bertrand
 Jérôme Bignon
 Jean Bizet
 Christine Bonfanti-Dossat
 François Bonhomme
 Bernard Bonne
 Pascale Bories
 Gilbert Bouchet
 Céline Boulay-Espéronnier
 Yves Bouloux
 Jean-Marc Boyer
 Max Brisson
 Marie-Thérèse Bruguère
 François-Noël Buffet
 François Calvet
 Christian Cambon
 Agnès Canayer
 Emmanuel Capus
 Jean-Noël Cardoux
 Jean-Claude Carle
 Maryse Carrère
 Françoise Cartron
 Joseph Castelli
 Bernard Cazeau
 Anne Chain-Larché
 Patrick Chaize
 Pierre Charon
 Daniel Chasseing
 Alain Chatillon
 Marie-Christine Chauvin
 Guillaume Chevrollier
 Marta de Cidrac
 Yvon Collin
 Jean-Pierre Corbisez
 Gérard Cornu
 Josiane Costes
 Édouard Courtial
 Pierre Cuypers
 René Danesi
 Ronan Dantec
 Laure Darcos
 Mathieu Darnaud
 Marc-Philippe Daubresse

Jean-Pierre Decool
 Robert del Picchia
 Nathalie Delattre
 Annie Delmont-Koropoulis
 Michel Dennemont
 Gérard Dériot
 Catherine Deroche
 Jacky Deromedi
 Chantal Deseyne
 Catherine Di Folco
 Philippe Dominati
 Alain Dufaut
 Catherine Dumas
 Laurent Duplomb
 Nicole Durantou
 Jean-Paul Émorine
 Dominique Estrosi Sassone
 Jacqueline Eustache-Brinio
 Michel Forissier
 Alain Fouché
 Bernard Fournier
 Christophe-André Frassa
 Pierre Frogier
 Jean-Marc Gabouty
 Joëlle Garriaud-Maylam
 André Gattolin
 Jacques Genest
 Frédéric Gerbaud
 Bruno Gilles
 Jordi Ginesta
 Colette Giudicelli
 Éric Gold
 Jean-Pierre Grand
 Daniel Gremillet
 François Grosdidier
 Jacques Groperrin
 Pascale Gruny
 Charles Guené
 Jean-Noël Guérini
 Joël Guerriau
 Didier Guillaume
 Véronique Guillotin
 Abdallah Hassani
 Claude Haut
 Christine Herzog
 Alain Houpert
 Jean-Raymond Hugonet
 Benoît Huré
 Jean-François Husson
 Corinne Imbert
 Muriel Jourda
 Mireille Jouve
 Alain Joyandet
 Antoine Karam
 Roger Karoutchi *
 Fabienne Keller

Guy-Dominique Kennel
 Françoise Laborde
 Jean-Louis Lagourgue
 Marc Laménié
 Élisabeth Lamure
 Christine Lanfranchi Dorgal
 Florence Lassarade
 Robert Laufoaulu
 Daniel Laurent
 Ronan Le Gleut
 Antoine Lefèvre
 Dominique de Legge
 Jean-Pierre Leleux
 Olivier Léonhardt
 Henri Leroy
 Martin Lévrier
 Brigitte Lherbier
 Gérard Longuet
 Vivette Lopez
 Michel Magras
 Viviane Malet
 Claude Malhuret
 Didier Mandelli
 Alain Marc
 Frédéric Marchand
 Jean Louis Masson
 Jean-François Mayer
 Colette Mélot
 Franck Menonville
 Marie Mercier
 Sébastien Meurant
 Brigitte Micouleau
 Alain Milon
 Thani Mohamed Soilihi
 Albéric de Montgolfier
 Patricia Morhet-Richaud
 Jean-Marie Morisset
 Philippe Mouiller
 Philippe Nachbar
 Robert Navarro
 Louis-Jean de Nicolaj
 Claude Nougain
 Olivier Paccaud
 Jean-Jacques Panunzi
 Georges Patient
 François Patriat
 Philippe Paul
 Cyril Pellevat
 Philippe Pemezec
 Cédric Perrin
 Évelyne Perrot
 Stéphane Piednoir
 Jackie Pierre
 François Pillet
 Rémy Pointereau
 Ladislas Poniatowski
 Sophie Primas
 Christophe Priou

Frédérique Puissat
 Isabelle Raimond-Pavero
 Michel Raison
 Didier Rambaud
 Jean-François Rabin
 Noëlle Rauscent
 André Reichardt
 Évelyne Renaud-Garabedian
 Jean-Claude Requier

Bruno Retailleau
 Charles Revet
 Alain Richard
 Jean-Yves Roux
 Hugues Saury
 René-Paul Savary
 Michel Savin
 Patricia Schillinger
 Alain Schmitz
 Vincent Segouin
 Bruno Sido

Jean Sol
 Dominique Théophile
 Claudine Thomas
 Raymond Vall
 Michel Vaspart
 Jean-Pierre Vial
 Jean Pierre Vogel
 Dany Wattebled
 Richard Yung

Ont voté contre :

Maurice Antiste
 Cathy Apourceau-Poly
 Viviane Artigalas
 Éliane Assassi
 David Assouline
 Esther Benbassa
 Claude Bérit-Débat
 Jacques Bigot
 Joël Bigot
 Annick Billon
 Maryvonne Blondin
 Jean-Marie Bockel
 Éric Bocquet
 Philippe Bonnacarrère
 Nicole Bonnefoy
 Yannick Bottrel
 Martial Bourquin
 Michel Boutant
 Céline Brulin
 Henri Cabanel
 Olivier Cadic
 Michel Canvet
 Vincent Capocanellas
 Thierry Carcenac
 Alain Cazabonne
 Olivier Cigolotti
 Laurence Cohen
 Pierre-Yves Collombat
 Catherine Conconne
 Hélène Conway-Mouret
 Roland Courteau
 Cécile Cukierman
 Michel Dagbert
 Philippe Dallier
 Yves Daudigny
 Marc Daunis
 Vincent Delahaye
 Bernard Delcros
 Yves Détraigne
 Gilbert-Luc Devinaz
 Nassimah Dindar
 Élisabeth Doineau
 Daniel Dubois
 Jérôme Durain
 Alain Duran
 Vincent Éblé
 Frédérique Espagnac
 Françoise Férat
 Rémi Féraud
 Corinne Féret

Jean-Luc Fichet
 Martine Filleul
 Catherine Fournier
 Françoise Gatel
 Fabien Gay
 Samia Ghali
 Guillaume Gontard
 Marie-Pierre de la Gontrie
 Nathalie Goulet
 Sylvie Goy-Chavent
 Michelle Gréaume
 Nadine Grelet-Certenais
 Jocelyne Guidez
 Annie Guillemot
 Laurence Harribey
 Olivier Henno
 Loïc Hervé
 Jean-Michel Houllégatte
 Xavier Iacovelli
 Olivier Jacquin
 Jean-Marie Janssens
 Victoire Jasmin
 Éric Jeansannetas
 Sophie Joissains
 Patrice Joly
 Bernard Jomier
 Gisèle Jourda
 Patrick Kanner
 Claude Kern
 Éric Kerrouche
 Joël Labbé
 Laurent Lafon
 Bernard Lalande
 Michel Laugier
 Pierre Laurent
 Nuihau Laurey
 Christine Lavarde
 Jacques Le Nay
 Jean-Yves Leconte
 Claudine Lepage
 Valérie Létard
 Marie-Noëlle Lienemann
 Anne-Catherine Loisier
 Jean-François Longeot
 Pierre Louault
 Jean-Jacques Lozach
 Monique Lubin

Jean-Claude Luche
 Victorin Lurel
 Philippe Madrelle
 Jacques-Bernard Magnier
 Christian Manable
 Didier Marie
 Hervé Marseille
 Hervé Maurey
 Rachel Mazuir
 Pierre Médevielle
 Michelle Meunier
 Jean-Marie Mizzon
 Jean-Pierre Moga
 Marie-Pierre Monier
 Franck Montaugé
 Catherine Morin-Desailly
 Pierre Ouzoulias
 Marie-Françoise Perol-Dumont
 Gérard Poadja
 Angèle Prévile
 Jean-Paul Prince
 Sonia de la Provôté
 Christine Prunaud
 Claude Raynal
 Sylvie Robert
 Gilbert Roger
 Laurence Rossignol
 Denise Saint-Pé
 Pascal Savoldelli
 Nadia Sollogoub
 Jean-Pierre Sœur
 Simon Soutour
 Sophie Taillé-Polian
 Rachid Temal
 Lana Tetuanui
 Jean-Claude Tissot
 Nelly Tocqueville
 Jean-Marc Todeschini
 Jean-Louis Tourenne
 André Vallini
 Sabine Van Heghe
 Jean-Marie Vanlerenberghe
 Yannick Vaugrenard
 Dominique Vérien
 Sylvie Vermeillet
 Michèle Vullien

Abstention :

Catherine Procaccia.

N'ont pas pris part au vote :

Claudine Kauffmann, Stéphane Ravier.

N'ont pas pris part au vote :

M. Gérard Larcher - Président du Sénat et Mme Catherine Troendlé - qui présidait la séance.

Les nombres annoncés en séance avaient été de :

Nombre de votants	345
Nombre des suffrages exprimés	344
Pour l'adoption	201

Contre 143

Mais après vérification, ces nombres ont été rectifiés conformément à la liste ci-dessus.

* Lors de la séance du vendredi 20 juillet 2018, M. Roger Karoutchi a fait savoir qu'il aurait souhaité voter contre.