

COMPTE RENDU ANALYTIQUE OFFICIEL

Vendredi 17 octobre 2008

LOGEMENT (Urgence – Suite)

SOMMAIRE

FIN D'UNE MISSION TEMPORAIRE.....	1
LOGEMENT (Urgence - Suite).....	1
<i>Discussion des articles (Suite)</i>	1
Article 3 (Suite)	1
Articles additionnels	16
Article 4	17
Articles Additionnels	23
Article 5	24
Articles additionnels	26
Article 6	27
Articles additionnels	30
Article 7	34
Article 8	41
Articles additionnels	44
Article 9	44
Articles additionnels	57

SÉANCE du vendredi 17 octobre 2008

7^e séance de la session ordinaire 2008-2009

PRÉSIDENCE DE M. BERNARD FRIMAT,
VICE-PRÉSIDENT

La séance est ouverte à 9 h 30.

Le procès-verbal de la précédente séance, constitué par le compte rendu analytique, est adopté sous les réserves d'usage.

Fin d'une mission temporaire

M. le président. – Par lettre en date du 16 octobre 2008, M. le Premier ministre a annoncé la fin, à compter du 28 octobre 2008, de la mission temporaire sur l'organisation du système ferroviaire, confiée à M. Hubert Haenel, sénateur du Haut-Rhin, auprès de M. Dominique Bussereau, secrétaire d'État chargé des transports, dans le cadre des dispositions de l'article L.O. 297 du code électoral.

Acte est donné de cette communication.

Logement (Urgence - Suite)

M. le président. – L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (urgence déclarée). Dans la discussion des articles, nous en sommes parvenus, au sein de l'article 3, à l'amendement n°17.

Discussion des articles (Suite)

Article 3 (Suite)

M. le président. – Amendement n°17, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger ainsi le 2° du I de cet article :

2° L'article L. 313-7 est ainsi rédigé :

« Art. L. 313-7. - I. - L'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction est un établissement public industriel et commercial.

« Elle est chargée d'une mission d'étude, d'évaluation et de contrôle relative à la participation des employeurs à l'effort de construction.

« II. - L'agence a un rôle :

« a) De suivi statistique, comptable et financier de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

« b) De contrôle du respect des conditions d'agrément des organismes collecteurs et de suivi de leur performance en termes de gestion ;

« c) De contrôle du respect de la réglementation et des obligations de toute nature incombant :

« - aux organismes collecteurs agréés,

« - à l'Union d'économie sociale du logement,

« - aux organismes soumis au contrôle, au sens du III de l'article L. 430-1 du code de commerce, des organismes collecteurs agréés ou de l'Union d'économie sociale du logement,

« - aux organismes qui bénéficient, directement ou indirectement, de concours financiers des collecteurs ou de l'Union d'économie sociale du logement.

« d) De contrôle de l'emploi de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

« e) D'évaluation de la contribution de la participation des employeurs à l'effort de construction aux catégories d'emploi visées à l'article L. 313-3.

« III. - Au titre de ses activités, l'agence :

« a) détermine la liste, le modèle et les délais de transmission des documents et informations qui doivent lui être remis ;

« b) peut demander tous les renseignements, éclaircissements ou justifications nécessaires à l'exercice de sa mission ;

« c) peut demander la communication de tout document, notamment comptable ;

« d) propose au ministre chargé du logement la désignation de ceux de ses agents habilités à exercer les contrôles nécessaires à l'accomplissement des missions définies au présent article. Ces agents sont astreints au secret professionnel dans les conditions prévues aux articles 226-13 et 226-14 du code pénal. Ce secret ne peut leur être opposé, sauf par les auxiliaires de justice.

« Les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 et les sociétés d'économie mixte sont exclus du champ du contrôle de l'agence. » ;

M. Dominique Braye, rapporteur de la commission des affaires économiques. – En dépit de sa longueur, il s'agit d'un amendement rédactionnel qui précise les missions de l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction, l'Anpeec.

M. le président. – Sous-amendement n°623 rectifié à l'amendement n°17 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par le Gouvernement.

Compléter le II du texte proposé par l'amendement n° 17 pour l'article L. 313-7 du code de la construction et de l'habitation, par un alinéa ainsi rédigé :

« f) D'assistance à l'administration pour l'élaboration des règles applicables aux organismes collecteurs agréés.

Mme Christine Boutin, ministre du logement et de la ville. – Nous précisons que l'Anpeec, dont l'expertise sera utile, a également pour mission d'assister l'administration dans l'élaboration des règles applicables aux organismes collecteurs agréés.

M. le président. – Amendement n°178, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Supprimer le texte proposé par le 2° du I de cet article pour l'article L. 313-7 du code de la construction et de l'habitation.

Mme Odette Terrade. – Nous nous opposons à la réforme du 1 % logement et à la mise sous tutelle de l'Anpeec. Cette agence, créée en 1978, constituait jusqu'alors une spécificité française : sa gestion était paritaire -son conseil d'administration étant composé de représentants de l'État, des syndicats, du patronat et de membres choisis par l'Union d'économie sociale pour le logement- et elle était au cœur de la politique de gestion du 1 % -ses missions comprenant, entre autres, la définition des règles relatives aux collecteurs du 1 % et les conditions d'emploi des sommes collectées. Avec ce texte, *exit* la gestion paritaire et son rôle moteur : l'organisme est confiné dans un rôle d'étude, d'évaluation et de contrôle. Cette disposition traduit la volonté du Gouvernement que le 1 % figure, à terme, au budget de l'État pour pallier la diminution des aides publiques. Cette réforme constitue un retour en arrière, d'où cet amendement de suppression.

Les amendements n°s 130 et 569 ne sont pas défendus.

M. le président. – Amendement n°308, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Compléter le texte proposé par le 2° du I de cet article pour l'article L. 313-7 du code de la construction et de l'habitation par un alinéa ainsi rédigé :

« Elle soumet un rapport annuel au Parlement » ;

M. Roland Courteau. – Il serait utile de prévoir que l'Anpeec, compte tenu de ses missions renforcées de contrôle, remette un rapport annuel au Parlement.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Le sous-amendement n°623 rectifié apporte une précision utile, avis favorable. L'amendement n°178 vise à revenir sur l'un des points essentiels de la réforme du 1 % logement, la clarification des missions de l'Anpeec. La commission y est donc naturellement défavorable. Quant à l'amendement n°308, il relève du règlement : l'Anpeec, comme tous les organismes de contrôle, aura à cœur de publier un rapport annuel,

voire des rapports d'étape, pour justifier ses activités. Retrait, sinon défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Avis favorable à l'amendement n°17, modifié par notre sous-amendement. Madame Terrade, pour les raisons que j'ai déjà développées en commission, défavorable à l'amendement n°178. Enfin, monsieur Courteau, soyez sûr que vous disposerez de toutes les informations utiles lors de l'examen du projet de loi de finances. Donc, avis défavorable à l'amendement n°308.

Le sous-amendement n°623 rectifié est adopté, ainsi que l'amendement n°17, modifié.

Les amendements n°s 178 et 308 deviennent sans objet.

M. le président. – Amendement n°18, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après le 2° du I de cet article, insérer un alinéa ainsi rédigé :

2° *bis* A l'article L. 313-8, les mots : « aux associations visées à l'article L. 313-7, y compris lorsqu'elles » sont remplacés par les mots : « aux organismes collecteurs agréés mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, y compris lorsqu'ils » ;

L'amendement de coordination, accepté par le Gouvernement, est adopté.

M. le président. – Amendement n°179, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Supprimer le 3° du I de cet article.

Mme Odette Terrade. – A quelques exceptions près, et au-delà des polémiques inutiles, la gestion paritaire de l'Anpeec a toujours démontré son efficacité. Pourquoi y renoncer ? L'organisation proposée assure la mainmise de l'État sur la chaîne du 1 %, nous sommes contre.

M. Dominique Braye, rapporteur. – La réforme du 1 % vise à mieux distinguer les fonctions de gestion de celles de contrôle. Compte tenu du recentrage de l'Anpeec sur le contrôle, il est logique que la composition de son conseil d'administration soit modifiée. La gestion des fonds, notamment du « 1/9^{ème} » prioritaire, est désormais confiée à l'Union d'économie sociale pour le logement, l'UESL.

Mme Christine Boutin, ministre. – Cet amendement remettrait en cause l'accord conclu avec les partenaires sociaux : avis défavorable.

L'amendement n°179 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°19, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après le 3° du I de cet article, insérer trois alinéas ainsi rédigés :

3° *bis* L'article L. 313-10 est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa, les mots : « L'Agence nationale » sont remplacés par les mots : « L'agence » et les mots : « les associations mentionnées à l'article L. 313-7 et organismes mentionnés au premier alinéa de l'article L. 313-16 » sont remplacés par les mots : « les organismes collecteurs agréés autres que les organismes d'habitations à loyer modéré et les sociétés d'économie mixte » ;

2° Dans le second alinéa, les mots : « ces associations et organismes » sont remplacés par les mots : « ces organismes », les mots : « l'Agence nationale » sont remplacés par les mots : « l'agence » et le mot : « intéressés » est remplacé par les mots : « chargés du logement, de l'économie et du budget » ;

L'amendement rédactionnel, accepté par le Gouvernement, est adopté.

M. le président. – Amendement n°180, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Supprimer le 4° du I de cet article.

Mme Odette Terrade. – Il est défendu

M. le président. – Amendement n°468 rectifié *bis*, présenté par M. Revet, Mme Rozier et MM. Bizet et Juilhard.

Rédiger comme suit le 4° du I de cet article :

4° L'article L. 313-11 est abrogé ;

M. Charles Revet. – En accord avec les partenaires sociaux, les missions de l'Anpeec ont été recentrées sur l'étude, l'évaluation et le contrôle. Dès lors que la composition n'est plus paritaire, a-t-on encore besoin d'une agence ? Ces missions relèvent directement de la responsabilité du ministère.

Je suis un peu choqué que le conseil d'administration d'une agence vote son propre budget.

Mme Odette Terrade. – Ah ! Bienvenu, monsieur Revet !

M. Charles Revet. – Si l'on maintient une agence, il faut élargir le conseil d'administration pour que les parlementaires y soient représentés, ou prévoir que le budget passe devant le Parlement dans le cadre de la loi de finances.

M. le président. – Amendement n°470 rectifié *bis*, présenté par M. Revet, Mme Rozier et MM. Bizet et Juilhard.

Rédiger comme suit le texte proposé par le 4° du I de cet article pour l'article L. 313-11 du code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 313-11. - L'agence est administrée par un conseil d'administration composé de quatre représentants de l'État, de deux députés et deux sénateurs nommés par les assemblées respectives et trois personnalités qualifiées. Les modalités de

fonctionnement de l'agence sont déterminées par décrets en Conseil d'État. »

M. Charles Revet. – Amendement de repli, comme les suivants : il est défendu.

L'amendement n°131 n'est pas défendu.

M. le président. – Amendement identique n°291, présenté par M. Daniel Raoul et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

M. Daniel Raoul. – Les nouvelles missions de l'Agence sont de la responsabilité du ministère. Si vous tenez à maintenir un conseil d'administration, il faut que les EPCI compétents en matière de logement y soient représentés, ne serait-ce que modestement. Y aura-t-il un représentant des collectivités locales parmi les trois personnalités qualifiées ?

L'Agence étant chargée de l'évaluation de la ventilation des fonds, ce serait le gage d'une amélioration des partenariats locaux. Une meilleure connaissance mutuelle serait aussi l'amorce d'une réforme plus ambitieuse du 1 % et de la territorialisation du dispositif de l'Anpeec.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Défavorable à l'amendement n°180 : les gestionnaires du 1 % ne peuvent pas être juges et parties, c'est à l'État de faire respecter la légalité.

Monsieur Revet, le système de l'Anpeec n'est pas nouveau.

M. Charles Revet. – J'entends bien !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Il a donné satisfaction jusqu'à présent. La distinction entre fonctions de gestion et de contrôle améliorera le système de contrôle. Le conseil d'administration ne vote pas son propre budget, qui est fixé par arrêté ministériel. Nous proposons de supprimer l'avis préalable du conseil d'administration, ce qui va dans votre sens.

Un de vos amendements sur le sujet ayant été déclaré irrecevable, (*M. Charles Revet : « Lequel ? »*) le système que vous proposez tombe. Il entraînerait de toute façon un coût supplémentaire pour les finances publiques : retrait, de même que pour l'amendement n°470 rectifié *bis*.

Quant à l'amendement n°291, pourquoi prévoir une représentation des seuls EPCI ? D'autres collectivités s'occupent de logement ! L'Anpeec concerne avant tout la contribution des employeurs pour le logement des salariés. En outre, aucune association ne regroupe les EPCI compétents en matière de logement et ayant adopté un programme local de l'habitat. Retrait, sinon rejet.

Mme Christine Boutin, ministre. – Défavorable à l'amendement n°180.

S'agissant de l'amendement n°468 rectifié *bis*, la proposition de M. Revet de supprimer le conseil d'administration de l'Agence est surprenante : retrait ?

En réponse à l'amendement n°470 rectifié *bis*, je précise que L'Anpeec ne vote pas son propre budget. Elle possède en outre un personnel de droit privé très compétent, dont nous souhaitons garder le savoir-faire. Vous aurez satisfaction dans un amendement à venir : à défaut de retrait, avis défavorable -ce qui me chagrinerait profondément !

Les collectivités territoriales sont des acteurs très importants de la politique du logement, mais la représentation des intercommunalités, proposée par l'amendement n°291, n'apporte pas de plus-value : retrait, sinon rejet.

L'amendement n°180 n'est pas adopté.

Les amendements n°468 rectifié bis et 470 rectifié bis sont retirés.

M. le président. – Je mets aux voix l'amendement n°291.

M. Jean-Pierre Fourcade. – Je ne suis pas convaincu par les arguments opposés à la présence, parmi les représentants des intercommunalités, d'une personne ayant pratiqué le PLH. Mon expérience me conduit en effet à penser qu'il serait utile de nommer, parmi les trois personnalités ajoutées aux cinq représentants de l'État, un homme de terrain connaissant ce domaine, par exemple *via* l'Anru.

Si j'en avais l'assurance, je pourrais ne pas voter l'amendement n°291. (*Rires sur les bancs socialistes*)

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je connais d'expérience les difficultés que peuvent rencontrer les EPCI avec les organismes collecteurs du 1 %, bien que, dans mon intercommunalité, nous ayons établi des liens permettant que tout se passe bien.

Mais l'Anpeec doit contrôler l'emploi des ressources du 1 % logement, elle ne les gère pas. Monsieur Fourcade, je n'expliquerai pas la portée de cette précision à un homme ayant votre expérience financière.

Cela dit, je souhaite également que, parmi les représentants des EPCI, il y ait des praticiens pouvant relater leur connaissance du terrain.

Mme Christine Boutin, ministre. – En effet.

M. Daniel Raoul. – Il me semble que M. Fourcade a demandé un engagement...

Mme Christine Boutin, ministre. – Que je prends !

L'amendement n°291 est retiré.

M. le président. – Amendement n°469 rectifié *bis*, présenté par M. Revet, Mme Rozier et MM. Bizet et Juilhard.

Rédiger comme suit le 5° du I de cet article :

5° L'article L. 313-12 est abrogé ;

M. Charles Revet. – Il est déjà défendu.

M. le président. – Amendement n°20 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit le 5° du I de cet article :

5° L'article L. 313-12 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 313-12.* - L'agence est financée, pour son fonctionnement, par un prélèvement opéré chaque année sur les ressources de la participation des employeurs à l'effort de construction visées à l'article L. 313-3.

« Le montant de ce prélèvement est déterminé par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget. » ;

M. Dominique Braye, rapporteur. – Cette disposition précise les ressources de l'agence.

M. le président. – Sous-amendement n°630 rectifié à l'amendement n°20 rectifié de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par MM. Revet, Juilhard et Bizet et Mme Rozier.

A la fin du second alinéa du texte proposé par l'amendement n°20 rectifié pour l'article L. 313-12 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

par arrêté conjoint des ministres chargés du logement, de l'économie et du budget

par les mots :

dans le cadre de la loi de finances votée par le Parlement

M. Charles Revet. – Le Parlement doit connaître l'utilisation des crédits attribués à l'agence. Il n'y a là ni crainte ni polémique, mais la simple application d'un principe de base dans une société démocratique.

L'amendement n°471 rectifié bis est retiré.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Le présent texte doit organiser le financement de l'agence, mais il n'appartient pas au Parlement d'examiner chaque année l'utilisation faite de ses ressources, puisqu'elles ne sont pas d'origine budgétaire. Je suggère donc le retrait ou le rejet de l'amendement n°469 rectifié *bis* et du sous-amendement n°630 rectifié.

Mme Christine Boutin, ministre. – Même avis, pour les mêmes raisons.

M. Charles Revet. – Mes propositions forment un ensemble cohérent : la suppression du conseil d'administration de l'agence et la transformation de celle-ci en mission aurait modifié son financement. Toutefois, les votes intervenus rendent sans objet l'amendement n°469 rectifié *bis*.

Il reste que le Parlement doit connaître l'utilisation des fonds dont dispose l'agence, comme nous l'avons

fait hier. L'information du Parlement est une question de principe.

L'amendement n°469 rectifié bis est retiré.

Mme Christine Boutin, ministre. – Le Parlement sera informé, puisque l'accord lui sera communiqué.

Le sous-amendement n°630 rectifié est retiré.

L'amendement n°20 rectifié est adopté.

M. le président. – Amendement n°181, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Supprimer les 6° à 16° du I de cet article.

Mme Odette Terrade. – Favorables à la politique de convention entre l'État et l'UESL, nous refusons que la gestion du 1 % logement soit dévoyée *via* sa prise de contrôle par l'État.

De façon générale, ce projet multiplie les renvois aux dispositions réglementaires et remplace la collaboration avec les partenaires sociaux par une centralisation que nous réprouvons. Ainsi, la référence aux conventions est remplacée par « la mise en œuvre des politiques nationales d'emploi des ressources issues de l'Anpeec ». En outre, il y aura trois commissaires du Gouvernement au conseil d'administration de l'UESL contre deux aujourd'hui, qui plus est avec droit de veto sur les décisions modifiant l'équilibre financier de l'union.

Pour mémoire, l'UESL a été créé en décembre 1996 pour gérer les intérêts communs des personnes concernées, d'où un conseil d'administration paritaire comportant, en nombre égal, les représentants des collecteurs, des syndicalistes, et des représentants du patronat. Il y avait, certes, deux commissaires du Gouvernement, mais sans droit de veto. Songez que, hier, a été décidée la création d'une structure destinée à refinancer les banques, disposant de 360 milliards d'euros -soit 200 fois la collecte annuelle du 1 % logement -dont le capital sera majoritairement détenu par la banques, alors que nous ne connaissons ni les statuts ni la composition des organes dirigeants. Par comparaison, les dispositions discutées aujourd'hui laissent rêveur...

De même, vous placez la Foncière logement sous la tutelle de l'État. Ainsi, vous transformez toutes les structures d'impulsion et de décision en simples services de l'État. Nous le refusons !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je ne reviens pas sur les raisons du soutien de la commission à la réforme proposée par le Gouvernement. Avis défavorable à l'amendement n°181.

Mme Christine Boutin, ministre. – La nouvelle gouvernance de l'UESL découle d'un accord entre l'État et les partenaires sociaux. Avis défavorable à l'amendement.

Mme Odette Terrade. – Cet amendement est bien sûr cohérent avec notre opposition de principe à la réforme de la participation des entreprises à l'effort de construction, mais chacune des dispositions visées par sa rédaction pourrait motiver encore plus notre désaccord.

Il convient d'examiner avec une particulière attention la disparition de la part prioritaire de cette participation, car elle accélérera inmanquablement la budgétisation des ressources concernées et fera disparaître leur utilisation actuelle.

Cette utilisation du 1 % aux fins de l'intervention sociale offrira probablement l'occasion de réduire peu à peu les engagements budgétaires encore existants en la matière. Cela conduira à mettre en question les financements destinés au relogement des familles de travailleurs étrangers dans le cadre du regroupement familial, ou à l'amélioration du réseau des foyers d'hébergement des salariés immigrés. Alors que ce projet de loi comporte aussi une mise sous tutelle d'une grande part de l'action de l'ex-FAS par le ministère de l'immigration de M. Hortefeux, je ne puis que douter des bonnes intentions du Gouvernement. Ce n'est pas le projet de loi de finances pour 2009 qui pourra nous rassurer.

Les 600 millions évanouis dans la nature ne sont que les premiers effets du siphonage du 1 % logement qui va continuer dans les années à venir.

L'amendement n°181 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°21 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Remplacer le 6° du I de cet article par dix-neuf alinéas ainsi rédigés :

6° Les articles L. 313-13, L. 313-14, L. 313-15 et L. 313-16 sont ainsi rédigés :

« Art. L. 313-13. - I. - En cas d'irrégularité grave dans l'emploi des fonds, de faute grave dans la gestion, de carence dans la réalisation de l'objet social ou de non-respect des conditions d'agrément, l'agence met l'organisme contrôlé en demeure de prendre, dans un délai déterminé, toute mesure de redressement utile.

« Les manquements mentionnés au premier alinéa incluent les cas où un organisme collecteur associé de l'Union d'économie sociale du logement ne souscrit pas sa quote-part au capital de l'union, ne s'acquitte pas des contributions prévues aux articles L. 313-20 et L. 313-25, réalise des opérations en méconnaissance du 7° de l'article L. 313-19 ou manque, de manière grave et répétée, aux recommandations de l'union.

« II. - En cas de carence d'un organisme contrôlé à l'expiration du délai fixé par la mise en demeure, l'agence peut proposer au ministre chargé du logement :

« a) de prononcer une sanction pécuniaire dont le montant est fixé compte tenu de la gravité des faits

reprochés ainsi que de la situation financière et de la dimension de l'organisme intéressé. Cette sanction, qui ne peut excéder deux millions d'euros, est recouvrée comme en matière d'impôts directs. Son produit est versé à l'agence ;

« b) d'interdire, pour une durée d'au plus dix ans, à un ou plusieurs membres ou anciens membres des organes dirigeants de participer aux organes de l'organisme, des organismes ayant un objet semblable ainsi qu'aux organes délibérants et de direction d'organismes d'habitations à loyer modéré visés à l'article L. 411-2 et des sociétés d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements sociaux ;

« c) de prononcer les sanctions suivantes, en fonction de la nature de l'organisme :

« - s'il s'agit d'un organisme collecteur agréé, le retrait de l'agrément ;

« - s'il s'agit d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, la suspension du conseil d'administration. S'il prononce cette suspension, le ministre chargé du logement peut charger l'agence de prendre les mesures conservatoires qui s'imposent ;

« - s'il s'agit d'un organisme collecteur agréé autre que ceux mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, de proposer au ministre de tutelle de cet organisme de suspendre les organes de direction ou d'en déclarer les membres démissionnaires d'office ;

« - s'il s'agit d'un organisme bénéficiant de concours financiers à partir de ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, l'interdiction de bénéficier de tels concours pour une durée d'au plus dix ans.

« La sanction est prononcée après avoir mis l'organisme contrôlé en mesure de présenter ses observations. Dans les cas de manquements mentionnés au second alinéa du I, la sanction est prononcée après avis de l'union.

« III. - En cas d'urgence, le ministre chargé du logement peut, après avis de l'agence rendu dans un délai qui ne peut excéder huit jours, prononcer ou proposer les sanctions mentionnées aux deuxième à quatrième alinéas du c) du II.

« *Art. L. 313-14.* - En cas de retrait d'agrément d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, le ministre chargé du logement procède, par arrêté pris sur proposition ou après avis de l'agence, à sa dissolution et nomme, par le même arrêté, un liquidateur.

« *Art. L. 313-15.* - En cas de dissolution judiciaire d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, l'actif net dégagé par la liquidation ne peut être attribué qu'à un organisme de même nature.

« En cas de dissolution volontaire ou statutaire d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, l'actif net dégagé par la liquidation est attribué à un organisme de même nature. L'organisme est désigné par le ministre chargé du logement, après proposition de l'agence.

« En cas de liquidation administrative d'un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, la situation active et passive résultant de l'encaissement et de l'emploi des ressources au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction est attribuée à un organisme de même nature. L'organisme est désigné par le ministre chargé du logement, après proposition de l'agence.

« *Art. L.313-16.* - En cas de retrait d'agrément d'un organisme collecteur agréé autre que ceux mentionnés au deuxième alinéa de l'article L. 313-18, le ministre chargé du logement transfère, sur proposition ou après avis de l'agence, la situation active et passive résultant de l'encaissement et de l'emploi des ressources au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction à un organisme collecteur agréé mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 313-18 qu'il désigne. Il nomme à cet effet, auprès de l'organisme concerné, un administrateur chargé de procéder au transfert. » ;

6° *bis* Les articles L. 313-16-1, L. 313-16-2 et L. 313-16-4 sont abrogés.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Il s'agit de réorganiser et de clarifier les dispositions relatives aux pouvoirs de sanction dont dispose l'Anpeec à l'issue de ses contrôles sur les organismes collecteurs.

Accepté par le Gouvernement, l'amendement n°21 rectifié est adopté.

M. le président. – Amendement n°22, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Remplacer le 7° du I de cet article par deux alinéas ainsi rédigés :

7° Dans la première phrase de l'article L. 313-16-3, les mots : « l'Agence nationale pour la participation des employeurs à l'effort de construction » sont remplacés par les mots : « l'agence » ;

7° *bis* Dans l'article L. 313-17, les mots : « aux dispositions de la loi n° 66-537 du 24 juillet 1966 sur les sociétés commerciales » sont remplacés par les mots : « au livre II du code de commerce » ;

M. Dominique Braye, rapporteur. – Nous actualisons une référence juridique.

Accepté par le Gouvernement, l'amendement n°22 est adopté.

M. le président. – Amendement n°23, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit le 8° du I de cet article :

8° L'article L. 313-19 est ainsi rédigé :

« Art. L. 313-19. - L'Union d'économie sociale du logement :

« 1° Représente les intérêts communs de ses associés ;

« 2° Assure la mise en œuvre des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction dans les conditions définies à l'article L. 313-3 par les associés collecteurs ou par elle à partir de ressources appelées auprès des associés collecteurs ;

« 3° Mobilise l'ensemble des associés collecteurs pour la mise en œuvre de la loi n°2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, notamment par l'utilisation d'une partie des droits de réservation mentionnés à l'article L. 313-26 dont ils sont titulaires ;

« 4° Veille à :

« - la bonne application, dans les sociétés mentionnées à l'article L. 422-2 dont les organismes collecteurs sont actionnaires de référence au sens de l'article L. 422-2-1, de la politique nationale de l'habitat et de rénovation urbaine qu'expriment les conventions conclues par l'État avec l'union regroupant les fédérations d'organismes d'habitations à loyer modéré,

« - permettre le regroupement des actions de ces mêmes sociétés détenues par les associés collecteurs sans pouvoir organiser de concentration nationale,

« - donner des consignes de vote sur les décisions prises en assemblée des actionnaires ou des administrateurs de ces mêmes sociétés lorsqu'elles portent sur des opérations liées à leur capital,

« - assurer, dans les sociétés dont les organismes collecteurs sont actionnaires de référence, le respect des principes déontologiques qu'elle fixe ;

« 5° Assure :

« - la coopération entre associés ;

« - la coordination des tâches de collecte ;

« - l'harmonisation des modalités d'emploi des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

« - avec les associations départementales d'information sur le logement qui ont signé une convention avec l'État, l'information sur le logement des salariés ;

« - l'amélioration de la gestion des associés collecteurs ;

« 6° Élabore, dans l'intérêt commun, des recommandations aux associés aux fins mentionnées aux 2° à 5°. Ces recommandations s'imposent aux associés collecteurs ;

« 7° Donne, en considération des intérêts communs qu'elle représente et des objectifs des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la

participation des employeurs à l'effort de construction, un avis conforme préalablement aux opérations par lesquelles les associés collecteurs :

« - constituent, cèdent ou transforment des créances ou accordent des subventions avec les fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction, dans des conditions qui dérogent aux recommandations mentionnées au 6° ;

« - convertissent ou transforment en titres ou subventions des créances constituées avec les fonds de même provenance ;

« - prennent ou cèdent des participations financées avec les fonds de même provenance ;

« 8° Assure, dans les limites fixées par ses statuts, la gestion d'autres intérêts communs de ses associés et contribue au développement de leurs activités. Ces opérations sont retracées dans une comptabilité distincte.

« Les associés collecteurs communiquent à l'union les renseignements nécessaires à l'exercice de sa mission.

« Les statuts de l'union sont approuvés par décret. » ;

M. Dominique Braye, rapporteur. – Amendement rédactionnel.

M. le président. – Sous-amendement n°257 rectifié à l'amendement n°23 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances.

Après le deuxième alinéa du texte proposé par l'amendement n° 23 pour l'article L. 313-19 du code de la construction et de l'habitation, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« 1° *bis* Gère les fonds mentionnés à l'article L. 313-20 ;

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Nous tenons à préciser que l'UESL est chargée de la gestion du fonds d'interventions sociales, du fonds d'intervention et du fonds de garantie universelle des risques locatifs.

M. le président. – Sous-amendement identique n°299 rectifié à l'amendement n°23 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Mme Odette Herviaux. – Nous ne voudrions pas voir s'évaporer des fonds et avec eux des financements très utiles sur le terrain.

M. le président. – Sous-amendement n°634 à l'amendement n°23 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances.

Rédiger comme suit le dernier alinéa du texte proposé par l'amendement n°23 pour l'article L. 313-19 du code de la construction et de l'habitation :

« L'Union d'économie sociale du logement est administrée par un conseil de surveillance et un directoire. Ses statuts sont approuvés par décret. » ;

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Sous-amendement de précision.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Favorable aux sous-amendements identiques n°257 rectifié et 299 rectifié. Le n°634 transforme l'UESL en société régie par un conseil de surveillance et un directoire ; il semble que ce soit demandé avec insistance par les partenaires sociaux. Nous n'avons pas d'opposition de principe mais deux amendements sont en concurrence sur ce point, celui de la commission des finances et celui du Gouvernement.

Mme Christine Boutin, ministre. – Favorable à l'amendement n°23 ainsi qu'aux sous-amendements.

Les sous-amendements identiques n°257 rectifié et 299 rectifié sont adoptés, ainsi que le sous-amendement n°634.

L'amendement n°23, ainsi sous-amendé, est adopté.

M. le président. – Amendement n°24, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger ainsi le 9° du I de cet article :

9° L'article L. 313-20 est ainsi rédigé :

« Art. L. 313-20. - I. - L'Union d'économie sociale du logement dispose d'un fonds d'intervention, d'un fonds d'interventions sociales et d'un fonds de garantie universelle des risques locatifs.

« II. - Le fonds d'intervention contribue à la bonne adaptation des ressources des associés collecteurs aux besoins locaux et à la bonne exécution par l'union des politiques nationales et locales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction.

« III. - Le fonds d'interventions sociales finance les actions mentionnées au c de l'article L. 313-3.

« IV. - Le fonds de garantie universelle des risques locatifs assure le versement des compensations mentionnées au f de l'article L. 313-3.

« Il peut également verser des garanties de loyers et charges aux bailleurs des secteurs locatifs mentionnés aux troisième à cinquième alinéas 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, qui ne souscrivent pas de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés.

« En dehors des contributions des associés collecteurs et de toutes ressources de l'Union d'économie sociale du logement, le fonds de garantie universelle des risques locatifs est alimenté par une fraction des primes ou cotisations qui lui sont confiées par les organismes

d'assurance qui proposent la souscription de contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés respectant le cahier des charges sociales mentionnées au f de l'article L. 313-3.

« V. - L'union garantit l'équilibre financier de chaque fonds.

« Chaque associé collecteur apporte sa contribution à chaque fonds. Le conseil d'administration de l'union fixe le montant des contributions sous la forme :

« - de versements ;

« - de transferts de créances constituées avec des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction ;

« - ou d'inscriptions, au bilan de ces associés, de dettes dont le paiement à l'union est garanti par les actifs des associés issus de cette participation.

« Chaque fonds peut également être alimenté par toutes ressources de l'union.

« Sont retracées dans une comptabilité distincte, respectivement :

« - les opérations de chacun des fonds ;

« - au sein du fonds d'intervention les opérations relatives à chacune des politiques d'emploi mentionnées au 2° de l'article L. 313-19 ;

« - au sein du fonds de garantie universelle des risques locatifs les opérations mentionnées au premier alinéa du IV du présent article d'une part, et celles mentionnées au deuxième alinéa du même IV d'autre part.

« VI. - Un décret en Conseil d'État, pris après avis de l'union, fixe les règles de gestion et de fonctionnement du fonds d'interventions sociales et du fonds de garantie universelle des risques locatifs. » ;

M. Dominique Braye, rapporteur. – Nous réorganisons en différents paragraphes les dispositions de l'article L. 313-20 consacrées aux différents fonds gérés par l'UESL.

M. le président. – Sous-amendement n°625 rectifié à l'amendement n° 24 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par le Gouvernement.

I. - Compléter le premier alinéa du IV du texte proposé par l'amendement n°24 pour l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation par une phrase ainsi rédigée :

Ce versement ne constitue pas une activité de réassurance au sens de l'article L. 310-1-1 du code des assurances.

II. - En conséquence, au début du deuxième alinéa du même IV, remplacer le mot :

II

par les mots :

Le fonds de garantie universelle des risques locatif

Mme Christine Boutin, ministre. – Nous précisons que l'activité du fonds de garantie universelle des risques locatifs ne constitue pas une activité de réassurance.

M. le président. – Sous-amendement n°297 rectifié à l'amendement n°24 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Compléter le IV du texte proposé par l'amendement n°24 pour l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation par un alinéa ainsi rédigé :

« Ce fonds peut également verser des garanties de loyers et charges aux associations agréées qui assurent des activités d'intermédiation ou de gestion locative.

M. Thierry Repentin. – Parmi les reculs de ce projet de loi, nous comptons la remise en cause du Loca pass. En 2007, il en a été distribué à 494 000 ménages, parmi les plus démunis. C'est un excellent outil de lutte contre la discrimination sociale, un outil simple et efficace tant pour les locataires que pour les bailleurs. Notre sous-amendement le préserve.

M. le président. – Sous-amendement n°635 à l'amendement n°24 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances.

Dans la seconde phrase du deuxième alinéa du V du texte proposé par l'amendement n°24 pour l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

conseil d'administration

par les mots :

conseil de surveillance

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Amendement de coordination.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Favorable aux sous-amendements n°625 rectifié et 635. Sur le n°297 rectifié, nous souhaitons entendre d'abord le Gouvernement.

Mme Christine Boutin, ministre. – Favorable à l'amendement n°24 et aux sous-amendements n°625 rectifié et 635.

Nous sommes très attachés à la garantie du risque locatif mais elle ne couvre pas les associations d'aide aux personnes défavorisées et les partenaires sociaux ont refusé d'apporter ce genre de garantie. Je conteste si peu l'intérêt de l'intermédiation locative que ce projet de loi l'apporte pour les HLM où elle n'existait pas. Mais la garantie des risques locatifs n'est pas adaptée à toutes les situations ; les pratiques des associations

sont si différenciées qu'il est très difficile d'apporter une garantie générale.

Je vous demande de retirer ce sous-amendement, contre mon engagement de travailler avec tous les partenaires pour trouver des moyens d'action adaptés et efficaces. Je serais très ennuyée de devoir donner un avis défavorable car nous sommes d'accord sur l'objectif.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Nous souhaitons aussi que M. Repentin retire son sous-amendement.

Le sous-amendement n°625 rectifié est adopté.

M. Thierry Repentin. – Le Gouvernement est d'accord avec nous sur les objectifs mais nous ne nous accordons pas sur les moyens de les atteindre...

Notre sous-amendement est favorable aux associations d'aide aux plus démunis.

Je ne veux pas que son rejet puisse être interprété comme une marque de défiance envers les associations qui accomplissent au quotidien un travail que les organismes ne peuvent assurer.

Le sous-amendement n°297 rectifié est retiré.

Mme Christine Boutin, ministre. – Je vous remercie de cette décision qui me donne l'occasion d'exprimer aux associations notre reconnaissance pour leur contribution.

Le sous-amendement n°635 est adopté.

L'amendement n°24, sous-amendé, est adopté.

M. le président. – Amendement n°259 rectifié, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances.

Après le 9° du I de cet article, insérer trois alinéas ainsi rédigés :

...° L'article L. 313-21 est ainsi rédigé :

« Art. L. 313-21. - Le conseil de surveillance de l'Union d'économie sociale du logement comporte cinq représentants au plus désignés par les organisations d'employeurs associées et cinq représentants au plus désignés par les organisations de salariés associées. Un suppléant de chacun de ses représentants est désigné dans les mêmes conditions. Le conseil de surveillance est présidé par l'un des représentants désignés par les organisations d'employeurs associées. Ces représentants et leur suppléant ne peuvent être propriétaires d'actions de l'Union.

« Le conseil de surveillance désigne les membres du directoire, au nombre de trois. Il en nomme également le Président. » ;

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Il est satisfait par le 637 rectifié du Gouvernement.

Le sous-amendement n°259 rectifié est retiré.

M. le président. – Amendement n°637 rectifié, présenté par le Gouvernement.

Après le 9° du I de cet article, insérer cinq alinéas ainsi rédigés :

...° L'article L. 313-21 est ainsi rédigé :

« Art. L. 313-21. - Le conseil de surveillance de l'union détermine les orientations de l'activité de l'union et veille à leur mise en œuvre. Il se saisit de toute question intéressant la bonne marche de l'union et règle par ses délibérations les affaires qui la concernent. Il arrête les recommandations mentionnées à l'article L. 313-19 et les avis de l'union prévus par la loi ou la réglementation. Il autorise le recours à l'emprunt.

« Le conseil de surveillance comporte cinq représentants permanents au plus désignés par les organisations d'employeurs associées et cinq représentants au plus désignés par les organisations de salariés associées. Un suppléant de chacun de ses représentants est désigné dans les mêmes conditions. Le conseil de surveillance est présidé par l'un des représentants désignés par les organisations d'employeurs associées. Les représentants et leur suppléant ne peuvent être propriétaire d'action de l'union. Le conseil se réunit au moins trois fois dans l'année.

« Le directoire est chargé de la mise en œuvre des délibérations prises par le conseil de surveillance. Il rend compte de son activité à chaque réunion du conseil de surveillance. »

Mme Christine Boutin, ministre. – Nous modifions la gouvernance de l'UESL conformément au pré-accord avec les partenaires sociaux comme aux grandes orientations de la réforme du 1 %. Dissocier gestion et contrôle est un gage d'efficacité. La composition du conseil de surveillance est recentrée autour des partenaires sociaux, lesquels ont fait la preuve de leur capacité à évoluer.

M. le président. – Amendement n°258 rectifié, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances.

I. - Dans les textes proposés par les 10° et 11° du I de cet article pour, respectivement, les articles L. 313-22 et L. 313-23 du code de la construction et de l'habitation, remplacer trois fois les mots :

conseil d'administration

par les mots :

conseil de surveillance

II. - Après le 11°, insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Dans la première phrase du troisième alinéa de l'article L. 313-25, les mots : « conseil d'administration » sont remplacés par les mots : « conseil de surveillance » ;

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Amendement de cohérence.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Par cohérence, avis favorable à l'amendement n°637 rectifié ainsi qu'au n°258 rectifié.

Mme Christine Boutin, ministre. – Même avis.

L'amendement n°637 rectifié est adopté, ainsi que l'amendement n°258 rectifié.

M. le président. – Amendement n°25, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Dans le premier alinéa du texte proposé par le 10° du I de cet article pour l'article L. 313-22 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

l'organisme mentionné à l'article L. 313-17

par les mots :

l'Union d'économie sociale du logement

L'amendement de coordination n°25, accepté par le Gouvernement, est adopté.

M. le président. – Amendement n°260, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances.

Rédiger comme suit les trois premiers alinéas du texte proposé par le 11° du I de cet article pour l'article L. 313-23 du code de la construction et de l'habitation :

« Un commissaire du Gouvernement représente l'État auprès de l'organisme mentionné à l'article L. 313-17. Il peut disposer d'un suppléant.

« Le commissaire du gouvernement assiste aux séances du conseil de surveillance et peut se faire communiquer tous documents. Il peut demander l'inscription d'un ou de plusieurs points à l'ordre du jour.

« Il peut opposer son veto, dans le délai de quinze jours suivant la prise de décision :

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Par cet amendement de provocation, la commission des finances a souhaité inciter le Gouvernement à n'être représenté que par une seule personne, qui pourra au préalable se mettre d'accord avec les autres ministères. Multiplier les interlocuteurs compliquerait les choses et aboutirait à des incohérences, un représentant de l'État votant pour une décision que repousserait l'autre. Allons vers la simplicité et l'efficacité ! (« Très bien ! » sur les bancs socialistes)

M. le président. – Amendement n°293, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Au début de la première phrase du 1^{er} alinéa du texte proposé par le 11° du I de cet article pour l'article L. 313-23 du code de la construction et de l'habitation, remplacer le mot :

Trois

par le mot :

Deux

M. Daniel Raoul. – Cet amendement procède du même esprit. Le conseil d'administration compte quinze titulaires et quinze suppléants répartis en trois collèges. Il suffit d'un commissaire du gouvernement pour l'économie et les finances et d'un deuxième pour le logement, mais quelle est l'utilité d'un troisième, sinon de se situer par rapport au premier ?

M. le président. – Amendement n°628, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

A la fin de la première phrase du premier alinéa du texte proposé par le 11° du I de cet article pour l'article L. 313-23 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

organisme mentionné à l'article L. 313-17

par les mots :

Union d'économie sociale du logement

M. Dominique Braye, rapporteur. – Amendement rédactionnel.

M. le président. – Amendement n°316 rectifié, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

I. - Rédiger comme suit le troisième alinéa du texte proposé par le 11° du I de cet article pour l'article L. 313-23 du code de la construction et de l'habitation :

« Les commissaires du gouvernement peuvent conjointement opposer leur veto à toute délibération non compatible avec le respect de l'équilibre emplois-ressources et aux décisions non conformes à la réglementation. Ce droit de veto s'exerce dans le délai de quinze jours suivant la prise de décision »

II. - Supprimer les quatrième à dernier alinéas du même texte.

M. Thierry Repentin. – Je rejoins ce qui a été dit sur le nombre de commissaires du gouvernement et j'ajoute que vous étendez un peu trop leur droit de veto. Nous avons souhaité en rester à un examen de conformité au droit et aux accords afin que l'UESL ne soit pas sous la tutelle constante de l'État.

M. le président. – Amendement n°26, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit le troisième alinéa du texte proposé par le 11° du I de cet article pour l'article L. 313-23 du code de la construction et de l'habitation :

« Les commissaires du Gouvernement peuvent, dans un délai de quinze jours suivant la prise de la délibération, opposer conjointement leur veto :

M. Dominique Braye, rapporteur. – Cet amendement est plus substantiel. Si l'augmentation du nombre de commissaires de gouvernement paraît de bonne gouvernance compte tenu des compétences respectives de Mme Lagarde, de M. Woerth et de Mme Boutin, l'extension de leur droit de veto n'est-elle pas excessive ? Nous proposons qu'ils l'exercent de manière conjointe et qu'ils parlent d'une seule voix. Enfin, un mois, c'est trop long et nous ramenons le délai à quinze jours.

M. le président. – Amendement n°261, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances.

Rédiger comme suit le troisième alinéa du texte proposé par le 11° du I de cet article pour l'article L. 313-23 du code de la construction et de l'habitation :

« Les commissaires du gouvernement peuvent conjointement et concomitamment opposer leur veto, dans le délai de quinze jours suivant la prise de décision :

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Cet amendement est quasiment satisfait et l'adverbe « concomitamment », suggéré par Mme Bricq, n'est pas indispensable.

L'amendement n°261 est retiré.

M. le président. – Amendement n°624 rectifié, présenté par le Gouvernement.

I. Rédiger comme suit le quatrième alinéa du texte proposé par le 11° du I de cet article pour l'article L. 313-23 du code de la construction et de l'habitation :

« - aux délibérations non compatibles avec le respect de l'équilibre entre les emplois et les ressources des fonds issus de la participation des employeurs à l'effort de construction ; »

II. Supprimer les deux derniers alinéas du même texte.

Mme Christine Boutin, ministre. – Cet amendement complète celui du rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Il n'aura pas échappé à M. Dallier que la rédaction de son amendement n°260 diffère de la nôtre, que nous avons tendance à préférer. Nous serions défavorables à l'amendement n°293 s'il n'était pas retiré. L'amendement n°316 rectifié sera satisfait par ceux de la commission et du Gouvernement, lequel traduit d'ailleurs un engagement pris envers les partenaires sociaux et auquel nous ne voyons pas d'inconvénient.

Mme Christine Boutin, ministre. – M. Dallier a reconnu que l'amendement n°260 était une provocation et M. Braye a rappelé que la présence de trois commissaires du Gouvernement tenait au découpage ministériel : avis défavorable. Même avis à l'amendement n°293. Favorable à l'amendement n°628. L'amendement n°316 rectifié est satisfait par celui de la commission : Retrait, sinon rejet. Avis favorable à l'amendement n°26.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Je veux bien retirer l'amendement de la commission des finances, mais l'argument de l'organisation ministérielle ne tient pas : elle commanderait l'écriture de la loi ? A ce compte, il faudrait changer la loi à chaque réorganisation ministérielle ! Avec un seul représentant, on lèverait toute ambiguïté.

L'amendement n°260 est retiré.

M. Daniel Raoul. – On ne saurait, effectivement, se calquer sur le périmètre à géométrie toujours variable du Gouvernement ! Cela vaut aussi pour la réforme que nous allons entreprendre sur les commissions sénatoriales : notre propre organisation ne doit pas se régler sur le damier ministériel, mais sur l'économie réelle !

M. Charles Revet. – C'est vrai !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Certes, nous aimerions tous que l'État parle d'une seule voix et qu'elle s'impose à tous les services dès le prononcé, mais nous savons bien que, loin du paradis, nous vivons sur une Terre trop humaine ! Avec trois commissaires, les ministères concernés participent, c'est de bonne gouvernance !

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Allons pour quatre commissaires, pour être sûrs !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Non, car seuls trois ministères sont directement concernés. Nous limitons le veto à un seul commissaire du Gouvernement, ils devront donc négocier entre eux, ce qui restera leur affaire...

M. Thierry Repentin. – On exige des collectivités locales des schémas toujours plus rationnels, économes, mais nous adaptons la loi à l'organisation administrative de l'État, sans aucune exigence d'efficacité ! Si l'on pouvait, dans le cadre de la RGPP, regarder du côté de toutes ces structures où les commissaires de l'État sont en grand nombre et toujours silencieux, on trouverait probablement des gisements d'économies !

M. Daniel Raoul. – Le « dodu dormant » !

M. Thierry Repentin. – On nous dit qu'il faut trois représentants du Gouvernement, mais je croyais que le ministère du budget et celui des finances, par exemple, étaient en relation constante, sans qu'il y ait besoin que chacun soit représenté : ne vaudrait-il pas mieux qu'ils se coordonnent ?

M. Jean-Pierre Fourcade. – Madame la ministre, s'il y a trois commissaires et trois fonds, pourquoi ne pas calculer le ratio des financements par commissaire ? (*Sourires*)

Mme Christine Boutin, ministre. – Il ne s'agit pas de trois fonds, mais de l'intégralité du 1 %. Ensuite, s'il devait n'y avoir qu'un seul représentant, se poserait la

question du choix entre les trois ministères. Le ministère du logement est particulièrement vigilant sur ces questions, il doit avoir sa place.

M. Thierry Repentin. – On peut l'écrire dans la loi !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Au jeu du ratio par commissaire que nous propose M. Fourcade, nous serions bien embarrassés d'y faire figurer nos collectivités locales !

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Pourquoi ? Ce serait utile également !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Nous savons bien ce qu'il en est ! J'étais encore il y a peu dans une réunion de sécurité, où les sapeurs-pompiers étaient représentés par seize gradés, qui sont restés silencieux tout le temps de la réunion, ce qui n'empêche pas que nous les payions ! Commençons donc par balayer devant notre porte... Il faut compter aussi avec l'ennui que représentent nombre de ces réunions, nous le savons bien pour devoir participer à bien des conseils d'administration en tant que parlementaires : passées les premières rencontres, il faut souvent se fouetter pour y aller encore ! Dans tout cela, on est en droit d'exiger un minimum d'efficacité...

L'amendement n°293 n'est pas adopté.

L'amendement n°628 est adopté.

L'amendement n°316 rectifié n'est pas adopté.

L'amendement n°316 rectifié n'est pas adopté.

L'amendement n°26 est adopté.

L'amendement n°624 rectifié est adopté.

M. le président. – Amendement n°27, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Remplacer le 12° du I de cet article par deux alinéas ainsi rédigés :

12° Dans la première phrase du premier alinéa de l'article L. 313-25, les mots : « aux 1° à 4° de l'article L. 313-19 » sont remplacés par les mots : « à l'article L. 313-19 » ;

12° *bis* Dans le premier alinéa de l'article L. 313-26-1, les mots : « par une convention conclue entre l'État et l'Union d'économie sociale du logement » sont remplacés par les mots : « par décret en Conseil d'État » et les mots : « cette union » sont remplacés par les mots : « l'Union d'économie sociale du logement » ;

L'amendement de coordination n°27, accepté par le Gouvernement, est adopté.

M. le président. – Amendement n°310, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Rédiger comme suit le 14° du I de cet article :

14° L'article L. 313-32-1 est abrogé ;

M. Roland Courteau. – Cet amendement vise à supprimer la ponction du tiers des sommes collectées par les organismes HLM au titre du 1 % logement instituée par la loi ENL. En 2007, ces sommes représentaient 5 millions, sur un total de plus de 1,6 million collecté au titre du 1 %. Une goutte d'eau, dira-t-on, mais dont même le tiers est précieux pour les organismes concernés.

M. le président. – Amendement n°182, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Rédiger comme suit le 14° du I de cet article :

14° Le premier alinéa de l'article L. 313-32-1 est ainsi rédigé :

« Pour la mise en œuvre des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, les organismes collecteurs reçoivent une partie des sommes collectées entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2009 par les organismes, agréés aux fins de les collecter, ayant le statut d'organismes d'habitations à loyer modéré ou de société d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements locatifs sociaux. »

Mme Odette Terrade. – D'une part, le reversement que vient d'évoquer M. Courteau n'était prévu que pour une durée limitée, jusqu'en 2009, d'autre part, la suppression des conventions entre l'État et l'USL implique de modifier la rédaction de l'article L. 313-32-1 du code de la construction et de l'habitation. Notre amendement précise ces deux points.

M. le président. – Amendement identique n°309, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Rédiger comme suit le 14° du I de cet article :

14° Le premier alinéa de l'article L. 313-32-1 est ainsi rédigé :

« Pour la mise en œuvre des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, les organismes collecteurs reçoivent une partie des sommes collectées entre le 1^{er} janvier 2006 et le 31 décembre 2009 par les organismes, agréés aux fins de les collecter, ayant le statut d'organismes d'habitations à loyer modéré ou de société d'économie mixte exerçant à titre principal une activité de construction, d'acquisition ou de gestion de logements locatifs sociaux. » ;

M. Thierry Repentin. – Votre texte oublie en effet, madame la ministre, le caractère temporaire que revêtait ce reversement. Il faut y revenir, car bien que ces sommes soient modiques -M. Courteau a cité les chiffres- la pérennisation d'une telle disposition aurait des conséquences importantes sur les organismes HLM.

M. le président. – Amendement n°28, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit le 14° du I de cet article :

14° L'article L. 313-32-1 est ainsi modifié :

a) Le début du premier alinéa est ainsi rédigé :

« Pour la mise en œuvre des politiques nationales d'emploi des ressources issues de la participation des employeurs à l'effort de construction, les collecteurs associés... (*le reste sans changement*) » ;

b) La seconde phrase du deuxième alinéa est supprimée ;

M. Dominique Braye, rapporteur. – Rédactionnel.

En ce qui concerne les trois amendements qui viennent d'être défendus, je précise que le reversement devait contribuer au financement de certaines conventions d'accompagnement, comme celle du 27 octobre 2004. Plusieurs d'entre nous s'étant émus de voir les organismes de collecte privés de cette ressource, le ministre avait alors argué de la nécessité de centraliser ces sommes pour une meilleure efficacité. J'avoue que je m'étais rendu, alors, à ses arguments, mais peut-être le moment est-il venu d'y revenir. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Christine Boutin, ministre. – Le Gouvernement n'entend pas revenir sur ce reversement. Les sommes reversées font l'objet d'une répartition dans le cadre du plan de cohésion sociale. Défavorable à ces trois amendements. Favorable, en revanche, à l'amendement rédactionnel n°28.

L'amendement n°310 n'est pas adopté, non plus que les amendements n°182 et n°309.

L'amendement n°28 est adopté.

M. le président. – Amendement n°29, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

I. - A la fin de la première phrase du deuxième alinéa du texte proposé par le 15° du I de cet article pour l'article L. 313-33 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

l'organisme mentionné à l'article L. 313-17

par les mots :

l'Union d'économie sociale du logement

II. - A la fin du dernier alinéa du même texte, remplacer les mots :

au troisième alinéa

par les mots :

au IV

L'amendement rédactionnel n°29, accepté par le Gouvernement, est adopté.

M. le président. – Amendement n°30, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit le 16° du I de cet article :

16° Après l'article L. 313-33, sont insérés deux articles L. 313-34 et L. 313-35 ainsi rédigés :

« *Art. L. 313-34.* - Les statuts de l'association foncière logement sont approuvés par décret.

« Sont commissaires du Gouvernement auprès de l'association, les commissaires du Gouvernement auprès de l'Union d'économie sociale du logement. Ils disposent des mêmes pouvoirs au sein de l'association que ceux mentionnés à l'article L. 313-23. L'article L. 313-22 s'applique également à l'association.

« L'objet de l'association, soumise au contrôle de la Cour des comptes, de l'inspection générale des finances et aux dispositions du titre II de la loi n° 91-3 du 3 janvier 1991 précitée, est de réaliser des programmes de logements contribuant à la mixité des villes et des quartiers. Ces programmes concernent, d'une part, la réalisation de logements locatifs libres dans les quartiers faisant l'objet d'opérations de rénovation urbaine et, d'autre part, la réalisation de logements locatifs sociaux dans les agglomérations se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

« L'association est autorisée à contribuer par transfert d'actifs au financement des régimes de retraites complémentaires obligatoires des salariés du secteur privé par répartition, institués par voie d'accords collectifs interprofessionnels. Les apports et subventions reçus par cette association conformément à son objet pour le financement de ses immobilisations, les profits ou les pertes ainsi que les plus-values ou les moins-values réalisés à l'occasion des transferts d'actifs mentionnés à la phrase précédente, sont exclus de la base de calcul de l'impôt sur les sociétés. La fraction des amortissements correspondant au prix de revient des immobilisations financé directement ou indirectement par les apports et subventions mentionnés à la phrase précédente est également exclue de la base de calcul de l'impôt sur les sociétés de cette association et de toutes les autres personnes morales qui comptabilisent ces amortissements. »

« *Art. L. 313-35.* - Les modalités d'application du présent chapitre sont fixées par décret en Conseil d'État. »

M. Dominique Braye, rapporteur. – Cet amendement vise à insérer dans le code de la construction et de l'habitation une disposition relative à l'association Foncière logement.

Mme Christine Boutin, ministre. – Favorable à cet amendement rédactionnel qui reprend le souhait des partenaires sociaux et de l'État de voir pérennisée la Foncière.

L'amendement n°30 est adopté.

M. le président. – Amendement n°31, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Dans le II de cet article, remplacer les mots :

engagements pris par

par les mots :

actifs, passifs, droits et obligations de

M. Dominique Braye, rapporteur. – Encore un amendement de simple précision, qui montre que, si la commission des affaires économiques est beaucoup intervenue sur ce texte, ce n'est pas en vertu d'un désaccord de fond.

M. Jean-Pierre Fourcade. – Pas de désaccord sur le nombre de commissaires du gouvernement ? (*Sourires*)

L'amendement n°31, accepté par le Gouvernement, est adopté.

M. le président. – Amendement n°302, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Supprimer le III de cet article.

Mme Odette Herviaux. – Certains fonds très utiles sur le terrain, comme celui qui permet le financement des Adil (agences départementales pour l'information sur le logement), ou des UES (unions d'économie sociale), le fonds destiné à l'outre-mer ne sont pas traités dans ce texte. Nous nous inquiétons également de la transformation du fonds qui gère le 1/9^{ème} des ressources du 1 %, consacré au logement des personnes immigrées, en un fonds d'interventions sociales dont on ignore les modalités d'intervention puisque vous les renvoyez au décret.

Enfin, jusqu'à présent, l'enveloppe des aides à la construction et celle des aides aux personnes étaient distinguées, ce qui ne serait plus le cas. Nous souhaitons voir préservée cette distinction.

M. le président. – Amendement n°32, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Dans le III de cet article, remplacer les mots :

l'organisme mentionné à l'article L. 313-17

par les mots :

l'Union d'économie sociale du logement

M. Dominique Braye, rapporteur. – Coordination.

Le fonds de soutien aux UES, madame Herviaux, dégage chaque année des excédents : il ne serait pas de bonne gestion de maintenir les choses en l'état. Ni M. Fourcade ni M. Revet ne me contrediront sur ce point : réservons les fonds aux choses qui en valent la peine. Défavorable, donc, à votre amendement n°302.

Mme Christine Boutin, ministre. – Même avis que le rapporteur sur l'amendement n°302. Favorable à l'amendement n°32.

L'amendement n°302 n'est pas adopté.

L'amendement n°32 est adopté.

M. le président. – Amendement n°33, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit les IV et V de cet article :

IV. - 1. L'article 116 de la loi n° 2001-1275 du 28 décembre 2001 de finances pour 2002 est abrogé ;

2. Dans tous les textes législatifs et réglementaires, la référence à l'article 116 de la loi de finances pour 2002 est remplacée par la référence à l'article L. 313-34 du code de la construction et de l'habitation.

V. - L'article 85 de la loi n° 2007-1824 du 25 décembre 2007 de finances rectificative pour 2007 est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase du premier alinéa du I, les mots : « g de l'article L. 313-1 » sont remplacés par les mots : « f de l'article L. 313-1 » ;

2° Dans la première phrase du premier alinéa du II, les mots : « au neuvième alinéa de l'article L. 313-20 du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « aux troisième à cinquième alinéas 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 ».

M. Dominique Braye, rapporteur. – Coordination.

L'amendement n°132 rectifié n'est pas défendu.

M. le président. – Amendement n°307, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

I. Rédiger comme suit la dernière phrase du quatrième alinéa du IV de cet article :

Ces programmes concernent la réalisation de logements locatifs sociaux et, dans les quartiers faisant l'objet d'opérations de renouvellement urbain, la réalisation de logements locatifs libres.

II. Compléter le quatrième alinéa du IV de cet article par une phrase ainsi rédigée :

Sur les territoires dotés de programmes locaux de l'habitat, ces programmes font l'objet d'une convention passée avec l'établissement public de coopération intercommunale mentionné à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

M. Daniel Raoul. – Cet amendement vise à prévoir que les programmes de la Foncière Logement donnent lieu à une convention avec l'EPCI sur le territoire duquel ils sont menés : il est regrettable que la

Foncière intervienne parfois sans que les collectivités concernées aient été associées en amont.

M. Dominique Braye, rapporteur. – La Foncière ne saurait intervenir sans concertation avec les responsables des collectivités concernées. A quoi bon créer une contrainte ? Cet amendement est en outre incompatible avec l'amendement n°30 de la commission.

Mme Christine Boutin, ministre. – Favorable à l'amendement n°33 de la commission, sous réserve de la correction d'une coquille dans la référence au f de l'article L. 313-1 : c'est de l'article L. 313-3 qu'il s'agit.

Retrait ou rejet de l'amendement n°307 : je partage votre souci de voir les collectivités informées, mais l'obligation que vous entendez instituer ne me paraît pas indispensable dès lors que la Foncière est déjà signataire, avec les collectivités, des opérations Anru.

L'amendement n°33 est adopté.

L'amendement n°307 devient sans objet.

M. le président. – Amendement n°262, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - Le troisième alinéa (2°) de l'article 12 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine est ainsi rédigé :

« 2° Les contributions de l'Union d'économie sociale du logement ; »

L'amendement de coordination n°262, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.

M. le président. – Je mets aux voix l'article 3, modifié.

Mme Odette Terrade. – A la recherche de moyens supplémentaires, le Gouvernement commet un véritable *hold-up* sur le 1 %. Il contraint les partenaires de celui-ci, au prétexte d'une meilleure transparence de l'utilisation des fonds, à se soumettre à ses choix politiques. Il gage ainsi la baisse, dès 2009, des crédits budgétaires de la politique de la ville et du logement.

Les premières victimes en seront les salariés, pour lesquels le 1 % est un élément de rémunération différée ; cet argent leur est désormais confisqué et son utilisation leur échappera totalement. Qu'ont à faire les demandeurs de logement, les sans abri, les mal logés des critères de convergence européens qui visent à la réduction de la dépense publique ?

Il faudrait à l'inverse augmenter les ressources disponibles, surtout en cette période de hausse des taux. On peut rendre la gestion du 1 % plus transparente par d'autres moyens, par exemple en donnant un droit de regard aux comités d'entreprise ou aux délégués du personnel, en améliorant le paritarisme. Et si l'on veut améliorer l'emploi des

ressources, imposons de nouvelles obligations conventionnelles aux organismes collecteurs, notamment la lutte contre l'exclusion.

Nous refusons l'étatisation du 1 %. Nous voterons contre l'article 3.

M. Thierry Repentin. – Autant nous nous accordons sur la nécessité d'améliorer la gouvernance du 1 %, autant nous refusons que soient soustraits, en 2009, 850 millions d'euros -et plus encore par la suite- à l'effort de construction et de réhabilitation. Le Gouvernement soutient qu'il mobilise des moyens extrabudgétaires. Mais l'effort de la Nation va bien diminuer.

Nous dénonçons également les conditions dans lesquelles les partenaires du 1 % ont été amenés à conclure un accord avec le Gouvernement, (*Mme la ministre s'exclame*) sous la menace d'un recours à la loi. Nous regrettons enfin que nous n'ayons pu collectivement introduire ne serait-ce qu'une parcelle de contrôle parlementaire sur l'usage des fonds. Et le Gouvernement a repoussé d'un revers de main la seule mesure qui aurait été au bénéfice du monde HLM. Nous voterons contre l'article 3.

M. Jean-Pierre Fourcade. – Le groupe UMP, unanime, votera l'article 3 d'abord parce qu'il importe de mobiliser tous les moyens disponibles en cette période difficile ; notre pays souffre de trop de cloisonnements qu'il faut briser. Il le votera ensuite parce qu'il est nécessaire d'améliorer la gouvernance du 1 %, comme celle de l'Anah ou de l'Anru. Nous espérons que les efforts de ces organismes pourront demain converger davantage. Je ne vois dans cette opération aucun *hold-up*. L'article 3 permettra de mieux soutenir la construction de logements sociaux, qui est notre objectif commun.

L'article 3, modifié, est adopté.

Articles additionnels

M. le président. – Amendement n°35 rectifié *bis*, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'article 3, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° La première phrase du premier alinéa du I est complétée par les mots : « ainsi que de participer à la lutte contre l'habitat indigne » ;

2° Le second alinéa du I est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :

« L'Agence nationale de l'habitat est administrée par un conseil d'administration qui comprend un nombre égal :

« 1° de représentants de l'Etat et de ses établissements publics ;

« 2° de représentants des élus locaux et nationaux ;

« 3° de personnalités qualifiées, dont un représentant de l'Union d'économie sociale du logement, des propriétaires, des locataires et des professionnels de l'immobilier.

« Le président et les membres du conseil d'administration sont nommés par décret. Le président est choisi parmi les membres mentionnés au 2° ou au 3°. » ;

3° Après le III, il est inséré un III *bis* ainsi rédigé :

« III *bis*. - Dans le département ou en Corse, le délégué de l'Agence nationale de l'habitat est, respectivement, le représentant de l'Etat dans le département ou la collectivité territoriale de Corse. Il peut déléguer sa signature dans des conditions fixées par décret. »

M. Dominique Braye, rapporteur. – Nous modifions un certain nombre de dispositions relatives à l'Anah, notamment en ce qui concerne la composition du conseil d'administration. Nous souhaitons en particulier que les élus locaux puissent être davantage présents. A Mantes-la-Jolie, tout le centre ancien a été réhabilité dans le cadre d'opérations programmées d'amélioration de l'habitat. Nous avions souhaité un temps que le président de l'Anah soit nécessairement un élu, mais nous savons d'expérience que les personnalités qualifiées peuvent faire un excellent travail.

L'amendement n°35 rectifié bis, accepté par le Gouvernement, est adopté et devient un article additionnel.

M. le président. – Amendement n°626 rectifié, présenté par le Gouvernement.

Après l'article 3, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

La première phrase du premier alinéa du I de l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation est complétée par les mots : « et l'amélioration des structures d'hébergement ».

Mme Christine Boutin, ministre. – Je tiens beaucoup à cet amendement, qui élargit les missions de l'Anah à l'humanisation des hébergements d'urgence, une des dispositions du rapport Pinte.

M. Dominique Braye, rapporteur. – L'hébergement d'urgence est le premier maillon de la chaîne et il est en effet extrêmement important de l'humaniser. Mais l'Anah peinera à financer la nouvelle mission que vous lui confiez. Bientôt elle n'en pourra plus, et la rénovation du parc privé -sa mission première- risque d'en souffrir. L'hébergement d'urgence est de la responsabilité de l'Etat. Avis défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Je me suis sans doute mal expliquée. L'Anah financera sa nouvelle mission grâce à des crédits d'Etat transférés.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Il faut rectifier l'amendement pour le préciser.

Mme Christine Boutin, ministre. – Vous le verrez en loi de finances.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Si des fonds correspondant à cette nouvelle mission sont accordés à l'Anah, la situation est différente. En revanche, il faudrait préciser lesquels dans l'amendement, pour que ne subsiste aucun doute.

Mme Christine Boutin, ministre. – Les crédits de l'action « logement social » seront transférés à l'Agence, celle-ci ne souffrira donc pas d'une réduction de son budget.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Oui, mais qu'en sera-t-il les années suivantes ? La commission des affaires économiques souhaite que l'on réserve le vote de cet amendement important afin que nous ayons le temps d'en préciser le contenu. *(Mme Christine Boutin, ministre, accepte)*

M. le président. – Nous reviendrons donc à l'amendement n°626 rectifié à 15 heures. Pour faciliter le travail parlementaire, je vous invite à présenter les résultats de votre réflexion par écrit.

La réserve de l'amendement n°626 rectifié, acceptée par le Gouvernement, est de droit.

Article 4

Le chapitre III du titre III du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par trois articles ainsi rédigés :

« Art. L. 433-2. - *Un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 peut, dans le cadre des dispositions de l'article L. 261-3 ou de l'article L. 262-1 :*

« - *acquérir des immeubles ayant les caractéristiques de logement-foyer mentionné à l'article L. 633-1 et de résidence hôtelière à vocation sociale mentionnée à l'article L. 631-11 ;*

« - *acquérir des ouvrages de bâtiment auprès d'un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou d'une société d'économie mixte ;*

« - *acquérir des logements dans la limite d'une surface hors œuvre nette globale inférieure à la moitié de la surface hors œuvre nette totale du programme de construction dans lequel ces logements sont inclus, à la condition que le programme de construction ait été établi par un tiers et les demandes de permis de construire déjà enregistrées. »*

« Art. L. 433-3. - *Dans le cadre des dispositions de l'article L. 261-3 ou de l'article L. 262-1, un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article*

L. 411-2, ou un groupement constitué entre des organismes d'habitation à loyer modéré, peut acquérir, sur des terrains dont il n'est pas propriétaire, auprès d'un ou plusieurs opérateurs, des programmes de logements ne répondant pas à la condition de surface mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 433-2, après un appel d'offres précisant le nombre, la répartition par catégories et les caractéristiques techniques des logements. »

« Art. L. 433-4. - *Les appels d'offres mentionnés à l'article L. 433-3 sont soumis aux règles fixées par le code des marchés publics ou, lorsqu'ils sont lancés par un organisme privé d'habitations à loyer modéré ou par un groupement dont ne relève aucun office public de l'habitat, par 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 et les textes pris pour l'application de cette ordonnance.*

« *Pour l'application du présent article, le montant estimé des acquisitions est assimilé au montant estimé des travaux mentionné, selon le cas, dans le code des marchés publics ou les textes pris pour l'application de l'ordonnance du 6 juin 2005 précitée. »*

Mme Odette Terrade. – Avec cet article 4, on veut faire en sorte -si je grossis le trait, pardonnez-moi- que le logement social vienne au secours des promoteurs immobiliers. Il s'agit, en effet, d'autoriser les bailleurs sociaux à racheter aux promoteurs des logements en état futur d'achèvement.

Revenons aux sources du problème : la tension observée dans certaines zones, telle l'Île-de-France, est le résultat d'une forte demande, depuis les familles monoparentales allocataires de *minima* sociaux jusqu'aux jeunes cadres à la recherche d'un premier appartement ; demande conjuguée à un foncier rare et des loyers élevés. Cette situation a été aggravée par les dispositifs Périssol, Robien et Borloo, qui ont assuré à certains une véritable rente de situation, ainsi que par le développement de la vente à la découpe, sous l'impulsion de M. Marini en 2003, au prétexte de relancer le bâtiment. Avec le retournement de la conjoncture économique, les ménages voient leurs ressources diminuer, le coût des prêts à taux variable explose et des logements restent invendus... D'où cet article 4. Plutôt que de se placer du point de vue des demandeurs, vous épousez celui des promoteurs.

Mme Christine Boutin, ministre. – Incroyable !

Mme Odette Terrade. – Ainsi, les promoteurs rendront aux organismes sociaux les ressources dont ils les ont privés, dont des terrains non bâtis, puisque l'état futur d'achèvement peut viser des immeubles qui ne sont pas encore sortis de terre. *(Mme Christine Boutin, ministre, soupire)* L'achat de 30 000 logements invendus coûtera au moins 5 milliards à l'État, sans empêcher que Nexity licencie 500 salariés. Pour régler le problème du logement, il aurait été plus utile de consacrer cette somme à soutenir 30 000 accédants à

la propriété, pris dans la nasse des prêts-relais. L'article est superflu, nous proposons de le supprimer.

M. le président. – Amendement n°183, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Supprimer cet article.

M. Gérard Le Cam. – Les bailleurs sociaux sont autorisés à acheter en Vefa—vente en l'état futur d'achèvement- des logements financés en Plus, PLA-I ou PLS depuis un décret du 8 février 2000 à condition, a-t-il été précisé par une circulaire du 12 mars 2001, qu'ils n'acquièrent pas plus de 50 % des logements d'une même opération immobilière. Avec l'article 4, il sera désormais possible de passer outre cette condition pourvu que l'organisme HLM dépose un appel d'offres. Cette disposition serait une solution miracle pour accélérer la construction de logements et soutenir le bâtiment. Mais, à ce jour, le recours à la Vefa par les bailleurs sociaux, n'a concerné que 2 300 logements.

Mme Christine Boutin, ministre. – Ce n'est pas si mal !

M. Gérard Le Cam. – Au reste, personne ne sait combien de logements seront acquis au moyen de la Vefa. Les annonces contradictoires du porte-parole du Gouvernement lors de la présentation de ce texte, du chef de l'État, puis de vous-même le 4 octobre au micro d'Europe 1, ont entretenu le flou. S'agit-il de 1 000 logements supplémentaires par an, de 30 000 ou de 20 000 logements pour 2009 ? Par ailleurs, de nombreuses questions restent sans réponses. Quelle sera la qualité des logements ? Seront-ils adaptés aux normes du logement social ?

Mme Christine Boutin, ministre. – Bien sûr !

M. Gérard Le Cam. – Les logements Robien, déjà financés par l'État, seront-ils compris dans le dispositif ? Quelles seront les opérations retenues ? Celles au stade du foncier, du semi-construit ou celles entièrement réalisées ? Enfin, visera-t-on les opérations excentrées, difficilement compatibles avec les impératifs du logement social ? Bref, nous sommes contre.

M. le président. – Amendement identique n°283, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

M. Roland Courteau. – Nous proposons également de supprimer cet article inutile.

Mme Christine Boutin, ministre. – Pardi !

M. Roland Courteau. – Vous voulez revenir sur une jurisprudence du Conseil d'État, constante depuis 1991, qui interdisait aux bailleurs sociaux d'acquérir en Vefa plus de la moitié des logements d'une même opération. Cette limite suffisait amplement. Alors pourquoi légiférer ? Les organismes sociaux seront corsetés par la règle de l'appel d'offres.

Mme Christine Boutin, ministre. – Mais, non !

M. Roland Courteau. – De l'avis de tous les connaisseurs, cet article est au mieux inutile, au pire dangereux.

M. le président. – Amendement n°36, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit cet article :

Le chapitre III du titre III du livre IV du code de la construction et de l'habitation est complété par un article ainsi rédigé :

« *Art. L. 433-2.* - Un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 411-2 ou une société d'économie mixte peut, dans le cadre de l'article L. 261-3 ou des articles L. 262-1 à L. 262-11, acquérir :

« - des immeubles ayant les caractéristiques de logement-foyer mentionné à l'article L. 633-1 ou de résidence hôtelière à vocation sociale mentionnée à l'article L. 631-11 ;

« - des ouvrages de bâtiment auprès d'un autre organisme d'habitations à loyer modéré ou d'une autre société d'économie mixte ;

« - 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. »

M. Dominique Braye, rapporteur. – Tous les élus locaux, qui ont sur leur territoire des opérations immobilières suspendues -deux, dans ma commune-, mesurent l'importance de la Vefa. Peu répandue, elle est appelée à se développer. D'où cet article qui vise à inscrire dans la loi ce qui était autrefois contenu dans des circulaires ministérielles. Jusqu'alors, les organismes sociaux pouvaient acheter en Vefa jusqu'à la moitié des logements d'une opération.

Pour aller au-delà, ils devront désormais procéder à un appel d'offres.

Le Président de la République a annoncé le 1^{er} octobre l'acquisition de 30 000 logements en Vefa dont la réalisation n'avait pas été engagée. Ce mode opératoire étant appelé à se développer, je m'interroge. Dans quelles conditions les bailleurs sociaux pourraient-ils être appelés à mettre plusieurs opérateurs en concurrence ? Le promoteur est à la fois le propriétaire du terrain et le titulaire des autorisations de construire, et ce n'est qu'en raison de l'intérêt que présente une opération, de par ses caractéristiques et sa localisation, que le bailleur est amené à devenir propriétaire d'une partie de ces logements. Le seuil de 50 % de la surface totale ne répond à aucune exigence juridique ou économique ; il risque même de créer des difficultés dans les communes qui ont délimité des secteurs devant comporter une proportion minimale de logements sociaux.

Votre commission s'interroge sur la mise en œuvre d'un tel dispositif, dans le cas où les bailleurs sociaux auraient à réaliser des appels d'offres. Il appartient en effet aux promoteurs de passer un accord avec un bailleur social, et aux bailleurs de mettre en concurrence les promoteurs. Cet amendement supprime donc, pour les acquisitions en Vefa, toute référence à une condition de surface. Cela correspond à une attente des élus, et répond aux interrogations de M. Courteau.

M. le président. – Amendement n°570, présenté par M. Jean-Léonce Dupont et les membres du groupe UC.

Dans le premier alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 433-2 du code de la construction et de l'habitation, après les mots :

à l'article L. 441-2

insérer les mots :

ou une société d'économie mixte

M. Daniel Dubois. – L'amendement de la commission prend en compte nos préoccupations : je retire l'amendement, ainsi que les amendements n°571 et 572.

L'amendement n°570 est retiré.

L'amendement n°598 rectifié bis n'est pas défendu.

M. le président. – Amendement n°284, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

A la fin du dernier alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 433-2 du code de la construction et de l'habitation, supprimer les mots :

et les demandes de permis de construire déjà enregistrées

Mme Odette Herviaux. – En cette période de retournement du marché immobilier, il faut permettre aux organismes HLM d'engager une véritable négociation avec le promoteur, désigné après une consultation sur la base d'un cahier des charges. Cette souplesse ne peut être obtenue dans le cadre d'une procédure lourde d'appel d'offres.

M. le président. – Amendement n°285, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Compléter le texte proposé par cet article pour l'article L. 433-2 du code de la construction et de l'habitation par un alinéa ainsi rédigé :

« - acquérir des logements auprès d'un tiers sans limite de surface quand il s'engage à louer au moins 50 % des logements ainsi acquis à des ménages dont les ressources ne dépassent pas les plafonds du prêt locatif aidé d'intégration.

M. Thierry Repentin. – Cet amendement vise à permettre aux organismes HLM d'acheter en Vefa

jusqu'à 100 % d'un programme, à condition de s'engager à produire au moins 50 % de logements très sociaux. Cette proposition, qui figure dans le rapport Pinte, clarifie les pratiques qui reposent sur des interprétations différentes de la circulaire du 12 mars 2001.

L'amendement n°571 est retiré.

L'amendement n°599 rectifié bis n'est pas défendu.

M. le président. – Amendement n°439, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

A la fin du texte proposé par cet article pour l'article L. 433-3 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

après un appel d'offres précisant le nombre, la répartition par catégories et les caractéristiques techniques des logements

par les mots :

au terme d'une consultation, engagée après négociation entre plusieurs vendeurs susceptibles de présenter une offre, sur la base d'un cahier des charges de consultation permettant un dialogue avec les personnes retenues et précisant d'une part, les territoires sur lesquels les acquisitions seront effectuées, d'autre part, le nombre maximal de logements pouvant être acquis ainsi que les catégories de logements, leurs caractéristiques techniques, notamment, leur typologie, surface, performances environnementales et énergétiques, les prestations qu'ils offriront.

M. Thierry Repentin. – Cette procédure, moins lourde que l'appel d'offres, ouvre un temps de négociation entre plusieurs vendeurs, sur la base d'un cahier des charges.

La SNI a lancé un appel à projets pour acquérir 10 000 logements en Vefa, entre 1 900 et 3 100 euros le mètre carré pour les logements intermédiaires, et entre 1 700 et 2 150 euros pour les logements sociaux : 4 000 seront construits en Ile-de-France, le reste en région. Pourquoi ne pas adopter une méthode semblable pour les 30 000 logements dont l'acquisition a été annoncée par le Gouvernement ?

La Vefa est une vente sur plans : les travaux n'ont pas commencé. La concertation est donc encore possible, la négociation ouverte. L'USH y est favorable. Vous devez encourager la Vefa, et surtout éviter de donner un coup d'arrêt aux opérations en cours.

M. le président. – Amendement n°543, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Compléter le texte proposé par cet article pour l'article L. 433-3 du code de la construction et de l'habitation par les mots :

ainsi que, la proximité des transports, services et commerces, la densité d'ensemble de l'opération

Mme Odette Herviaux. – Il s'agit de prendre en compte les enjeux du développement durable dans les appels d'offres. La question du logement est aussi qualitative. Nos camarades députés se sont vu répondre que les propositions normatives en la matière n'avaient pas lieu de figurer dans la loi Grenelle I. Quand figureront-elles, dès lors, dans la loi ? Nous profitons donc de ce véhicule législatif.

M. le président. – Amendement n°440, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Rédiger ainsi le texte proposé par cet article pour l'article L. 433-4 du code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 433-4. - La consultation est organisée dans le respect des règles de transparence et d'égalité de traitement des candidats selon des modalités librement définies par l'acquéreur ».

M. Thierry Repentin. – Cohérence avec l'amendement n°439 : il est défendu.

L'amendement n°572 est retiré.

M. le président. – Amendement n°584, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Compléter le premier alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 433-4 du code de la construction et de l'habitation par une phrase ainsi rédigée :

Outre les critères fixés à l'article 53 du code des marchés publics et au 1° du II de l'article 24 du décret n° 2005-1742 du 30 décembre 2005 pris en application de l'ordonnance n° 2005-649 du 6 juin 2005, l'acquisition des programmes de logements se fait en particulier sur les critères suivants : localisation urbaine et son contexte, proximité des transports, services et commerces, qualité architecturale du projet, densité d'ensemble de l'opération.

Mme Odette Herviaux. – Cohérence avec l'amendement n°583 : il est défendu.

M. Dominique Braye, rapporteur. – La commission propose d'assouplir l'article 4 : sa suppression pure et simple risquerait d'empêcher la réalisation des opérations. Il ne s'agit pas de venir au secours des promoteurs, madame Terrade, mais de favoriser la production de logements qui n'auraient pas été construits sans l'intervention des bailleurs sociaux. Il faut s'appuyer sur tous les acteurs pour développer l'offre de logements : avis défavorable aux amendements de suppression n°s183 et 283. L'amendement de la commission répond à vos préoccupations, sans priver les élus de leurs capacités d'acquisition en Vefa.

J'ai vu des opérations repoussées de trois ans car les appels d'offres des bailleurs restaient infructueux,

le privé étant plus rentable ! Résultat, on se retrouve avec un prix au mètre carré bien supérieur à ce qui était souhaité ! Aux collectivités de payer la subvention d'équilibre pour permettre l'opération !

M. Daniel Raoul. – C'est vrai.

M. Dominique Braye, rapporteur. – En cas de Vefa, la négociation est difficile, tout le monde pleure, mais, une fois le prix au mètre carré fixé, on s'y tient !

Une fois l'autorisation de permis de construire accordée, le maire se retrouve désarmé dans la négociation. C'est quand le permis n'est pas encore accordé qu'il a les cartes en main. C'est du pragmatisme.

C'est du vécu sur le terrain ! Bien sûr, tout le monde se plaint, mais nous disposons du recul permettant de prendre les bonnes décisions.

L'amendement de la commission satisfait largement le 284, mais la demande de permis de construire doit avoir été enregistrée avant l'acquisition en état futur d'achèvement. En effet, les élus versent habituellement aux opérateurs une subvention d'équilibre.

L'amendement n°285 est satisfait par celui de la commission, qui supprime toute référence à un seuil de surface pour l'acquisition en état futur d'achèvement par un organisme HLM ou par une société d'économie mixte.

D'autre part, la consultation qui fait l'objet de l'amendement n°439 est inadaptée aux ventes en état futur d'achèvement, puisqu'il faut bien négocier avec le propriétaire du terrain.

La commission proposant de supprimer l'appel d'offres à l'article 4, elle est nécessairement défavorable à l'amendement n°543, qui tend précisément à organiser cette procédure.

Les amendements n°s440 et 584 appellent respectivement les mêmes observations que les amendements n°s439 et 543.

La commission est donc défavorable à tous les amendements autres que le sien.

Mme Christine Boutin, ministre. – La vente en état futur d'achèvement est un outil très utile pour la construction. Comme nous partageons tous la même volonté de satisfaire le besoin de logements de nos compatriotes, je peine à imaginer un véritable désaccord.

Ce projet de loi conforte le plan annoncé par le Président de la République pour acquérir 30 000 logements en état futur d'achèvement. Cette opération accroîtra les moyens dont disposent les bailleurs sociaux. De surcroît, elle permettra la reprise de nombreux programmes, actuellement bloqués par les banques faute d'une commercialisation suffisante. Je rappelle en outre que la réalisation d'un logement crée deux emplois. Ainsi, 60 000 emplois seront

directement assurés, bien plus grâce à l'effet d'entraînement que je viens de mentionner. Les amendements de suppression sont incompréhensibles : M. Repentin a dit fort justement qu'il fallait utiliser tous les moyens à notre disposition. La Vefa en est un.

Le Gouvernement approuve la simplification proposée par la commission à l'amendement n°36. Il est défavorable à tous les autres amendements.

Sur le plan juridique, le dispositif proposé à l'amendement n°284 ferait retomber l'opération dans le marché de travaux, ce que ses auteurs ne souhaitent pas.

Je préfère confier le pouvoir de décision aux élus locaux, contrairement au dispositif de l'amendement n°285.

Le 439 est satisfait par le 36.

L'amendement n°543 est inutile, puisque les objectifs du développement durable seront évidemment pris en compte par les bailleurs, conformément aux Grenelle de l'environnement.

L'amendement n°440 est satisfait par celui de la commission.

Enfin, le dispositif de l'amendement n°584 pourrait être source de contentieux, bien que les souhaits formulés par Mme Herviaux soient légitimes.

M. le président. – Je mets aux voix les amendements de suppression n°s 183 et 283.

M. Thierry Repentin. – Nous utilisons déjà l'acquisition en état futur d'achèvement, rendue possible par la loi SRU de 2000, dont les dispositions vous sont parfois chères. (*Sourires*)

Les organismes de logement social sont satisfaits par cette procédure. Fort bien. En revanche, le recours à des appels d'offres les contraint. C'est pourquoi nous voulons supprimer cet article.

Mme Christine Boutin, ministre. – Je constate avec plaisir que vous appréciez la Vefa.

Il est vrai que la rédaction du Gouvernement imposait un appel d'offres. Étant une femme d'écoute, j'accepte la position pragmatique de la commission, qui tend à supprimer cette procédure en raison des contraintes qu'elle imposerait au monde HLM.

M. Charles Revet. – Je ne voterai pas les amendements qui supprimeraient un dispositif propice à l'habitat. Aujourd'hui, certaines opérations ne peuvent avoir lieu faute de financement.

Il y a le texte, mais aussi le contexte. Il est utile de préciser à la fois le pourquoi et le comment. Les organismes HLM mettront en œuvre les dispositions d'ordre général que nous votons. Mais, que je sache, leurs acquisitions et travaux obéissent aux règles applicables à toute collectivité publique. En l'absence d'appel d'offres, comment déterminer la valeur des

biens concernés ? L'intention est bonne, encore faut-il assurer sa sécurité juridique pour ne pas la voir achopper sur la réalité des procédures.

M. Daniel Dubois. – Le mieux est parfois l'ennemi du bien. Il vaut la peine de bien réfléchir. Si des opérations immobilières n'aboutissent pas à la vente et que de tels logements privés deviennent à bon compte des HLM, qui s'en plaindrait ? De toute façon, quand le marché privé fonctionne bien, on est en contrecycle pour les HLM. On sait bien ce que font beaucoup d'organismes HLM quand ils montent une opération de laquelle ils ne parviennent pas à se sortir : ils font de la conception-réalisation.

Les organismes HLM ont tout intérêt à ce qu'on gagne en souplesse. La Vefa est une procédure très intéressante pour eux et il ne faut pas s'en priver mais à l'avenir il faudra faire des appels à candidature.

J'y insiste : il faut faciliter les choses pour les organismes qui veulent transformer des logements privés en HLM.

M. Dominique Braye, rapporteur. – D'autant que rien ne les oblige à le faire !

Mme Christine Boutin, ministre. – Je remercie M. Dubois pour son propos et je rassure M. Revet : il n'est pas nécessaire de faire un appel d'offres puisque le programme est déjà réalisé.

M. Charles Revet. – Qui alors détermine le prix ?

Mme Christine Boutin, ministre. – La concurrence.

Nous n'avons pas perdu de temps pour la Vefa : j'envoie dès demain une circulaire aux préfets, qui insistera sur la concertation et une transparence absolue. Il faut gagner du temps afin de commencer au plus tôt les opérations de construction.

M. Daniel Raoul. – Bref, on revient à la loi SRU. C'était la raison de nos amendements de suppression. Il n'y a pas de raison de changer ce qui fonctionne bien tous les jours. Face aux contraintes du temps administratif, nous utilisons tous les possibilités de transformation qui nous sont offertes, non seulement pour le logement mais aussi pour offrir aux entreprises que nous accueillons des bâtiments relais.

Les amendements identiques n°s 183 et 283 ne sont pas adoptés.

M. Thierry Repentin. – Dans la mesure où l'amendement n°36 nous ramène vers quelque chose de substantiellement différent du projet initial et très proche des pratiques fondées sur la loi SRU, nous voterons cet amendement.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Notre amendement règle le problème. Si le Sénat vous avait suivi en votant la suppression, on n'aurait pas pu l'adopter. Votre attitude est incohérente !

M. Thierry Repentin. – Mais le texte existe, nous y revenons !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Non, c'est seulement un texte réglementaire, il n'y a pas de loi, tout le problème vient de là ! Nous apportons une sécurité juridique. Vous, vous avez bien voté l'amendement de suppression !

M. Daniel Raoul. – Faut-il incriminer l'heure et l'hypoglycémie dans cette incompréhension ? Nous pouvons avoir des logiques différentes : vous rédigez l'amendement n°36 mais il revient au même que nos amendements de suppression. Inutile de monter sur ses grands chevaux.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Une fois que vous aviez entendu la réponse du Gouvernement, vous auriez dû retirer votre amendement. C'est cela qui aurait été logique ! (*Marques d'agacement sur les bancs socialistes*)

L'amendement n°36 est adopté et l'article 4 est ainsi rédigé.

Les autres amendements deviennent sans objet.

La séance est suspendue à midi vingt-cinq.

La séance reprend à 15 heures.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Nous avons demandé la réserve de l'amendement 626 rectifié dans l'attente, de la part du ministre, de précisions qu'on ne nous a pas encore apportées. Ces nouvelles actions de l'Anah constituent-elles une nouvelle mission ? Leur financement est-il compris dans le budget global de l'Agence ? En un mot, d'où vient l'argent ?

Mme Christine Boutin, ministre. – Cet amendement prend en compte la nécessité d'humaniser les centres d'hébergement d'urgence qui en ont bien besoin. Les 30 millions en question sont pris sur des ressources extrabudgétaires.

M. Thierry Repentin. – Je suis rapporteur pour avis du budget du logement et rien ne me laissait penser qu'il y aurait un tel budget supplémentaire pour l'Anah. On lui confie une compétence nouvelle au moment même où son budget disparaît de celui de l'État ! Ce texte passera devant les députés dans un mois, vous pourrez alors en discuter sereinement. Mais, cet après-midi, j'aimerais que vous le retiriez.

Mme Odette Terrade. – L'article 3 dirige une partie de la Pécé vers l'Agence. C'est bien un désengagement financier de l'État. La suggestion de M Repentin, de prendre le temps d'examiner cet amendement dans de meilleures conditions me semble bonne.

M. Jean-Pierre Fourcade. – Nous sommes tous conscients que beaucoup de centres d'hébergement ont besoin d'être humanisés, mais nous avons peur de voir l'Anah détournée de sa mission. Si la ministre corrigeait son amendement en écrivant « et éventuellement », cela montrerait que cette extension de compétence est liée à un budget particulier et qu'il

n'y a pas de changement fondamental des missions de l'Agence.

M. Daniel Dubois. – Je suis étonné, et rassuré, d'apprendre qu'il existe encore des extras dans le budget de l'État. (*Sourires*) Ces centres d'hébergement jouent un rôle crucial dans le parcours résidentiel mais ce dernier est souvent bloqué parce qu'on ne parvient pas à faire sortir les gens de ces centres. Mais l'Anah a autre chose à faire ! Il nous faut des certitudes et mieux vaudrait retirer cet amendement dans l'immédiat pour en discuter plus tard à l'Assemblée nationale.

Mme Christine Boutin, ministre. – Je ne le retirerai pas ! Bien entendu, nous en discuterons à l'Assemblée mais je n'imagine pas que le Sénat refuse de prendre position sur le principe d'humaniser les centres d'hébergement. Ma priorité, c'est cette humanisation. Ces 30 millions sont extrabudgétaires et viendront s'ajouter aux 450 millions de budget de l'Anah. Celle-ci dispose en la matière d'un savoir-faire qu'il serait dommage de ne pas utiliser. Si la modification proposée par M. Fourcade nous mettait d'accord, je suis prête à modifier mon amendement mais je ne veux pas que, uniquement à cause de l'origine des fonds, on refuse d'humaniser ces centres.

M. Dominique Braye. – Je ne peux vous laisser dire que le Sénat serait opposé à l'humanisation de ces centres. Mais l'argent est le nerf de la guerre. Ce n'est pas l'origine des fonds qui nous pose problème, c'est le fait que l'Anah dispose d'un budget pour accomplir ses missions essentielles qui concernent l'habitat privé. En 2007 et 2008, ses actions ont-elles bien consommé 450 millions et pas plus ? Si c'est le cas, les 30 millions en question seront bien affectés aux centres d'hébergement. Il ne faut surtout pas individualiser ni opposer les différents maillons de la chaîne du logement. Il y a trop de gens qui stagnent dans les centres d'hébergement. Mais si vous retirez des crédits au maillon suivant, vous bloquez tout et ne faites rien pour rétablir la fluidité du parcours. Je serai donc défavorable à cet amendement. Mais si c'est réellement de l'argent supplémentaire pour l'Anah, j'y serai favorable et, même, je vous féliciterai.

Mme Christine Boutin, ministre. – Sans ce transfert de ressources extrabudgétaires, les moyens de l'Anah seraient inférieurs de 30 millions. Elle dispose donc de 30 millions de plus !

Mme Dominique Voynet. – Le débat est mal engagé. Vous semblez donner à penser qu'il y a dans cet hémicycle des partisans de l'humanisation des structures d'urgence et d'autres qui y sont hostiles. Or nous sommes d'accord pour une mobilisation budgétaire ! Mais dans un contexte difficile, on ne peut impunément élargir la liste des missions de l'Agence : elle remet dans le circuit des logements qui font cruellement défaut.

A la demande du groupe UMP, l'amendement n°626 rectifié est mis aux voix par scrutin public.

M. le président. – Voici les résultats du scrutin :

Nombre de votants.....	336
Nombre de suffrages exprimés.....	336
Majorité absolue des suffrages exprimés ..	169
Pour l'adoption.....	157
Contre	179

Le Sénat n'a pas adopté.

Articles Additionnels

M. le président. – Amendement n°37, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'article 4, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Les deuxième, troisième et quatrième alinéas de l'article L. 443-12-1 du code de la construction et de l'habitation sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« L'acquéreur personne physique ayant acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines et l'ayant vendu dans les cinq ans suivant cette acquisition est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition. Cette somme ne peut excéder l'écart constaté entre l'évaluation faite par le service des domaines lors de l'acquisition et le prix d'acquisition. »

M. Dominique Braye, rapporteur. – Lors du vote de l'engagement national pour le logement, nous avons assorti d'une clause antispéculative l'autorisation donnée aux bailleurs sociaux de vendre des logements à leurs occupants avec une décote maximale de 35 %. Deux ans après, nous constatons que cette clause n'est pas opérationnelle et nous la corrigeons.

M. le président. – Amendement identique n°185 rectifié, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Mme Odette Terrade. – La cession de logements sociaux ne doit pas nourrir la spéculation.

M. le président. – Amendement identique n°529, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

M. Daniel Raoul. – M. Braye a brillamment souligné la nécessité d'éviter toute manipulation spéculative sur les HLM. La clause n'était pas opérationnelle sur le terrain, d'où notre souci de conforter le pragmatisme du rapporteur.

Mme Christine Boutin, ministre. – Avis tout à fait favorable à l'amendement n°37. Cette clarification permettra d'atteindre l'objectif de 43 000 cessions par an. Les deux autres amendements peuvent donc être retirés.

M. Daniel Raoul. – Il est d'usage de voter ensemble les amendements identiques.

Les amendements identiques n°s 37, 185 rectifié et 529 sont adoptés ; l'article additionnel est inséré.

M. le président. – Amendement n°608, présenté par Mmes Voynet, Blandin et Boumediene-Thiery et MM. Desessard et Muller.

Avant l'article 5, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. Dans le troisième alinéa de l'article L. 641-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « peut, après avis du maire » sont remplacés par les mots : « et le maire peuvent ».

II. En conséquence, dans le deuxième alinéa de l'article L. 641-4 du même code, le mot : « peut » est remplacé par les mots : « et le maire peuvent ».

III. Dans les articles L. 642-1, L. 642-7, L. 642-11, L. 642-13 du même code, après les mots : « le représentant de l'État dans le département » sont insérés les mots : « ou le maire de la commune ».

IV. Dans les articles L. 642-8 et L. 642-10 du même code, après les mots : « au représentant de l'État dans le département » sont insérés les mots : « ou au maire de la commune ».

V. Dans l'article L. 642-9 du même code, les mots : « Après avoir sollicité l'avis du maire, le représentant de l'État dans le département » sont remplacés par les mots : « Le maire ou le représentant de l'État dans le département après avoir sollicité l'avis du maire ».

VI. Dans l'article L. 642-12 du même code, après les mots : « du représentant de l'État dans le département » sont insérés les mots : « ou du maire ».

VII. L'article L. 642-2 du même code est abrogé.

Mme Dominique Voynet. – « Je vous confirme que si la situation le nécessite, je ferai appel aux réquisitions », déclarez-vous l'an dernier à l'entrée de l'hiver, en lançant le programme grand froid. Que les petits propriétaires se rassurent, ajoutez-vous, vous ne pensiez pas à leurs logements mais aux immeubles appartenant à des personnes morales et qui seraient vides. Cette mesure est plus que jamais d'actualité aujourd'hui que les banques et les compagnies d'assurances sont l'objet de toutes les sollicitudes.

La France compte plusieurs centaines de milliers de logements vides mais il n'est pas simple de les mobiliser et la réquisition reste une possibilité très théorique. Cette disposition heurte le droit de propriété, qui est « inviolable et sacré » aux termes de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, mais cette Déclaration n'ajoute-t-elle pas « si ce n'est lorsque la nécessité publique légalement constatée l'impose » ? Et la nécessité publique est largement constatée avec 3 millions de personnes mal logées et des centaines de milliers de logements vides. Je ne vous propose pas de créer de nouvelles dispositions

mais d'élargir aux maires la possibilité d'y recourir sans la retirer aux préfets. Il n'y a pas à craindre d'abus de procédures : les élus sont responsables et ils n'y recourront pas à la légèreté.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Cet amendement revient à chaque projet sur le logement. Mme Voynet a anticipé ma réponse. Je n'y suis pas favorable, mais pas pour les raisons qu'elle a dites.

Si les maires avaient une attitude cohérente en la matière, si l'on pouvait être sûr qu'ils décident de la réquisition en toute impartialité, je n'y verrais pas d'inconvénient. Mais c'est loin d'être le cas et, pour reprendre la formule de M. Sueur, l'addition d'égoïsmes municipaux ne fait pas une politique nationale ! En l'occurrence, l'addition des militantismes municipaux ne fait pas une politique équilibrée !

Mme Dominique Voynet. – Ce n'est pas une attaque personnelle, j'espère !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Si les maires étaient effectivement tous vertueux et seulement animés par l'esprit de solidarité, je leur accorderais volontiers la réquisition, mais ils agissent souvent pour bien d'autres motifs et je me fie davantage au préfet ! Les maires peuvent s'adresser au représentant de l'État, c'est suffisant ! Il n'est que de se souvenir des arrêtés pris par certains maires, dans des domaines sensibles, et qui ont été cassés ! Avis défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Même avis.

Mme Dominique Voynet. – Nous sommes rompus à la rhétorique du rapporteur, qui n'hésite pas à donner des leçons sur le respect de notre Règlement, mais qui accuse certains maires de manquer de discernement, parce qu'ils seraient militants. En matière de logement, j'espère bien que tous les maires sont militants, ou bien sinon pourquoi parler d'un engagement national et d'une mobilisation générale pour le logement ?

Mme Catherine Procaccia. – Cet amendement fragiliserait le maire, qui devrait réquisitionner tel immeuble et pas tel autre : le maire est déjà suffisamment en première ligne, il peut recourir au préfet, n'alourdissons pas sa tâche !

M. Daniel Raoul. – J'ai trouvé l'avis de Mme la ministre un peu court et serai ravi d'entendre sa douce voix nous en dire un peu plus contre cet amendement ! (*Sourires*)

M. Charles Revet. – Qu'il est bien élevé...

Mme Christine Boutin, ministre. – Je n'y résiste pas... (*Mêmes mouvements*) Les maires peuvent déjà réquisitionner quand il y a urgence ou trouble à l'ordre public, on les exposerait aux difficultés qu'a dites le rapporteur si nous étendions leur pouvoir en la matière.

M. Daniel Raoul. – Merci, madame.

L'amendement n°608 n'est pas adopté.

M. le président – Amendement n°38, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Avant l'article 5, insérer une division additionnelle ainsi rédigée :

Chapitre Ier bis

Dispositions relatives à l'amélioration du fonctionnement des copropriétés

M. Dominique Braye, rapporteur. – Nous créons un chapitre relatif à l'amélioration du fonctionnement des copropriétés.

Mme Christine Boutin, ministre. – Cela marquera la volonté du législateur sur cette question importante : avis favorable.

L'amendement n°38 est adopté.

Article 5

Après l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, il est ajouté un article L. 443-7-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 443-7-1. - Lorsqu'ils sont votés en assemblée générale du syndicat des copropriétaires, les travaux font l'objet de provisions spéciales constituées en application du sixième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis et sont à la charge des copropriétaires.

« Ces provisions spéciales sont obligatoirement déposées sur un compte séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires avec une rubrique particulière pour chacun des copropriétaires. Le compte et les rubriques ne peuvent faire l'objet d'une convention de fusion, de compensation ou d'unité de comptes. »

M. Jean-Claude Danglot. – Cet article vient à point, compléter ceux qui le précèdent. A l'article premier, avec les conventions d'utilité sociale, vous avez fait de la hausse des loyers et de la vente des logements sociaux, la source du financement des organismes HLM. L'article 2 règle la solidarité horizontale entre organismes, pendant que l'État retire ses billes. L'article 3 organise un véritable *hold-up* sur les ressources du 1 % logement, mécanisme que l'on doit à Joseph Laniel, Edgar Faure et René Coty... Quant à l'article 4, il invite les organismes HLM qui auraient encore des fonds, à éponger les stocks d'inventés des promoteurs...

L'article 5 oblige les copropriétés à placer sur un compte séparé les provisions pour grosses réparations. Les copropriétés dégradées peinent, effectivement, à disposer des fonds suffisants pour entretenir le bâti. Mais a-t-on au moins évalué l'évolution des copropriétés constituées, depuis 1986, en démembrant le parc locatif social ? Quelle occupation des logements, quelles relations entre propriétaires occupants, locataires et organismes HLM

copropriétaires ? Madame la ministre, nous attendons des informations.

Quoiqu'il en soit, l'obligation de provisionner les grosses réparations sur un compte séparé, n'est guère souhaitable : des organismes HLM restent souvent propriétaire d'une partie du parc, et cette sanctuarisation de fonds ferait surtout plaisir aux établissements de crédits, sans contrepartie. Nous voterons contre.

M. le président. – Amendement n°39, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit cet article :

La sous-section 1 de la section 2 du chapitre III du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° Le dernier alinéa de l'article L. 443-7 est ainsi rédigé :

« L'organisme d'habitations à loyer modéré indique par écrit à l'acquéreur personne physique, préalablement à la vente, le montant des charges locatives et, le cas échéant, de copropriété des deux dernières années, ainsi que la récapitulation 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. »

2° Après l'article L. 443-7, il est rétabli un article L. 443-7-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 443-7-1. - Dans les copropriétés comportant des logements vendus en application de la présente section, la liste de travaux mentionnée au dernier alinéa de l'article L. 443-7 fait l'objet, le cas échéant, d'une présentation annuelle par le syndic devant l'assemblée générale des copropriétaires.

« 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.

« Ces avances sont déposées sur un compte bancaire ou postal séparé ouvert au nom du syndicat des copropriétaires avec un 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. »

M. Dominique Braye, rapporteur. – Les élus savent bien que le problème des propriétés dégradées est le plus difficile à régler. Obliger les copropriétaires à constituer des provisions spéciales lorsque l'assemblée générale vote des travaux ne nous

paraissant pas être une solution opérationnelle, nous proposons une nouvelle rédaction de l'article. D'abord, en cas de vente HLM, il faut obliger le vendeur à fournir à l'acquéreur une liste de travaux d'amélioration des parties communes qu'il serait souhaitable d'entreprendre, à chiffrer le montant de ces travaux ainsi que la quote part qui lui revient. Ensuite le syndic, chaque année, présentera cette liste au syndicat des copropriétaires. Enfin la constitution d'avances sera obligatoire dans le cas où des travaux sont votés par l'assemblée générale. L'organisme HLM sera dispensé de cette obligation puisqu'il dispose des fonds nécessaires au financement des travaux dans sa trésorerie.

M. le président. – Amendement n°341 rectifié, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

M. Thierry Repentin. – Nous souhaitons également dispenser l'organisme HLM de provisionner séparément et définir plus clairement le cadre de cette provision. J'espère que le large consensus sur cette rédaction emportera l'adhésion du Gouvernement !

M. le président. – Sous-amendement n°184 rectifié à l'amendement n°39 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Compléter le texte proposé par l'amendement n°39 par un paragraphe ainsi rédigé :

.... - Après l'article L. 443-7-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. - L. ... - Dans les copropriétés comportant vingt logements et plus issues de la vente de logements locatifs conclue en application de la présente section, et dans lesquelles un organisme d'habitations à loyer modéré détient 20 % et plus des tantièmes de copropriété, cet organisme est expressément autorisé à mettre à disposition du syndicat des copropriétaires tout ou partie des moyens en personnel de gestion de proximité qu'il possède en propre. Il s'agit des personnels salariés de l'organisme d'habitations à loyer modéré exerçant tout particulièrement les missions de gardien, d'agent de propreté ou de réputation des déchets, d'entretien technique courant ou de veille de bon fonctionnement des équipements techniques communs.

« Cette mise à disposition est assimilée à un service rendu à soi-même, la récupération auprès des copropriétaires de la quote-part du service rendu leur incombant s'effectuant dès lors en pleine neutralité fiscale. »

M. Gérard Le Cam. – Lorsqu'une résidence du parc HLM est vendue, pour tout ou partie, avec son gardien, l'évaluation du coût du gardiennage n'est pas toujours aisée.

Il serait plus logique que les copropriétaires, au lieu d'être obligés de recruter un nouveau personnel, puissent disposer des services de celui de l'organisme HLM restant détenir une part de l'immeuble.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Il est vrai qu'il y a là une incohérence. Je pense aussi aux cas des bailleurs propriétaires de petites unités, qui n'ont pas les moyens d'avoir un gardien. Faciliter la mutualisation irait dans le sens d'une meilleure gestion urbaine de proximité, souci que nous partageons tous. Il me semble cependant que votre amendement présente certains problèmes de forme, et c'est pourquoi j'aimerais entendre l'avis du Gouvernement.

Mme Christine Boutin, ministre. – Favorable aux amendements identiques n°39 et 341 rectifié. Je remercie M. Le Cam d'avoir soulevé une vraie question. Mais y répondre requiert une analyse fiscale préalable assortie d'un examen des conséquences induites sur le droit du travail. Je m'engage à faire étudier le problème rapidement. Retrait ?

M. Gérard Le Cam. – Sous le bénéfice de cet engagement constructif, je retire l'amendement.

Le sous-amendement n°184 rectifié est retiré.

Les amendements identiques n°39 et 341 rectifié sont adoptés.

L'article 5, modifié, est adopté.

Articles additionnels

M. le président. – Amendement n°358, présenté par Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 5, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après la première phrase du premier alinéa de l'article L. 443-7 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Ces aliénations ne peuvent porter que sur des logements répondant aux critères d'efficacité énergétique prévus par la loi de programme de mise en œuvre du Grenelle de l'environnement en ce qui concerne les logements sociaux, et ce, quelle que soit la date à laquelle ces aliénations interviennent ».

M. Roland Courteau. – L'article L. 443-7, qui permet aux bailleurs de vendre leurs logements, ne traite pas de la question de la mise aux normes énergétiques, alors qu'elle sera, dans ces logements, la plus coûteuse. On ne peut se satisfaire de cet oubli au regard des engagements du Grenelle sur la réduction de la consommation d'énergie dans le bâtiment, qui contribue pour plus de 40 % à la consommation finale d'énergie, le locatif contribuant plus encore que l'habitat individuel, en termes de consommation par mètre carré construit. D'où notre amendement.

M. Dominique Braye, rapporteur. – La commission des affaires économiques considère que les amendements liés aux engagements du Grenelle doivent être déposés, par souci de cohérence, dans le cadre de la loi qui doit les mettre en œuvre. Mais là n'est pas tant le problème, car M. Courteau sait bien, comme rapporteur pour avis sur l'énergie, que son amendement n'a rien à voir avec le Grenelle... Son adoption, dans la mesure où il ne précise pas quelles classes d'énergies sont visées pour la mise aux normes, aboutit à la quasi-interdiction de la vente de logements HLM. Mais peut-être est-ce là votre but ? Sinon, pourquoi ce flou ?

M. Roland Courteau. – Si vous n'en comprenez pas la lettre, comprenez-en l'esprit !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Soit, mais la mise en œuvre ? Une étude de l'Anah fait apparaître que moins de 1 % du parc appartient, selon la nomenclature du Grenelle, à la classe A, les seuls qui pourraient être vendus si l'on adoptait votre amendement.

Le fil que vous avez cousu, monsieur Courteau, est très subtil... Vous comprendrez que la commission ne peut être favorable à votre amendement.

Mme Christine Boutin, ministre. – Nous partageons vos préoccupations en matière de développement durable, mais je rappelle que la loi oblige déjà les organismes HLM à vendre des logements en bon état. Le Grenelle prévoit certes une amélioration des performances énergétiques dans 800 000 logements du parc, mais de façon progressive, et assortie d'aides importantes de l'État. J'ajoute que les arguments de M. Braye sont convaincants... Défavorable.

Mme Dominique Voynet. – Ne finissons pas. Ce que nous souhaitons, c'est avoir la certitude que les organismes HLM ne seront pas tentés de vendre à bas prix des logements à des occupants qui n'auront pas les moyens de les mettre aux normes.

Il était enfin très émouvant d'entendre M. Braye plaider pour l'écologie...

M. Roland Courteau. – Je me répète : évitons que les bailleurs vendent les logements dont la mise aux normes ultérieure serait la plus coûteuse.

M. Thierry Repentin. – Notre intention est d'insuffler un peu de développement durable dans le logement social. Vous avez obtenu, madame la ministre, un taux de financement privilégié à 1,9 % ; nous aurions aimé que ce taux fût nul comme il le sera, si l'on en croit M. Borloo, pour le parc privé. Nous avons en outre des vues sur les fonds du 1 % pour créer une sorte de « pass travaux vert », mais les votes intervenus ici nous laissent désormais peu d'espoir ; peut-être reste-t-il cependant un peu de marge...

Enfin ne laissons pas se répandre dans l'opinion publique l'idée que les logements du parc locatif social sont des passoires énergétiques, comme je l'ai entendu dire, et qu'on doit faire pour eux plus d'efforts que pour le parc privé ; le parc social rejette 35 % de gaz à effet de serre de moins que ce dernier -où l'on retrouve la question des prêts à taux zéro...

M. Dominique Braye, rapporteur. – Pour le pragmatique que je suis, le seul texte qui compte, c'est celui de l'amendement, c'est ce qui reste dans la loi. Et l'amendement n°358 renvoie bien à la loi de programme de mise en œuvre du Grenelle.

Mme Christine Boutin, ministre. – Un mot à M. Repentin pour lui dire que j'ai bien entendu ses propos...

L'amendement n°358 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°336, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Avant l'article 6, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Après la première phrase du septième alinéa de l'article 18 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Il peut aussi, au nom du syndicat, ouvrir un compte d'épargne au sens de l'article L. 221-1 du code monétaire et financier. »

II. - Les taux prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts sont relevés à due concurrence.

M. Gérard Le Cam. – Nous suggérons de permettre aux syndicats de copropriété d'ouvrir un compte d'épargne à plafond majoré. Le placement de leur trésorerie sur des produits d'épargne défiscalisée aurait l'avantage de la rendre liquide et sûre, tout en participant au développement d'un produit finançant largement le logement social.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je ne vois pas de justification à cet amendement, d'autant qu'il aurait un coût pour les finances publiques. A l'occasion de l'examen de la loi sur la modernisation de l'économie, nous avons en outre déjà longuement débattu du livret A, ouvert aux ménages et aux associations à but non lucratif. N'y revenons pas.

Mme Christine Boutin, ministre. – Les syndicats de copropriété sont des personnes morales transparentes qui ne peuvent détenir de fonds. Votre amendement ne règle pas la question du devenir des intérêts et omet de modifier plus avant, comme il conviendrait de le faire, l'article 18 de la loi de 1965. Ses conséquences économiques et fiscales n'ont en outre pas été appréciées. Avis défavorable.

L'amendement n°336 n'est pas adopté.

Article 6

I. - À la section 2 du chapitre II de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, les articles 29-1 à 29-6 deviennent les articles 29-3 à 29-8 et deux nouveaux articles 29-1 et 29-2 sont insérés.

II. - L'article 29-1 est ainsi rédigé :

« Art. 29-1. - Lorsque les impayés atteignent 25 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic saisit le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un observateur du syndicat, chargé d'analyser la situation financière de celui-ci et, le cas échéant, l'état de l'immeuble.

« En l'absence de saisine par le syndic, le président du tribunal de grande instance peut être saisi d'une même demande par des copropriétaires représentant ensemble 15 % au moins des voix du syndicat.

« Le président du tribunal de grande instance peut également être saisi d'une même demande par les créanciers, lorsque les factures d'abonnement à un service de fourniture d'énergie et d'eau, ainsi que les factures de travaux prévus à l'article 14-2, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées par le syndic sur une période de douze mois.

« Dans tous les cas, le maire de la commune où est implanté l'immeuble est informé de la saisine par le ou les demandeurs.

« Un décret en Conseil d'État précise les modalités d'application du présent article. »

III. - L'article 29-2 est ainsi rédigé :

« Art. 29-2. - Le président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé ou par ordonnance sur requête, désigne un observateur du syndicat des copropriétaires, aux frais du syndicat des copropriétaires dans le cas prévu au premier alinéa de l'article 29-1, du syndic dans le cas prévu au deuxième alinéa et des créanciers dans le cas prévu au troisième alinéa. »

« Dans un délai de trois mois, renouvelable une fois, l'observateur adresse au président du tribunal de grande instance un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat et de l'état de l'immeuble ainsi que les mesures de nature à permettre de redresser cette situation financière et d'améliorer l'état de l'immeuble.

« Le greffe transmet copie du rapport au syndic et au maire, pour information de ce dernier.

« Après avoir entendu le conseil syndical, le syndic inscrit à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale

toutes les questions nécessaires à la mise en œuvre du rapport.

« Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application de cet article ».

IV. - Le dernier alinéa de l'article 29-3 est remplacé par les dispositions suivantes :

« La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de la mission, qui ne peut être inférieure à douze mois. Lorsqu'aucun rapport mentionné à l'article 29-2 n'a été établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat. Le président du tribunal de grande instance peut à tout moment modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du préfet du département, du procureur de la République ou d'office. »

Mme Odette Terrade. – Cet article traite du devenir des copropriétés confrontées à des difficultés de trésorerie et de fonctionnement. On vient à peine de fixer les conditions de vente des logements locatifs sociaux qu'on prévoit déjà les conséquences d'un mauvais fonctionnement des nouvelles copropriétés... L'article s'appliquera-t-il d'ailleurs exclusivement aux copropriétés issues de cette loi ou concernera-t-il aussi les syndicats existants ?

On peut lire dans le rapport de M. Braye que la question des copropriétés dégradées est une des plus difficiles à traiter pour les élus locaux ; et que près de 350 000 logements seraient situés dans des copropriétés dont les difficultés nécessitent l'intervention de la puissance publique.

La loi Méhaignerie a été une véritable bombe à retardement dans le déclenchement de la crise du logement et la dégradation des logements ; elle est à porter au passif de tous ceux qui l'ont votée. Il faut aujourd'hui éponger les dettes. Aucun bilan n'a été fait du devenir des copropriétés issues de la vente de logements HLM.

La procédure d'alerte prévue par l'article 6 ne répond pas à la situation. Les copropriétaires, dans ces ensembles où tout part à vau-l'eau, manquent de moyens, ignorent les circuits de financement, et sont parfois abusés par des syndicats peu scrupuleux. Former des syndicats bénévoles, renforcer le rôle des associations départementales d'information sur le logement nous semblent de bons moyens pour prévenir les difficultés. Les modalités de saisine du tribunal de grande instance ne sont pas équilibrées, les copropriétaires doivent pouvoir agir par eux-mêmes. A partir de quel seuil d'impayés pourra-t-on d'ailleurs saisir le TGI ? 25 %, c'est trop élevé. Nous défendrons un amendement sur ce point.

M. le président. – Amendement n°345, présenté par M. Raoul et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Supprimer cet article.

M. Daniel Raoul. – Mettre en place une procédure d'alerte est une bonne idée, si l'on veut plus de transparence et davantage de mobilisation en faveur de logements de qualité. Mais la nomination d'un observateur ne règlera pas le problème et les conditions de saisine ne sont pas suffisamment contraignantes. La procédure proposée est au total plus lourde, sans améliorer la prévention.

C'est dire que la rédaction de l'article ne nous convient pas -ce qui, monsieur le rapporteur, ne préjuge pas notre position sur les amendements à venir.

M. le président. – Amendement n°40, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit cet article :

La section 2 du chapitre II de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi modifiée :

1° Avant l'article 29-1, sont insérés deux articles 29-1 A et 29-1 B ainsi rédigés :

« Art. 29-1 A. - Lorsqu'à la clôture des comptes, les impayés atteignent 25 % du budget prévisionnel mentionné à l'article 14-1, le syndic est tenu de saisir sur requête, après avis du conseil syndical, le président du tribunal de grande instance d'une demande de désignation d'un mandataire ad hoc, au sens de l'article L. 611-3 du code de commerce. Il joint à la saisine les justificatifs attestant des mesures qu'il a prises pour recouvrer les créances dues.

« En cas de défaillance du syndic, le président du tribunal de grande instance peut être saisi d'une même demande en référé par des copropriétaires représentant ensemble au moins 15 % des voix du syndicat. Cette demande est accompagnée de tous les éléments utiles en leur possession.

« Le président du tribunal de grande instance peut être saisi en référé de la même demande par un créancier lorsque les factures d'abonnement et de fourniture d'eau ou d'énergie ou les factures de travaux, votés par l'assemblée générale et exécutés, restent impayées pendant douze mois et si le créancier a adressé au syndic un commandement de payer resté infructueux.

« Dans les cas visés aux trois alinéas précédents, le représentant de l'État dans le département, le maire de la commune où est implanté l'immeuble et, le cas échéant, le président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat sont informés de la saisine par le ou les demandeurs.

« Art. 29-1 B. - Le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête ou comme en matière de référé, peut désigner un mandataire *ad hoc* auprès du syndicat des copropriétaires, dont il précise la mission. Cette mission comprend une analyse de la situation financière du syndicat et de l'état de l'immeuble ainsi que l'élaboration de préconisations pour rétablir l'équilibre financier du syndicat des copropriétaires et, le cas échéant, assurer la sécurité des occupants de l'immeuble.

« Le président du tribunal de grande instance peut également confier au mandataire une mission de médiation ou de négociation avec les parties en cause.

« Le président du tribunal de grande instance précise, dans son ordonnance, l'imputation des frais entre le syndicat des copropriétaires et le syndic, ou le partage des frais entre eux, dans les cas visés aux premier et deuxième alinéas de l'article 29-1 A. Dans le cas visé au troisième alinéa du même article, les frais sont supportés par les créanciers.

« Dans un délai de trois mois, renouvelable une fois par décision du président du tribunal de grande instance, le mandataire *ad hoc* adresse au président du tribunal de grande instance un rapport présentant l'analyse de la situation financière du syndicat des copropriétaires et de l'état de l'immeuble, les préconisations faites pour rétablir l'équilibre financier du syndicat et, le cas échéant, assurer la sécurité de l'immeuble, ainsi que, le cas échéant, les résultats de sa mission de médiation ou de négociation.

« Le greffe du tribunal de grande instance adresse ce rapport au syndic, au conseil syndical, au maire de la commune où est implanté l'immeuble, le cas échéant au président de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, ainsi qu'au représentant de l'État dans le département.

« Le syndic inscrit l'examen de ce rapport à l'ordre du jour de la prochaine assemblée générale. »

2° Le dernier alinéa de l'article 29-1 est ainsi rédigé :

« La décision désignant l'administrateur provisoire fixe la durée de sa mission, qui ne peut être inférieure à douze mois. Si aucun rapport mentionné à l'article 29-1 A n'a été établi au cours de l'année précédente, l'administrateur rend, au plus tard à l'issue des six premiers mois de sa mission, un rapport intermédiaire présentant les mesures à adopter pour redresser la situation financière du syndicat. Le président du tribunal de grande instance peut, à tout moment, modifier la mission de l'administrateur provisoire, la prolonger ou y mettre fin à la demande de l'administrateur provisoire, d'un ou plusieurs copropriétaires, du représentant de l'État dans le département, du procureur de la République ou d'office. »

M. Dominique Braye, rapporteur. – La dégradation des copropriétés est un des problèmes les plus difficiles à résoudre pour les élus locaux.

L'Anah n'intervient pas suffisamment en amont pour éviter la dégradation.

Que va bien pouvoir faire un « observateur » face à des copropriétaires qui n'ont pas les moyens ou la volonté de régler leur dette ?

Le système du mandataire *ad hoc*, qui existe de longue date pour les entreprises en difficulté, donne des résultats satisfaisants. Le mandataire ne se substitue ni au syndic ni aux instances de la copropriété. En cas de défaillance du syndic, il appartient aux copropriétaires, regroupant au minimum 15 % des voix, de saisir le juge. Les créanciers le peuvent également, pour autant qu'ils aient fait diligence de leur côté pour recouvrer leurs créances.

M. le président. – Amendement n°344, présenté par M. Daniel Raoul et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Dans le deuxième alinéa du texte proposé par le II de cet article pour l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, après les mots :

d'une même demande

insérer les mots :

par le président du conseil syndical, s'il en existe un, ou

Mme Odette Herviaux. – Les conditions d'engagement de la procédure nous paraissent trop contraignantes. Toutefois, cet amendement tombera si celui de la commission est adopté.

M. le président. – Amendement n°186, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Dans le deuxième alinéa du texte proposé par le II de cet article pour l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de copropriété des immeubles bâtis, remplacer le pourcentage :

15 %

par le pourcentage :

10 %

Mme Odette Terrade. – Il est défendu.

M. le président. – Amendement n°343, présenté par M. Daniel Raoul et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

A la fin du troisième alinéa du texte proposé par le II de cet article pour l'article 29-1 de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, remplacer le mot :

douze

par le mot :

six

Mme Dominique Voynet. – Je souhaite transformer cet amendement en sous-amendement à

celui de la commission. Il s'agit d'anticiper le déclenchement de la procédure d'alerte, afin de détecter plus rapidement un dérapage du syndic.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je demande le retrait de l'amendement de suppression n°345 ; à défaut, avis défavorable.

Le président du conseil syndical ne doit pas décider seul d'enclencher la procédure : défavorable à l'amendement n°344, s'il n'est pas retiré.

Le seuil de 15 % est celui prévu par la loi de 1965 pour le lancement de la procédure d'administrateur provisoire. Il n'est pas souhaitable qu'un trop petit nombre de copropriétaires puissent lancer une procédure lourde : défavorable à l'amendement n°186, s'il n'est pas retiré.

En ce qui concerne le sous-amendement n°343 rectifié, il s'agit d'être pragmatique et d'éviter de recourir trop vite à une procédure lourde et coûteuse. Un délai de douze mois me paraît raisonnable : beaucoup de copropriétés seront concernées ! Retrait, sinon rejet.

Mme Christine Boutin, ministre. – Défavorable à l'amendement n°345. Notre objectif est bien d'éviter la dégradation catastrophique de certaines copropriétés, en anticipant les difficultés éventuelles.

Favorable à l'amendement n°40, qui propose une rédaction plus claire. Défavorable à l'amendement n°344, pour les raisons invoquées par le rapporteur, ainsi qu'à l'amendement n°186. Enfin, le délai de six mois me paraît trop court : avis défavorable au sous-amendement n°343 rectifié.

L'amendement n°345 n'est pas adopté.

Le sous-amendement n°343 rectifié n'est pas adopté.

M. Daniel Raoul. – L'amendement de la commission est certes préférable à la rédaction initiale, mais vous auriez pu faire un effort supplémentaire. Plus on traite tôt, mieux on soigne : ce n'est pas à un ancien vétérinaire que je vais l'apprendre ! (*Sourires*) Il ne faut pas laisser la situation se dégrader. Douze mois, n'est-ce pas un délai trop long ? Nous nous abstiendrons.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Oui, il faut intervenir le plus tôt possible, mais les syndicats estiment qu'un délai de six mois les mettrait dans l'embarras, car ils doivent faire face à une masse structurelle d'impayés.

L'amendement n°40 est adopté, et devient l'article 6.

Les amendements n°344 et 186 deviennent sans objet.

Articles additionnels

M. le président. – Amendement n°41, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'article 6, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

A la fin de la seconde phrase de l'article 68 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution, les mots : « ou d'un loyer resté impayé dès lors qu'il résulte d'un contrat écrit de louage d'immeubles » sont remplacés par les mots : « , d'un loyer resté impayé dès lors qu'il résulte d'un contrat écrit de louage d'immeubles ou des charges de copropriété exigibles à la date votée par l'assemblée générale des copropriétaires et restées impayées dans un délai de deux mois après commandement de payer ».

M. Dominique Braye, rapporteur. – L'accumulation de charges de copropriété impayées est un élément majeur du dysfonctionnement des copropriétés. Les mécanismes d'exécution forcée des créances sont longs à mettre en œuvre et peu efficaces. Mieux vaudrait pouvoir opérer très rapidement une saisie conservatoire sur les avoirs du copropriétaire débiteur, notamment lorsque celui-ci est bailleur. Cette procédure rapide et simple permettrait au syndicat de faire opérer par huissier une saisie conservatoire sans autorisation préalable du juge.

Mme Christine Boutin, ministre. – Pour la première fois, je ne suis pas favorable à l'amendement présenté par M. le rapporteur.

Je partage ses motivations, mais l'injonction de payer, instituée par l'article 60 du décret du 17 mars 1967, est plus rapide et moins onéreuse.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Si la procédure est plus rapide, je ne persiste pas.

L'amendement n°41 est retiré.

M. le président. – Amendement n°42, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'article 6, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 132-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Si l'immeuble est soumis à la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, la notification aux copropriétaires est valablement faite au seul syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndicat qui doit en informer dans les plus brefs délais l'ensemble des copropriétaires. »

M. Dominique Braye, rapporteur. – Les articles L. 132-1 à L. 132-5 du code de la construction et de l'habitation disposent que les façades des immeubles doivent être constamment en bon état de propreté, les travaux nécessaires doivent être effectués au moins une fois tous les dix ans, sur injonction faite au propriétaire par l'autorité municipale. Ces dispositions sont applicables à Paris et dans un certain nombre de communes.

La mairie est actuellement tenue d'informer chaque copropriétaire individuellement lorsqu'elle met en œuvre une injonction municipale. Cette formalité est lourde, et les maires s'en plaignent. La commission propose d'étendre aux injonctions portant sur les façades la notification simplifiée applicable aux arrêtés d'insalubrité ou de péril. La mairie pourrait donc saisir le syndic, à charge pour lui d'informer les copropriétaires.

Mme Christine Boutin, ministre. – Le Gouvernement est très favorable à cette suggestion.

L'amendement n°42 est adopté et devient un article additionnel.

M. le président. – Amendement n°348, présenté par M. Daniel Raoul et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 6, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation est complété par un chapitre IV ainsi rédigé :

« Chapitre IV

« Permis de mise en copropriété

« Art. L. ... - Toute division par lots d'un immeuble comprenant au moins cinq locaux à usage d'habitation doit faire l'objet d'un permis de mise en copropriété.

« Art. L. ... - Le permis de mise en copropriété est instruit et délivré dans les formes, conditions et délais déterminés par un décret en Conseil d'État. Il est délivré par le maire au nom de la commune. Lorsqu'une commune fait partie d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, elle peut, en accord avec cet établissement, lui déléguer cette compétence qui est alors exercée par le président de l'établissement public au nom de l'établissement. Cette délégation de pouvoir doit être confirmée dans les mêmes formes après chaque renouvellement du conseil municipal ou après l'élection d'un nouveau président de l'établissement public.

« Pour l'instruction des documents visés au présent chapitre, le maire ou, s'il est compétent, le président de l'établissement public de coopération intercommunale peut déléguer sa signature aux agents chargés de l'instruction des demandes.

« Art. L. ... - Toute demande de permis de mise en copropriété est déposée à la mairie. Dans les cas où la commune a délégué ses compétences à un établissement public de coopération intercommunale, le maire conserve un exemplaire de la demande et transmet les autres exemplaires au président de l'établissement public compétent dans la semaine qui suit le dépôt.

« Art. L. ... - Toute personne souhaitant obtenir un permis de mise en copropriété doit assortir sa demande d'un dossier présentant l'état de l'immeuble au regard de normes techniques et environnementales définies par

décret ainsi que les contrats de location des logements loués.

« Art. L. ... - Préalablement à la délivrance du permis de mise en copropriété, le maire ou le président de l'établissement public de coopération intercommunale recueille l'avis des organisations représentatives des locataires et des organisations représentatives des bailleurs concernés.

« Art. L. ... - L'autorité compétente peut refuser de délivrer le permis de mise en copropriété si l'immeuble ne répond pas à des normes techniques et environnementales définies par décret en Conseil d'État, si la mise en copropriété de l'immeuble va à l'encontre des objectifs définis dans le programme local de l'habitat, en particulier au titre de la mixité sociale, ou si les locataires ou occupants de bonne foi des locaux d'habitation ne disposent pas d'un contrat de location d'au moins six ans à compter de la date de demande du permis.

« Art. L. ... - Un décret en Conseil d'État détermine les modalités d'application du présent chapitre. ».

Mme Dominique Voynet. – Nous voulons instaurer un permis de mise en copropriété, pour combattre les ventes à la découpe. Délivré par le maire ou le président de l'EPCI, ce permis serait exigé pour toute opération de division par lots d'immeubles d'au moins cinq logements.

Le maire ou le président de l'EPCI pourrait refuser de le délivrer si l'immeuble ne répondait pas à des normes techniques et environnementales définies par décret en Conseil d'État, si la mise en copropriété contredisait les objectifs définis dans le programme local de l'habitat, en particulier au titre de la mixité sociale, ou si les locataires ou occupants de bonne foi des locaux d'habitation ne disposaient pas d'un contrat de location d'au moins six ans à compter de la date de demande du permis.

L'accord collectif du 9 juin 1998 conclu entre des associations de locataires et des représentants des propriétaires, rendu obligatoire par le décret du 29 juillet 1998 avant d'être étendu à tous les bailleurs personnes morales par la loi SRU du 13 décembre 2000, s'applique exclusivement lorsqu'au moins dix logements sont mis en vente par des bailleurs des secteurs II et III. Cet accord ne comporte que d'insuffisantes procédures d'information et de protection.

Il faut donc rendre leur place aux pouvoirs publics et assurer la primauté des PLH. Selon un rapport publié en mai 2005 par l'Association pour le développement de l'information sur le logement (Adil) Ile-de-France, il faut conjuguer notamment la protection des locataires et le développement du parc locatif privé. Nous ajoutons la cohérence de l'action conduite par les pouvoirs publics en matière de logement.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Sauf erreur, nous avons déjà examiné trois fois ces dispositions, à l'occasion des lois Engagement national pour le logement et Droit au logement opposable.

Je maintiens l'avis défavorable, tout en soulignant qu'une proposition de loi, devenue la loi Aurillac du 13 juin 2006, protège les locataires concernés par la vente à la découpe.

Mme Christine Boutin, ministre. – En effet, les problèmes suscités par la vente à la découpe ayant été réglés par cette loi de 2006, aucun intérêt public ne justifie l'atteinte au droit de propriété qui nous est proposée.

M. Thierry Repentin. – Il me semble un peu court de prétendre que la loi Aurillac aurait tout réglé. En fait, elle se borne à protéger temporairement certains allocataires, notamment les plus âgés.

Nous proposons qu'un maire ayant délivré un permis de construire en vue d'assurer la mixité sociale ait son mot à dire si la vente à la découpe compromet notamment cette mixité sur le territoire de la commune. C'est une question de responsabilité politique. De nombreux maires souhaitent cette procédure.

L'amendement n°348 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°43, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'article 6, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Au début de l'article 49 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les mots : « Dans les huit ans suivant la promulgation de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, » sont supprimés.

M. Dominique Braye, rapporteur. – La commission vous propose de rendre pérenne la révision simplifiée des règlements de copropriété pour assurer leur mise en cohérence avec les dispositions législatives.

Mme Christine Boutin, ministre. – Avis favorable.

M. Thierry Repentin. – S'agit-il de pérenniser un système temporaire parce qu'il donne satisfaction ou de faire perdurer une disposition qui n'a pas encore produit les effets attendus ?

M. Dominique Braye, rapporteur. – Plutôt que les échecs, je préfère pérenniser ce qui fonctionne bien.

L'amendement n°43 est adopté et devient un article additionnel.

M. le président. – Amendement n°347, présenté par M. Daniel Raoul et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 6, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le premier alinéa du g) de l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Ces travaux peuvent être réalisés sur des parties privatives dès lors qu'ils poursuivent un intérêt général d'économie d'énergie. »

Amendement n°349, présenté par M. Daniel Raoul et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 6, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. La première phrase du premier alinéa de l'article 11 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est complétée par les mots : « présents ou représentés ».

II. Dans le premier alinéa de l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 précitée, les mots : « de tous les copropriétaires » sont remplacés par les mots : « des copropriétaires présents ou représentés ».

III. L'article 26 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 précitée est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Sont prises à la majorité des membres présents ou représentés du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix des copropriétaires présents ou représentés les décisions concernant : » ;

2° Dans l'avant-dernier alinéa, après le mot : « copropriétaires » sont insérés les mots : « présents ou représentés » ;

3° Après les mots : « qui statue à », la fin du dernier alinéa est ainsi rédigée : « la majorité prévue à l'article 25 ».

M. Roland Courteau. – Ces deux amendements tendent à modifier les règles d'adoption de décisions par les syndicats de copropriétés, en privilégiant la majorité des copropriétaires présents ou représentés, notamment pour conduire des travaux d'économie d'énergie, même dans les parties privatives.

La gestion de la copropriété est l'affaire de tous, non du seul syndic. Plusieurs associations de consommateurs insistent sur ce point essentiel, notamment la CLCV. Cette mobilisation est capitale, puisque le développement durable est fondé sur la participation citoyenne.

Ce que nous proposons est cohérent avec l'article 2 de l'avant-projet de loi Grenelle 2, qui tend à faciliter les diagnostics de performance énergétique et les travaux d'économie d'énergie dans les copropriétés. De même, il est impérieux d'autoriser la réalisation de tels travaux sur des parties privatives.

Notre démarche satisfait donc l'intérêt national que le Gouvernement s'est fixé en matière d'économie

d'énergie et l'intérêt des syndicats de copropriétaires, qui doivent maîtriser les charges.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je sollicite l'avis du Gouvernement quant à la réalisation de travaux dans les parties privatives, à l'initiative des syndicats de copropriété, proposée à l'amendement n°347.

L'amendement n°349 aborde une vraie question, car, à force de modifier par petites touches successives les règles de majorité applicable aux syndicats de copropriété, notre législation devient incohérente. Toutefois, une nouvelle modification ne peut intervenir au détour d'un amendement : nous avons besoin d'une expertise et d'une large concertation.

Je sollicite l'avis du Gouvernement mais je suis très réservé, non sur le fond mais sur la méthode retenue.

Mme Christine Boutin, ministre. – La question des charges privatives mérite une réflexion très approfondie, que je compte engager. C'est pourquoi je souhaite le retrait de l'amendement n°347 et je suis défavorable au n°349.

L'amendement n°347 n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°349.

M. le président. – Amendement n°620, présenté par M. Haenel, Mme Troendle, MM. Grignon et Richert, Mmes Sittler et Keller et les membres du groupe UMP.

Après l'article 6, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. La loi du 1^{er} juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle est ainsi modifiée :

1° L'article 36-2 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Le livre foncier est composé du registre destiné à la publicité des droits sur les immeubles. » ;

b) Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« Le livre foncier peut être tenu sous forme électronique dans les conditions définies par les articles 1316-1, 1316-3 et 1316-4 du code civil. » ;

c) Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Le service du livre foncier est assuré par le tribunal d'instance et, dans le cadre de ses missions prévues par la loi n° 2002-306 du 4 mars 2002 portant réforme de la loi du 1^{er} juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, dans ses dispositions relatives à la publicité foncière, par l'établissement public de l'État créé à l'article 2 de la même loi. » ;

d) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Les données du livre foncier permettent l'identification des immeubles ainsi que des droits de propriété, servitudes, charges et sûretés portant sur ces immeubles, et l'identification des personnes titulaires de droits inscrits. » ;

2° Après l'article 36-2, sont insérés trois articles 36-3, 36-4 et 36-5 ainsi rédigés :

« Art. 36-3. - Les annexes au livre foncier se composent des actes et documents produits à l'appui d'une requête en inscription, ainsi que des décisions rendues à sa suite.

« Elles peuvent être conservées sur support électronique dans les conditions définies par l'article 1316-1 du code civil.

« Elles ne sont pas soumises à publicité légale. Elles peuvent toutefois être consultées dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État par les catégories de personnes désignées par le même décret.

« Ces personnes peuvent en outre obtenir des copies des annexes qu'elles ont consultées.

« Art. 36-4. - Les données du livre foncier informatisé peuvent faire l'objet d'une réutilisation dans les conditions fixées par la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal.

« Art. 36-5. - Toute contestation relative au service du livre foncier ou à ses annexes relève de la compétence du juge judiciaire. » ;

3° L'article 37 est ainsi rédigé :

« Art. 37. - I. - La consultation des données du livre foncier et du registre des dépôts sur place ou à distance est libre.

« II. - Toute personne qui consulte ces données peut en obtenir une copie délivrée par le greffe ou l'établissement public. La copie est délivrée par l'établissement public à titre de simple renseignement.

« III. - L'inscription d'un droit sur le registre destiné à la publicité des droits sur les immeubles doit être portée à la connaissance des titulaires de droits concernés avec l'indication de leur droit d'accès et de rectification.

« Toute personne peut obtenir communication des informations concernant ses biens et ses droits et, sous réserve des droits des tiers, exiger la rectification, la modification ou la suppression d'une information inexacte, incomplète ou périmée par requête présentée au juge du livre foncier.

« IV. - Un décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de l'informatique et des libertés, détermine les conditions d'application du présent article, et notamment la liste des données consultables outre les droits énumérés à l'article 38 ainsi que les modes de consultation et les conditions dans lesquelles s'exerce le

libre accès aux données du livre foncier et du registre des dépôts. » ;

4° L'article 38-1 est rétabli dans la rédaction suivante :

« Art. 38-1. - Dès le dépôt de la requête en inscription et sous réserve de leur inscription, les droits et restrictions visés à l'article 38 ainsi que la prénotation prévue par l'article 39 sont opposables aux tiers qui ont des droits sur les immeubles et qui les ont fait inscrire régulièrement. » ;

5° L'article 38-3 est abrogé ;

6° Le deuxième alinéa de l'article 40 est ainsi rédigé :

« Les requêtes sont portées sur le registre des dépôts, au fur et à mesure de leur dépôt. »

II. - L'article 2 de la loi n° 2002-306 du 4 mars 2002 portant réforme de la loi du 1^{er} juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle, dans ses dispositions relatives à la publicité foncière, est ainsi modifié :

1° Le 4° est ainsi rédigé :

« 4° Assure l'enregistrement électronique des requêtes ; » ;

2° Après le 4°, il est inséré un 5° ainsi rédigé :

« 5° Et peut délivrer des copies du livre foncier à titre de simple renseignement. »

III. - Après le 14° de l'article 21 de la loi n° 78-753 du 17 juillet 1978 portant diverses mesures d'amélioration des relations entre l'administration et le public et diverses dispositions d'ordre administratif, social et fiscal, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« La commission est compétente pour connaître des questions relatives à la réutilisation des informations publiques relevant du chapitre III du titre II de la loi du 1^{er} juin 1924 mettant en vigueur la législation civile française dans les départements du Bas-Rhin, du Haut-Rhin et de la Moselle. »

M. Robert del Picchia. – Comme vous pouvez le penser au vu des signataires, cet amendement concerne l'Alsace-Moselle ; il s'agit du livre foncier.

M. le président. – Sous-amendement n°632 à l'amendement n° 620 rectifié de M. Haenel et les membres du groupe UMP, présenté par le Gouvernement.

Après le II de l'amendement n° 620, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... - Le 1° de l'article 4 de la même loi est ainsi rédigé :

« 1° Par le produit des redevances perçues pour services rendus tels que la consultation et la délivrance de copies à titre de simple renseignement ainsi que l'enregistrement électronique des requêtes ; ».

Mme Christine Boutin, ministre. – Il convient d'asseoir le financement de l'établissement public qui

s'est substitué au groupement d'intérêt public le 1^{er} janvier 2008.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Vous avez compris que cet amendement concerne l'Alsace. Ne déduisez pas, du fait qu'il a été présenté par un sénateur de l'étranger, que nos frontières auraient été modifiées ! (*Rires*)

Nous l'acceptons, pourvu qu'il soit rectifié de manière à être inséré après l'article 27. Favorable au sous-amendement.

Mme Christine Boutin, ministre. – Favorable.

M. le président. – Il ne s'agit pas seulement de l'Alsace mais aussi de la Moselle ! (*Sourires*)

Le sous-amendement n°632 est adopté.

L'amendement n°620, sous-amendé, est adopté et devient un article additionnel.

PROGRAMME NATIONAL DE REQUALIFICATION DES QUARTIERS ANCIENS DÉGRADÉS

Article 7

Le programme national de requalification des quartiers anciens dégradés vise à engager les actions nécessaires à la requalification des quartiers anciens les plus dégradés tout en développant une mixité des habitants et des activités dans ces quartiers et en améliorant significativement la performance énergétique des bâtiments. Le programme concerne les quartiers, dont la liste sera fixée par décret, présentant une part élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile.

Les actions de ce programme peuvent porter notamment sur :

- la requalification des îlots d'habitat dégradé à travers l'acquisition du foncier, le relogement des occupants et la vente du foncier nu ou bâti,

- le développement et la requalification de l'offre de logement et d'hébergement,

- la réhabilitation du parc privé existant,

- la lutte contre l'habitat indigne,

- l'aménagement des espaces et des équipements publics de proximité,

- la réorganisation ou la création d'activités économiques et commerciales,

- le relogement et l'accompagnement social des ménages en privilégiant leur maintien au sein du même quartier requalifié,

- et toute action concourant à la réussite du programme, en particulier en matière d'études ou d'ingénierie.

Pour la période 2009-2016, le programme national prévoit l'aide à la réhabilitation de 60 000 logements privés et la production de 50 000 logements locatifs sociaux conventionnés dont 5 000 places d'hébergement ou de logement de transition. Il vise à réhabiliter 140 000 logements privés dégradés sur l'ensemble du territoire national sur huit ans.

M. Gérard Le Cam. – Cet article ouvre un nouveau chapitre du projet de loi, intitulé Programme national de requalification des quartiers anciens dégradés, dont il présente les objectifs. Ceux-ci semblent ambitieux et audacieux et je ne peux manquer de les approuver. Je me demande toutefois s'il n'y a pas quelques oublis là-dedans, et si l'on n'aurait pas pu faire valoir d'autres impératifs.

Mais le mieux est parfois l'ennemi du bien car, en réalité, ce n'est pas de cela qu'il s'agit mais de recentrer sur quelques sites pilotes de la politique de la ville des moyens et des ressources. On parle d'une centaine de sites. Cela signifie qu'en moyenne, un quartier éligible verra intervenir le programme pour la réhabilitation de 600 logements privés, la construction de 500 logements sociaux dont 50 seront en fait des hébergements transitoires ou des logements dits de transition. En secteur diffus, on procédera à la réhabilitation de 140 000 autres logements. D'un côté, des opérations à caractère quasi publicitaire de restructuration urbaine ; de l'autre, des dispositifs plus traditionnels dont je ne suis pas certain qu'ils seront plus importants et plus décisifs que ceux d'ores et déjà mis en œuvre.

On notera en effet, pour mémoire, que l'Agence nationale pour l'habitat, dans le cadre du plan de cohésion sociale, devait procéder à la réhabilitation de 200 000 logements en cinq ans et à la remise sur le marché de 100 000 logements privés à loyer maîtrisé. En clair, les objectifs assignés à l'Agence dans le cadre du présent article ne sont même pas l'équivalent de ceux dont elle était porteuse dans le cadre du plan de cohésion sociale !

Sur le financement des opérations, il apparaît clairement que la totalité du financement des actions du programme va être assurée en prenant dans les fonds du 1 %, consacrant là encore un désengagement massif de l'État. Le programme national va être comme l'Anru : un guichet unique qui finira par ne plus distribuer grand-chose, d'autant que ce ne sont pas des ressources budgétaires qui vont être utilisées mais plutôt les fonds quasi exclusifs du 1 % et, pour le solde, des fonds issus du Fisac.

Nous ne voterons pas cet article 7, qui se place en recul du plan de cohésion sociale et qui implique une débudgétisation de dépenses de solidarité nationale.

M. le président. – Amendement n°187, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Supprimer cet article.

M. Jean-Claude Danglot. – Cet article d'affichage veut faire croire à l'opinion qu'on va faire beaucoup avec relativement peu, alors qu'on ne fera pas plus qu'avant. Regardons de près la réalité des choses : les fonds du 1 % interviennent déjà quand il s'agit de rénover des appartements en secteur ancien ou de réaliser des logements PLA d'intégration dans les mêmes quartiers. Bien des accédants à la propriété d'un logement ancien ont utilisé les fonds du 1 % pour acheter ce logement et pour le rénover. La même remarque vaut pour de nombreux programmes d'acquisition amélioration, financés en partie par le 1 %, lorsque les collecteurs, pour se libérer de leurs obligations d'affectation du 1/9^{ème} insertion, appuient tel ou tel projet.

La rénovation du bâti en secteur ancien, ne peut, au moment où l'on nous parle performances énergétiques et développement durable, se financer uniquement par la dépense fiscale. C'est pourtant le choix opéré par le Gouvernement qui débudgétise aussi vite qu'il fait progresser les dépenses fiscales liées au logement et, de manière plus générale, à l'immobilier. Ce n'est pas le bon choix, non plus que celui qui consiste à substituer les fonds paritaires aux dotations budgétaires normalement dévolues au logement.

Le programme de requalification des quartiers anciens va souffrir de ces choix. A la Plaine-Saint-Denis ou dans les trois premiers arrondissements de Marseille, ce ne sont pas 600 logements rénovés qui feront le compte. Il y a beaucoup plus à faire que ce que l'on se prépare à faire avec le plan de cet article 7. Les besoins sont criants. Vous l'avez dit vous-même : il y aurait 350 000 logements ne serait-ce que dans les copropriétés dégradées, qui ne constituent pas la totalité du parc éligible à l'intervention du plan. La sélection des sites prioritaires va être terrible et il ne fera pas bon être 101^{ème} ou 151^{ème}, si l'on veut toucher une partie de la manne céleste ! Elle est surtout le signe d'une insuffisance manifeste des moyens que l'on entend consacrer à préserver un patrimoine ancien qui peut constituer un complément utile au parc locatif social sous législation HLM.

Bref, les choix contenus dans l'article 7 manquent d'ambition, malgré les apparences.

M. le président. – Amendement identique n°354, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Mme Bariza Khiari. – Ce programme est en soi une bonne idée, mais qui risque de n'être jamais mis en œuvre. Au total, ce sont 4 ou 600 000 logements très dégradés qui jouent le rôle d'un parc social de fait.

Or, avec un budget aussi famélique que le vôtre, ce programme est mort-né. Il ne contient aucune précision sur la mise en œuvre et sur le financement.

Je ne peux qu'être d'accord avec le rapporteur. Vous annoncez 2,5 milliards sur huit ans, soit 312 millions par an pour l'Anah, laquelle pourrait pourtant n'être financée que par la Peec. Or, pour échapper aux critiques, vous avez diminué la part venant du 1 % de 250 à 50 millions. Vous êtes coincée, ce programme ne pourra pas être financé. Le Conseil économique et social vous reproche d'ailleurs l'absence de mesures concrètes en faveur de la requalification des quartiers. Vous pouvez toujours faire voter un article qui n'aura aucun effet, faute de crédits. Si cela vous amuse...

M. le président. – Amendement n°263 rectifié, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances.

Rédiger comme suit la première phrase du premier alinéa de cet article :

Le programme national de requalification des quartiers vise, tout en favorisant la mixité sociale et l'équilibre entre l'habitat et les activités et en améliorant la performance énergétique des bâtiments, à requalifier les quartiers anciens dégradés.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Amendement rédactionnel et de précision.

M. le président. – Amendement n°44, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

I. Supprimer la seconde phrase du premier alinéa de cet article.

II. Après le premier alinéa, insérer un alinéa ainsi rédigé :

Le programme concerne les quartiers, dont la liste est fixée par décret, présentant soit une concentration élevée d'habitat indigne et une situation économique et sociale des habitants particulièrement difficile, soit une part élevée d'habitat dégradé vacant et un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements.

M. Dominique Braye. – Cet amendement crée une nouvelle catégorie de quartiers éligible au programme de requalification.

L'amendement n°133 n'est pas défendu.

M. le président. – Amendement n°351, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Dans la seconde phrase du premier alinéa de cet article, après les mots :

dont la liste sera fixée par décret

insérer les mots :

après consultation des établissements publics de coopération intercommunale disposant d'un programme local de l'habitat

M. Daniel Raoul. – Les EPCI sont tenus de faire figurer dans leur PLH un diagnostic de l'état des logements et des besoins de réhabilitation du patrimoine dans tous les secteurs de leur périmètre, y compris dans leurs quartiers anciens dégradés. Nous proposons de faire de cet amendement un sous-amendement à l'amendement 44 de la commission.

M. le président. – Cela ne sera possible que si vous supprimez les mots « Dans la seconde phrase du premier alinéa de cet article ». Ce serait le sous-amendement 351 rectifié :

Dans le second alinéa du II de l'amendement n°44, après les mots :

dont la liste sera fixée par décret

insérer les mots :

après consultation des établissements publics de coopération intercommunale disposant d'un programme local de l'habitat.

M. Daniel Raoul. – D'accord.

M. le président. – Amendement n°353, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Compléter le troisième alinéa de cet article par les mots :

à des organismes de logement sociaux

M. Roland Courteau. – Les opérations de réhabilitation de l'habitat insalubre subventionnées par l'État doivent permettre la création de logements locatifs sociaux. Certaines réhabilitations de centres-villes anciens ont eu pour conséquence de chasser les familles nombreuses ou modestes des cœurs de ville. La création de logements sociaux est un moyen de lutter contre la hausse des loyers et d'assurer la mixité sociale et générationnelle dans les cœurs de ville. Lors de telles opérations, vendre des terrains à des organismes de logement social permettrait de lutter contre la spéculation foncière et de ne pas imposer aux familles modestes des charges annexes supplémentaires, de transport par exemple. Ce barrage à la ségrégation serait une avancée sociale.

M. le président. – Amendement n°586, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Compléter le troisième alinéa de cet article par une phrase ainsi rédigée :

Dans les communes mentionnées à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, la requalification des îlots donne lieu à la production d'un nombre suffisant de logements locatifs sociaux pour leur permettre d'atteindre l'objectif de 20 % mentionné à cet article.

Mme Dominique Voynet. – Nouvelle formulation pour un impératif qui nous obsède : imposer et sécuriser, dans ces quartiers réhabilités, l'existence de logements sociaux, notamment dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU.

M. le président. – Amendement n°45, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit le quatrième alinéa de cet article :

- la production de logements locatifs sociaux et de places d'hébergement ainsi que la diversification de l'offre immobilière,

M. Dominique Braye, rapporteur. – Nous précisons plus clairement que le Programme national de requalification poursuit un objectif de production de logements locatifs sociaux.

M. le président. – Amendement n°350, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Rédiger comme suit le quatrième alinéa de cet article :

- le développement de l'offre de logement locatif social, de l'hébergement, et la requalification de l'habitat privé dégradé,

Mme Odette Herviaux. – Nous précisons que le développement de l'offre de logements s'entend du logement locatif social, et que les logements privés qui peuvent être réhabilités le sont, conformément à la mission première de l'Anah, appelée à financer le programme. Je propose de transformer cet amendement en sous-amendement à l'amendement 45 du rapporteur.

M. le président. – L'amendement n°350 ne peut être transformé en sous-amendement à l'amendement n°45 puisque tous les deux rédigent entièrement et différemment le quatrième alinéa de l'article.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Que Mme Herviaux modifie son amendement pour le rendre identique au nôtre !

M. le président. – Amendement n°357 rectifié, présenté par Mme Alquier et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après le cinquième alinéa de cet article, insérer un alinéa ainsi rédigé :

- l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments.

M. Serge Lagache. – Le secteur du bâtiment consomme plus de 40 % de l'énergie finale, contribue pour près du quart aux émissions nationales de gaz à effet de serre et représente le principal gisement d'économies d'énergie exploitable immédiatement. Or, dans les quartiers anciens dégradés, les installations de chauffage sont souvent vétustes et particulièrement voraces en énergie. L'amélioration de la performance énergétique de l'habitat est donc un objectif essentiel,

tant du point de vue environnemental que social et qui devra se traduire par des actions concrètes : équipements économes en énergie, isolation des logements, des équipements de production d'énergie renouvelable.

M. le président. – Amendement n°46, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Dans l'avant-dernier-alinéa de cet article, remplacer les mots :

la réussite du programme

par les mots :

sa réussite

M. Dominique Braye, rapporteur. – Rédactionnel.

M. le président. – Amendement n°47, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit le dernier alinéa de cet article :

Pour la période 2009-2016, le programme national prévoit la réhabilitation de 60 000 logements privés, dont au moins 20 000 devant faire l'objet d'un conventionnement, et la production de 30 000 logements locatifs sociaux, dont 5 000 places d'hébergement ou logements de transition.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Nous clarifions les objectifs chiffrés du programme national. Le texte du Gouvernement évoque 60 000 logements réhabilités et 50 000 logements locatifs produits. Or, ces chiffres se recoupent puisqu'en réalité le programme prévoit un objectif de production de 30 000 logements locatifs sociaux. Par ailleurs, le chiffre de 140 000 logements privés réhabilités n'a rien à voir avec le programme mais s'inscrit dans des objectifs plus généraux du Gouvernement de lutter contre l'habitat indigne. Je vous propose donc de supprimer cette référence.

M. le président. – Sous-amendement n°325 rectifié à l'amendement n°47 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par Mme Bout, au nom de la commission des affaires sociales.

Compléter le second alinéa de l'amendement n°47 par une phrase ainsi rédigée :

Les logements privés bénéficiant d'une aide dans le cadre du programme national font l'objet d'une convention avec l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat.

Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales. – Nous sommes attachés à la mixité des quartiers anciens requalifiés. Le conventionnement évitera la gentrification et garantira que les logements resteront accessibles à la population qui habitait auparavant le quartier.

M. le président. – Amendement n°585, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Rédiger comme suit le dernier alinéa de cet article :

Pour la période 2009-2016, le programme national prévoit la réhabilitation de 60 000 logements privés, dont au moins 20 000 devant faire l'objet d'un conventionnement, et la production de 30 000 logements locatifs sociaux, dont 5 000 places d'hébergement ou logements de transition. Au sein des 20 000 logements privés conventionnés, la moitié fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation.

Mme Bariza Khiari. – Parce que seule une offre véritablement diversifiée répondra à la diversité des besoins, il faut jouer simultanément des leviers de la qualité et de la quantité sans oublier les classes moyennes.

M. le président. – Amendement n°188, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Rédiger comme suit la première phrase du dernier alinéa de cet article :

Pour la période 2009-2016, le programme national prévoit l'aide à la réhabilitation de 60 000 logements privés, la production de 50 000 logements sociaux conventionnés, de 5 000 places d'hébergement dont 2 000 places d'hébergement d'urgence et 3 000 places de logement de transition.

M. Jean-Claude Danglot. – A lire l'article, on a l'impression que les 5 000 places d'hébergement sont des logements, comme si un dortoir pour sans abri équivalait à un appartement en HLM ! Nous levons donc une confusion que l'on retrouve ailleurs dans le projet, tenons compte du fait que les hébergements peuvent être de nature très diverse.

M. le président. – Amendement n°264, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances.

Rédiger comme suit le début de la première phrase du onzième alinéa de cet article :

Compte non tenu du programme national de rénovation urbaine prévu par les articles 6 à 9 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, pour la période 2009-2016, ...

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Amendement de clarification.

M. le président. – Amendement n°265, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances.

Supprimer la seconde phrase du onzième alinéa de cet article.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Nous supprimons la

référence à un objectif plus large que celui de ce programme.

M. le président. – Amendement n°266, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances.

Compléter cet article par un alinéa ainsi rédigé :

Un rapport présentant l'état d'avancement et le bilan de la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens est déposé par le Gouvernement devant le Parlement, avant le 1^{er} octobre de chaque année.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Le programme n'aura pas de traduction budgétaire, d'où cette procédure d'information spécifique du Parlement.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Une suppression de l'article est inenvisageable : je ne comprends pas votre opposition de principe, si ce n'est faute de connaître des quartiers défavorisés. (*M. Jean-Claude Danglot proteste*) Mme Khiari, en défendant l'amendement n°354, a regretté la faiblesse des moyens ; que n'a-t-elle proposé de les majorer en augmentant le prélèvement sur le 1 % ! (*Exclamations sur les bancs socialistes, rires à droite*)

Mme Dominique Voynet. – Il y a surtout urgence à supprimer le bouclier fiscal.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Avis défavorable. L'amendement n°263 rectifié propose une rédaction satisfaisante : avis favorable. Quant au sous-amendement n°351 rectifié, la procédure de sélection reste ouverte et j'imagine que la commission sera pluraliste ; attendons le décret. Le programme profitera aux quartiers qui en ont le plus besoin. Avis défavorable, donc. Je suis en désaccord total avec l'amendement n°353 car il aggraverait les déséquilibres en empêchant de faire de l'accession à Trappes, qui compte déjà 80 % de logements locatifs sociaux. Sagesse sur l'amendement n°586, qui apporte une précision non dépourvue de bon sens. Avis favorable à l'amendement n°350, rectifié pour le rendre identique à notre amendement n°45. Je peux comprendre le souhait des auteurs de l'amendement n°357 rectifié, et le sous-amendement n°325 ajoute une précision très utile : avis favorable. En revanche, avis défavorable à l'amendement n°585 malgré sa transformation en sous-amendement à notre amendement car la décision revient au propriétaire, de sorte qu'on ne peut fixer de tels objectifs. J'ai connu le groupe CRC plus ambitieux qu'avec l'amendement n°188 ; pourquoi 50 000 logements et pas 200 000 ou plus ? Plus sérieusement, le chiffre n'a pas été choisi au doigt mouillé mais à la suite d'une enquête de l'Anru. Avis défavorable, donc. Quant à l'amendement n°264, les deux plans sont définis par deux lois différentes mais j'avais cru comprendre que certains quartiers éligibles au plan national de rénovation urbaine pourront l'être à celui de requalification des

quartiers -mais peut-être cela a-t-il évolué avant la fin des négociations...

L'amendement n°265 distingue utilement le PNRQUAD de la lutte contre l'habitat indigne, mais celui de la commission va dans le même sens : retrait, sinon rejet. La commission des finances nous propose un rapport annuel, je suis au regret de devoir appliquer le même couperet qu'à bien d'autres rapports annuels qui nous ont été suggérés...

Mme Christine Boutin, ministre. – Après cinq années d'application du PNRU, nous voulons donner une dimension nouvelle à la rénovation urbaine, en incluant les centres anciens où se cumulent l'exclusion, le chômage, l'illettrisme et l'échec scolaire, où l'habitat est dégradé et où l'action classique s'avère impuissante à enrayer le processus de dégradation. Pour y requalifier l'habitat et y restaurer la diversité sociale, l'État lance un nouveau programme, indépendant du PNRU en particulier pour les financements. L'Anah y aura un rôle important, eu égard à son expérience pour la réhabilitation de l'habitat privé, mais la clé du succès réside bien dans la mobilisation locale.

Le PNRQUAD est un levier : l'État mobilise 2,5 milliards, les investissements représenteront 9 milliards, pour le foncier, l'aménagement urbain, la démolition de logements indignes, l'ingénierie urbaine. Ces fonds seront gérés par l'Anru, qui coordonnera l'action.

En janvier, nous lancerons un appel à candidature pour sélectionner les premiers quartiers en juin 2009 dans la limite d'une enveloppe de 330 millions, dont 50 millions par an *via* le 1 % -c'est un peu moins que ce que j'espérais, mais c'est le résultat d'une négociation, le « gagnant-gagnant » est fait de compromis et je compte bien que des élus, comme Mme Khiari paraît le dire, se joindront-, et 60 millions par an de l'Anah. La sélection se fondera sur la situation du quartier au regard de l'habitat indigne, de la tension du marché local du logement et de la pauvreté des habitants, mais aussi de l'engagement de la collectivité qui devra montrer sa capacité d'organisation.

Le PNRQUAD contribuera à la résorption de l'habitat indigne et à l'accroissement de l'offre de logements. En transformant les logements sociaux de fait en logements sociaux de droit, nous veillerons à garantir la mixité sociale. Il ne s'agit pas d'en faire des quartiers boboisés... Selon une enquête de l'USH de juillet, relative au relogement dans le cadre des opérations de rénovation urbaine, 80 % des ménages interrogés se disent satisfaits du déroulement de leur relogement, de leur suivi comme de leur nouveau logement. Ces résultats sont très encourageants !

Avis défavorable aux amendements identiques n°187 et 354. Avis favorable à l'amendement n°44. Défavorable à l'amendement n°351.

Je comprends le souci de vouloir construire du logement social, mais la mixité suppose également qu'on puisse favoriser des commerces, des activités, des logements intermédiaires : avis défavorable à l'amendement n°353, de même qu'à l'amendement n°586.

Avis favorable à l'amendement n°45, de même qu'à l'amendement n°350. L'amendement n°357 rectifié est satisfait : retrait, sinon rejet.

Avis favorable à l'amendement n°46, de même qu'à l'amendement n°47.

La rédaction du sous-amendement n°325 est trop large, de nombreux sites n'ont pas de convention : retrait, sinon rejet.

Avis défavorable à l'amendement 585. Même avis à l'amendement n°188, ce qui n'empêchera pas le Gouvernement d'être très vigilant sur les places en hébergement d'urgence et sur les logements de transition.

L'Anru ne subira aucun prélèvement : retrait, sinon rejet de l'amendement n°264. Même avis sur l'amendement n°265. Sagesse sur l'amendement n°266.

Mme Bariza Khiari. – Je ne méconnais pas l'expertise de notre rapporteur, ses propos m'ont inspiré la suppression de cet article. Le rapport ne s'interroge-t-il pas sur la forme, le financement et la gouvernance du PNRQUAD ? Ne reproche-t-il pas au texte son manque de précision ? Nous n'avons fait que suivre... (*M. Roland Courteau le confirme*) Quant à nos propositions de financement, Mme la ministre les repousse : nous ne serions pas opposés à ce qu'un bouclier social remplace le bouclier fiscal, avec une part importante pour le logement !

M. Josselin de Rohan. – Encore la cagnotte !

M. Thierry Repentin. – Avant de lancer le plan de cohésion sociale et du PNRU, nous avons eu des débats intenses, sur les outils et les méthodes, ce n'est guère le cas avec ce nouveau programme. Si, ce matin encore nous avons refusé d'étendre l'intervention de l'Anah à l'habitat d'urgence, comme nous avons refusé hier d'élargir les missions du 1 %, c'est par crainte que ces missions nouvelles ne s'accomplissent au détriment d'autres, auxquelles nous sommes très attachés.

Bref, on ne voit pas clair sur les moyens, hors le *hold-up* d'une part du 1 %. Vous nous dites avoir conclu un « accord gagnant-gagnant » en ramenant la ponction de 300 à 50 millions. Mais à quoi bon conserver 50 millions : nous vous l'avons fait observer lors de votre audition : le temps de montage de ces opérations est tel que vous n'utiliserez pas cet argent.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Justement ! Où est votre problème ?

M. Thierry Repentin. – Voilà pourquoi nous souhaitons prendre le temps de reconstruire ensemble cet article, proposé dans la précipitation, et nous assurer que ce programme n'entrera pas en concurrence avec les actions traditionnelles de l'Anru.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je maintiens, madame Khiari, les observations portées dans mon rapport. Mais il me semble que vous n'avez pas porté assez d'attention aux amendements que nous proposons. Quant à la séparation entre les missions de l'Anru et celles de l'Anah, elle est claire : la première sera l'ensemblier, tandis que la seconde exercera sa compétence prétorienne sur l'habitat privé. Les critères de sélection ? Il est vrai que la question des moyens est posée, mais notre amendement offre une solution quant à la définition des critères.

Vous savez comme nous à quelle vitesse la situation change, de jour en jour, si ce n'est d'heure en heure. Nous sommes amenés à nous adapter à mesure, autant que faire se peut... Croyez bien que si Mme la ministre en avait les moyens, je ne doute pas qu'elle aurait proposé un plan Marshall.

Mme Christine Boutin, ministre. – Vos remarques, monsieur Repentin, sont parfois contradictoires. Vous savez combien me tient à cœur la question des quartiers anciens dégradés : je l'estime essentielle au lien social dans la ville. J'ai joué avec vous la transparence. Il est injuste de me reprocher de ne pas informer sur le résultat d'une négociation quand elle est encore en cours ! Je vous ai dit que nous avons fait un effort : j'ai de fait rabaisé mes prétentions en ramenant la participation du 1 % à 50 millions. Vous voyez que je ne fais pas d'esbroufe. Je dis les choses comme elles sont.

Vous vous inquiétez pour les actions de l'Anru ? Mais le budget du programme de rénovation étant minime, le risque aussi est minime ! En revanche, supprimer ce programme qui doit contribuer à porter un regard global sur la ville, ce serait perdre l'occasion de lancer des opérations, en en repoussant de trois ans le démarrage. Le lancer dès à présent, c'est ouvrir une perspective. Vous êtes déjà nombreux, sur ces bancs, à vous être portés candidats. Cela ne montre-t-il pas assez l'intérêt du concept ? Laissez donc cette opération se faire !

M. Jean-Pierre Fourcade. – Nous discutons à la fois de l'outil et des moyens de financement. Mais nous savons tous, comme élus, que le démarrage effectif d'une opération Anru, vu le nombre des procédures, la pluralité des commissaires du gouvernement (*rires*), le caractère interministériel des moyens, n'a lieu que plusieurs années après son lancement. Si au lieu de nous battre sur des problèmes de financement, alors que l'on ne peut, la situation étant ce qu'elle est, tirer de plans sur l'avenir, nous mettions autant d'énergie à convaincre tous les

fonctionnaires –et ils sont nombreux– de raccourcir les délais...

M. Charles Revet. – C'est vrai. C'est d'eux dont on meurt.

M. Daniel Raoul. – Très bien.

Les amendements identiques n°187 et 354 sont adoptés.

L'amendement n°263 rectifié est adopté.

Le sous-amendement n°351 rectifié n'est pas adopté.

L'amendement n°44 est adopté.

L'amendement n°353 n'est pas adopté.

L'amendement n°586 n'est pas adopté.

Les amendements identiques n°45 et 350 sont adoptés.

M. Serge Lagache. – Nous maintenons notre sous-amendement n°357 rectifié : il est complémentaire, essentiel à nos politiques de développement durable et doit entraîner une diminution des charges au profit des locataires.

L'amendement n°357 rectifié est adopté.

L'amendement n°46 est adopté.

Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales. – Je préfère maintenir mon sous-amendement n°325 rectifié, qui apporte une garantie aux foyers les plus modestes.

M. Jean-Pierre Fourcade. – Le Gouvernement pourrait l'accepter si on disait que « les logements privés peuvent bénéficier... »

Mme Christine Boutin, ministre. – Je m'en remets à la sagesse.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je suggère de rectifier le sous-amendement pour qu'il se lise : « Les logements locatifs privés, bénéficiant d'une aide dans le cadre du programme national, font l'objet d'une convention avec l'Agence nationale d'amélioration de l'habitat. »

Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales. – D'accord.

Mme Christine Boutin, ministre. – Dès lors, avis favorable.

Le sous-amendement n°325 rectifié bis est adopté.

Le sous-amendement n°585 rectifié n'est pas adopté.

L'amendement n°47, sous-amendé par l'amendement n°325 rectifié, est adopté.

Les amendements n°188, 264 et 265 deviennent sans objet.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Faute de crédits budgétaires, le Parlement ne traitera plus du sujet ; la

moins des choses est qu'il soit informé, fût-ce par une note de quelques pages.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Si les membres de la commission des affaires économiques en sont d'accord, et puisqu'il ne s'agira que d'une courte note, je donne un avis favorable.

Mme Odette Terrade. – La prochaine fois, vous accepterez sans doute quelques-uns des rapports que nous demandons !

M. Daniel Raoul. – La nuit dernière, le groupe socialiste avait dit qu'il ne se satisfaisait pas de la solution mise au point en catimini par la majorité et le Gouvernement. Ici, le *minimum minimorum* est que nous adoptions la proposition de M. Dallier.

L'amendement n°266 est adopté.

Mme Dominique Voynet. – A chaque fois que nous vous interrogeons, madame la ministre, vous mettez en avant vos valeurs, votre sensibilité, votre sincérité. Nous vous en donnons acte, mais il ne s'agit pas de cela. Lorsqu'il faut définir dans la loi les termes d'une politique, nous ne pouvons nous en satisfaire.

Qui pourrait s'opposer à la requalification des quartiers dégradés ? Qui pourrait regretter qu'on veuille résorber ces îlots lépreux où s'entassaient dans des immeubles sans chauffage et sans toilettes, aux murs écaillés, des personnes âgées, des migrants, des salariés précaires, des enfants atteints de saturnisme ? Pour réussir un tel programme, il faut une volonté, des moyens et des précautions. Je ne doute pas que vous ayez la volonté. Vos moyens sont limités, vous l'avez reconnu, le rapporteur aussi. La lecture du travail préparatoire de l'Anru ne nous a pas rassurés : missions étendues, hiatus persistant entre les autorisations de programme et les crédits de paiement, mobilisation de crédits extrabudgétaires prélevés sur le 1 %. Les sommes que vous avez détaillées ne permettront pas de répondre aux besoins -60 000 logements en huit ans, c'est beaucoup - surtout si l'on considère que ce sont pour une bonne part des crédits de droit commun difficiles à consommer.

Il faut enfin prendre des précautions pour que le programme ne soit pas dévoyé ; sur ce point, même si je sais que vous serez vigilante, le risque d'éviction des populations les plus modestes n'est pas écarté. Un dispositif complémentaire doit absolument être prévu qui garantisse un relogement. Si on ne s'y prépare pas, on court le risque de la gentrification !

L'article 7, modifié, est adopté.

L'amendement n°134 n'est pas soutenu.

Article 8

I. - Il est ajouté, à l'article 10 de la loi n°2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la

ville et la rénovation urbaine, un septième alinéa ainsi rédigé :

« L'Agence nationale pour la rénovation urbaine est, en outre, chargée de contribuer à la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionnés à l'article 10 de la loi n°..... du..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, en accordant des concours financiers aux collectivités territoriales, aux établissements publics de coopération intercommunale compétents et aux organismes publics ou privés, qui conduisent, selon les modalités visées au deuxième alinéa du présent article, les opérations concourant à la réalisation de ce programme. »

II. - L'Agence nationale de l'habitat contribue à la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionnés à l'article 10 de la loi n°..... du..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. »

III. - Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'utilisation du fonds d'intervention pour la sauvegarde de l'artisanat et du commerce pour les opérations inscrites dans les quartiers éligibles au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés.

IV. - Il est inséré un article L. 321-1-2 dans le code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 321-1-2. - L'Agence nationale de l'habitat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics, et le cas échéant tout autre partenaire public ou privé peuvent créer, par voie de convention, des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé regroupant leurs financements pour conduire les opérations concourant à la réalisation du programme mentionné à l'article 10 de la loi n°..... du..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

« Ces fonds sont gérés par les collectivités territoriales ou les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de politique locale de l'habitat ou par une personne morale de droit public ou privé qu'ils auront désignée pour conduire ces opérations.

« Les modalités de création, de gestion, d'utilisation de ces fonds, les modalités de désignation de leur gestionnaire, ainsi que celles du contrôle exercé par l'État sur la gestion de ces fonds, sont fixées par décret.

V. - Le titre II du livre III du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° L'article L. 321-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'ils procèdent à des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés, au sens de l'article 10 de la loi n°..... du..... de mobilisation pour le logement et

la lutte contre l'exclusion, ces établissements publics peuvent gérer les fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé créés en application du IV de l'article 11 de cette loi. » ;

2° Au troisième alinéa de l'article L. 325-1, les mots : « contrat de ville » sont remplacés par le membre de phrase suivant : « contrat urbain de cohésion sociale ou inscrits au programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 10 de la loi n°... du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. » ;

3° L'article L. 326-1 est complété par les mots suivants : « et des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés, au sens de l'article 10 de loi n°.....dude mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Lorsqu'ils procèdent à ces dernières opérations, ils peuvent gérer les fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé créés en application du IV de l'article 11 de cette loi. ».

M. le président. – Amendement n°189, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Supprimer cet article.

M. Gérard Le Cam. – L'article 8 décline les modalités d'application du programme de requalification des quartiers dégradés, dont nous avons dit tout le bien que nous en pensions. Le problème, c'est que son financement, au travers d'une ponction sur le 1 % et d'une débudgétisation à marche forcée, n'apportera aucune ressource nouvelle. On assistera au contraire à une raréfaction des crédits disponibles et à la paupérisation des collecteurs du 1 %. Il suffira qu'en loi de finances on réduise encore la cotisation au prétexte d'alléger les charges des entreprises, et une ressource utile et peu coûteuse disparaîtra.

Dans ces conditions, fixer un cadre, comme le fait l'article 8, ne change rien ; les quartiers anciens méritent mieux que d'être sacrifiés sur l'autel de la régulation budgétaire et des critères de Maastricht.

M. le président. – Amendement identique n°355, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

M. Serge Lagache. – La revitalisation économique des quartiers dégradés demande du temps et des moyens. Les réformes de gouvernance sont louables, mais elles se transforment vite en cache-misère technocratique lorsqu'on se rend compte que les budgets ne suivent pas.

Deux outils devraient être mobilisés afin de favoriser l'activité économique : l'Établissement public d'aménagement et de restructuration des espaces commerciaux et artisanaux (Epareca) et le Fonds d'intervention services, artisanat et commerce (Fisac).

Alors que les moyens de l'Epareca sont insuffisants, vous lui assignez des objectifs démesurés : investir en cas de carence des investisseurs privés classiques ; accompagner les premières années d'exploitation ; et aider la commune ou l'EPCI dès les étapes de conception, de programmation et de conduite des opérations.

Tout cela demande de l'argent : c'est ce qui manque au projet de loi... La situation est la même pour le Fisac.

De même, la restauration des activités sociales dans les quartiers dégradés n'est évoquée qu'à la marge, alors que seule la revitalisation urbaine est à même de créer une vie de quartier. Nous proposons de supprimer cet article, à moins que vous ne trouviez les centaines de millions nécessaires...

M. le président. – Amendement n°48 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit le I de cet article :

I. - Après l'article 10 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 10-1 ainsi rédigé :

« Art. 10-1. - L'Agence nationale pour la rénovation urbaine contribue à la mise en œuvre du programme national de requalification des quartiers anciens dégradés mentionné à l'article 7 de loi n°..... du de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, en accordant des concours financiers aux collectivités territoriales, aux établissements publics de coopération intercommunale compétents et aux organismes publics ou privés qui conduisent les opérations concourant à la réalisation de ce programme. A cet effet, elle passe des conventions pluriannuelles avec les collectivités et organismes destinataires de ces concours. Son conseil d'administration peut fixer, en fonction du montant des concours financiers ou du coût de l'opération financée, des seuils au-dessous desquels il n'est pas conclu de convention. »

M. Dominique Braye, rapporteur. – Amendement rédactionnel.

M. le président. – Amendement n°49, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Supprimer le II de cet article.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Coordination.

M. le président. – Amendement n°50, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Dans le III de cet article, remplacer les mots :

fonds d'intervention pour la sauvegarde de l'artisanat et du commerce

par les mots :

fonds d'intervention pour les services, l'artisanat et le commerce

M. Dominique Braye, rapporteur. – Rédactionnel.

M. le président. – Amendement n°51 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit le IV de cet article :

IV. - Après l'article L. 321-1-1 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés deux articles L. 321-1-2 et L. 321-1-3 ainsi rédigés :

« *Art. L. 321-1-2.* - L'Agence nationale de l'habitat contribue à la mise en œuvre des actions relatives à la réhabilitation du parc privé et à la lutte contre l'habitat indigne du programme national de requalification des quartiers anciens dégradé mentionné à l'article 7 de la loi n°..... du..... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

« *Art. L. 321-1-3.* - L'Agence nationale de l'habitat, les collectivités territoriales et leurs établissements publics et, le cas échéant, tout autre organisme public ou privé peuvent créer, par convention, des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé regroupant leurs financements pour conduire des opérations de réhabilitation de l'habitat privé.

« Cette convention désigne la collectivité territoriale ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat, responsable comptable et financier du fonds, chargé d'assurer l'instruction et le traitement des demandes et de prendre les décisions d'attribution des aides.

« Elle peut déléguer, en contrepartie d'une rémunération, l'instruction et le traitement des demandes d'aides à un organisme public ou privé.

« Les modalités de création, de gestion, d'utilisation de ces fonds et de contrôle exercé par l'État sur la gestion de ces fonds sont fixées par décret en Conseil d'État. »

M. Dominique Braye, rapporteur. – Cet amendement élargit à tout le territoire la possibilité de créer des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé, placés sous la responsabilité financière et comptable des communes ou des EPCI. Il dissocie plus clairement la gestion et distingue les prérogatives des collectivités de celles des organismes chargés de l'instruction et du traitement des demandes d'aide. J'ai pris langue avec M. Jarlier sur ce sujet.

M. le président. – Amendement identique n°326 rectifié, présenté par Mme Bout, au nom de la commission des affaires sociales.

Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales. – Les fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé sont l'occasion d'une coopération entre l'Anah et les collectivités locales. Nous souhaitons qu'ils puissent être créés pour toutes les actions de l'Anah sur le territoire.

L'amendement n°601 rectifié bis n'est pas défendu.

M. le président. – Amendement n°52, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit le 1° du V de cet article :

1° L'article L. 321-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les établissements publics mentionnés aux deuxième, troisième et quatrième alinéas peuvent se voir déléguer l'instruction et le traitement des demandes d'aides à la réhabilitation de l'habitat privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-1-3 du code de la construction et de l'habitation. » ;

M. Dominique Braye, rapporteur. – Amendement de coordination avec la généralisation des fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé. Je le rectifie, afin de ne viser que les établissements d'aménagement dans le champ concurrentiel.

M. le président. – Amendement n°52 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit le 1° du V de cet article :

1° L'article L. 321-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les établissements publics mentionnés au a peuvent se voir déléguer l'instruction et le traitement des demandes d'aides à la réhabilitation de l'habitat privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-1-3 du code de la construction et de l'habitation. » ;

M. le président. – Amendement n°53, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après le 1° du V, insérer deux alinéas ainsi rédigés :

1° *bis* Le premier alinéa de l'article L. 324-1 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ils peuvent se voir déléguer l'instruction et le traitement des demandes d'aides à la réhabilitation de l'habitat privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-1-3 du code de la construction et de l'habitation. » ;

M. Dominique Braye, rapporteur. – Cet amendement étend aux établissements publics fonciers locaux la possibilité de se voir déléguer l'instruction et le traitement des demandes d'aides à la réhabilitation de l'habitat privé dans le cadre des fonds locaux. C'était une préoccupation de MM. Repentin et Alduy.

M. le président. – Amendement n°54, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit le 3° du V de cet article :

3° L'article L. 326-1 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ils peuvent se voir déléguer l'instruction et le traitement des demandes d'aides à la réhabilitation de l'habitat privé dans les conditions prévues à l'article L. 321-1-3 du code de la construction et de l'habitation. »

M. Dominique Braye, rapporteur. – Coordination.

Défavorable aux amendements de suppression n°s 189 et 355. Je note que, quel que soit l'article, le groupe CRC en demande la suppression !

Mme Odette Terrade. – Nous proposons aussi des amendements de repli !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Cela manque de nouveauté...

Favorable à l'amendement n°326 rectifié, identique à celui de la commission.

Mme Christine Boutin, ministre. – Défavorable aux amendements n°s 189 et 355. Favorable à l'amendement n°48 rectifié, ainsi qu'aux amendements n°s 49 et 50. Sur les amendements identiques n°s 51 rectifié et 326 rectifié, sagesse : à vous de voir ce qu'il convient de faire !

M. Dominique Braye, rapporteur. – On n'est jamais déçu par la sagesse du Sénat !

Mme Christine Boutin, ministre. – Favorable à l'amendement n°52 rectifié. L'amendement n°53 est incompatible avec le droit européen : retrait, sinon rejet. Enfin, favorable à l'amendement n°54.

M. Dominique Braye, rapporteur. – J'ai rectifié l'amendement n°52 pour tenir compte de cette incompatibilité.

L'amendement n°53 est retiré.

Les amendements identiques n°s 189 et 355 ne sont pas adoptés.

L'amendement n°48 rectifié est adopté, ainsi que l'amendement n°49, l'amendement n°50, les amendements identiques n°s 51 rectifié et n°326 rectifié, l'amendement n°52 rectifié et l'amendement n°54

L'article 8, modifié, est adopté.

Articles additionnels

L'amendement n°135 n'est pas défendu, non plus que l'amendement n°136.

M. le président. – Amendement n°421, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 8, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le premier alinéa de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« Les établissements publics fonciers créés en application du présent chapitre sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial.

« Ils sont compétents pour réaliser, pour leur compte, pour le compte de leurs membres ou de toute personne publique, toute acquisition foncière ou immobilière en vue de la constitution de réserves foncières en application des articles L. 221-1 et L. 221-2 ou de la réalisation d'actions ou d'opérations d'aménagement au sens de l'article L. 300-1.

« Lorsqu'ils procèdent à des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés, au sens de l'article 7 de la loi n° ... du ... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, ces établissements publics peuvent gérer les fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé créés en application du IV de l'article 8 de cette loi. »

M. Thierry Repentin. – Les EPFL sont des outils importants. Les collectivités locales n'ont pas la taille suffisante pour disposer d'un service foncier et se doter d'une ingénierie juridique, administrative et financière spécifique. Les EPFL sont aussi des outils de mutualisation au service des stratégies locales.

Leur permettre de procéder à des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés et de gérer les fonds locaux de réhabilitation de l'habitat privé serait une simplification utile, efficace et légitime.

M. Dominique Braye, rapporteur. – D'accord sur le principe, mais votre amendement est contraire au droit européen : avis défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – C'est une très bonne idée, mais le droit européen s'impose : avis défavorable.

M. Thierry Repentin. – Je n'avais pas vérifié l'euro-compatibilité...

L'amendement n°421 est retiré.

Article 9

I. - L'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« La convention ne peut pas être conclue ou renouvelée avec un établissement public de coopération intercommunale lorsque le représentant de l'État estime que les demandes motivées de modifications mentionnées au dernier alinéa de l'article L. 302-2 et l'avis émis par le comité régional de l'habitat sur le projet de programme local de l'habitat de l'établissement public de coopération intercommunale suivant la procédure mentionnée au quatrième alinéa de l'article L. 302-2 n'ont pas suffisamment été pris en compte par l'établissement public de coopération intercommunale.

« La convention mentionnée au premier alinéa peut être dénoncée par le représentant de l'État lorsque les résultats du bilan triennal d'exécution du programme local de l'habitat mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 302-3 sont manifestement insuffisants par rapport aux objectifs définis dans la convention. »

II. - L'article L. 302-1 du même code est ainsi modifié :

1° À la fin du cinquième alinéa, est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « Il comprend, en tenant compte de la nécessité de modérer la consommation d'espace, des orientations relatives à l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements dans chacune des communes concernées et du lancement des opérations d'aménagement de compétence communautaire, à l'institution des servitudes mentionnées au b et au d de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme ainsi qu'à la mise en œuvre des dispositions de l'article L. 127-1 du même code. » ;

2° Le quatorzième alinéa est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Le programme local de l'habitat fait l'objet d'un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique, avec indication de l'échéancier de réalisation des actions concernées. »

III. - L'article L. 302-2 du même code est ainsi modifié :

1° La fin du premier alinéa, après les mots : « toutes informations utiles » est ainsi rédigée : « , ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements dans l'agglomération concernée, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, selon les critères définis au quatrième alinéa de l'article L. 302-1. » ;

2° Dans le cinquième alinéa, après les mots : « de l'offre de logement » sont ajoutés les mots : « ainsi qu'à ceux de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, » ;

3° Le dernier alinéa est remplacé par les 3 alinéas suivants ainsi rédigés :

« Le représentant de l'État, s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas à l'objectif de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

« En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat sur un projet de programme local de l'habitat, le représentant de l'État dans le département peut adresser, dans un délai d'un mois

suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale ou à la commune mentionnée à l'article L. 302-4-1 qui l'a élaboré.

« L'établissement public adopte le programme local de l'habitat. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au préfet. Toutefois, si dans ce délai le préfet notifie, par lettre motivée, au président de l'établissement public de coopération intercommunale, les modifications mentionnées à l'alinéa précédent qu'il estime nécessaire d'apporter au programme, celui-ci est exécutoire dès publication et transmission au préfet de la délibération apportant les modifications demandées. »

IV. - L'article L. 302-3 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les établissements publics de coopération intercommunale et les communes mentionnées à l'article L. 302--4-1 communiquent pour avis au représentant de l'État et au comité régional de l'habitat un bilan sur la réalisation du programme local de l'habitat à l'issue de la première période triennale d'exécution du programme et à l'expiration de la période de six ans de validité du programme. »

V. - La section première du chapitre II du titre préliminaire du livre III du même code est complétée par un article L. 302-4-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 302-4-1. - Les dispositions de l'article L. 302-1 sont applicables aux communes de plus de 30 000 habitants qui ne sont pas membres d'un des groupements de communes mentionnés à l'avant-dernier alinéa de cet article. Dans ces communes, le programme local de l'habitat est élaboré, en association avec l'État ainsi que toute personne morale qu'il juge utile, par le conseil municipal à la connaissance duquel le représentant de l'État dans le département porte les informations mentionnées au premier alinéa de l'article L. 302-2. Dans le cas prévu au dernier alinéa de cet article, les demandes motivées de modifications sont adressées à la commune. L'adoption du programme intervient dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi n°... du.....de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

« Le conseil municipal délibère au moins une fois par an sur l'état de réalisation du programme local de l'habitat et son adaptation à l'évolution de la situation sociale ou démographique. Le programme local peut être modifié par le conseil municipal, le projet de modification étant transmis pour avis au représentant de l'État ainsi qu'aux personnes morales ayant été associées à son élaboration, leur avis étant réputé donné s'il n'est pas rendu dans un délai de deux mois à compter de la transmission du projet. »

VI. - *Le dernier alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est complété par la phrase suivante : « Ce délai est ramené à vingt-quatre mois lorsque le plan local doit être rendu compatible avec un programme local de l'habitat. »*

VII. - *Dans le dernier alinéa de l'article L. 123-14 du code de l'urbanisme, les mots : « du délai de trois ans mentionné » sont remplacés par les mots : « des délais de trois ans ou de vingt-quatre mois mentionnés ».*

M. Jean-Claude Danglot. – L'article 9 n'est pas mauvais en lui-même : c'est sans doute pourquoi son non-respect n'est quasiment pas sanctionné ! Ailleurs, vous n'hésitez pourtant pas à sanctionner les HLM ou le 1% logement...

Ce chapitre est abusivement intitulé : « Mesures en faveur du développement d'une offre nouvelle de logement ».

En effet, les solutions proposées reprennent les exonérations fiscales, pourtant contre-productives, ou protègent les collectivités qui violent impunément depuis des années les obligations instituées par la loi SRU.

Lors de la discussion générale, vous avez affirmé que le logement était un besoin fondamental de tout homme, au point que ne pas le satisfaire compromettrait la dignité humaine et les fondements de notre pacte social. C'est pourtant ce que vous faites avec ce projet de loi et le désengagement financier qui l'accompagne ! Ainsi, vous confiez à l'Agence nationale de renouvellement urbain des missions inversement proportionnelles aux crédits alloués.

On sent d'ailleurs que votre principal souci consiste à protéger les promoteurs et bâtisseurs, sous prétexte de garantir l'emploi. Ainsi, pour « conserver la confiance des investisseurs privés » vous maintenez les dispositions dites Robien et Borloo, pour « aider les maires à favoriser la construction dans leur commune » vous voulez décompter parmi les logements sociaux au sens de l'article 55 de la loi SRU les logements construits dans le cadre du Pass foncier et du prêt social de location-accession. Il est curieux que vous ne pensiez pas à aider les gens privés de toit ni ceux qui vivent dans les conditions indignes !

Nous proposerons de garantir au mieux les droits que vous avez promis à nos concitoyens, car ils en ont assez de ces chimères qui ne changent jamais leur quotidien.

M. Daniel Raoul. – Notre groupe proposera de modifier le rapport de forces local afin que les collectivités conservent la maîtrise de leur politique du logement. De façon générale, j'espère que les réflexions en cours sur le *big bang* territorial clarifieront les compétences respectives dans le cadre de la décentralisation.

Nous proposerons ainsi que les décisions préfectorales relatives à l'aide à la pierre soient motivées.

En particulier, le représentant de l'État devra énoncer par avance les conditions dans lesquelles une convention signée avec une commune pourrait être dénoncée : à quoi bon élaborer un PLH si une injonction arbitraire de l'État suffisait à le bouleverser ? Je rappelle que ce document est adopté par une assemblée délibérante avant sa validation préfectorale dans le cadre du schéma de cohérence territoriale (Scot). L'application locale des objectifs nationaux doit donc prendre en compte les PLH validés et faire l'objet d'une concertation.

Qu'on ne se méprenne pas sur mes propos : nous n'entendons pas autoriser les préfets à faire preuve d'indulgence coupable envers les communes qui ne respectent pas l'article 55 de la loi SRU. L'arbitrage dont a récemment bénéficié une commune que nous connaissons tous est scandaleux ! Nous voulons simplement obtenir en amont des règles claires et réalistes, notamment lorsque la ressource foncière est contrainte par un plan de risque d'inondation.

M. le président. – Je rappelle au Sénat que, pour la clarté du débat, il a été décidé d'examiner séparément l'amendement n°190, qui propose une nouvelle rédaction de l'article.

Amendement n°190, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Rédiger comme suit cet article :

I. - Après l'article L. 211-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... - Dans les zones urbaines et les zones ouvertes à l'urbanisation délimitées par le plan local d'urbanisme ou le plan d'occupation des sols des communes dont le préfet a prononcé la carence en application du deuxième alinéa de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration préalable mentionnée à l'article L. 213-2 est transmise au préfet. Dans les deux mois suivant la réception de la déclaration, le préfet peut exercer le droit de préemption afin de permettre la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation. »

II. - Après l'article L. 213-3 du code de l'urbanisme, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... - Le préfet peut déléguer le droit de préemption prévu à l'article L. 211-1-1 à un établissement public mentionné à l'article L. 321-1, à un organisme d'habitations à loyer modéré mentionné à l'article L. 441-2 du code de la construction et de l'habitation ou à une société d'économie mixte. »

III. - La première phrase de l'article L. 300-6 du code de l'urbanisme est complétée par les mots : « ou de la réalisation d'un programme de construction ».

Mme Odette Terrade. – La rédaction actuelle de l'article n'incite pas à construire des logements sociaux là où ils font défaut.

Lors du colloque sur le thème « Le droit de préemption et la relance des politiques d'aménagement et d'habitat » organisé le 20 mai par le Conseil d'État, M. Jean-Marc Sauvé, vice-président du Conseil d'État, a déclaré dans son intervention liminaire que l'urbanisme et l'aménagement se prêtent mieux que tout autre matière à un dialogue fécond entre le juriste et le politique. Notre hémicycle constitue par excellence un lieu où ce dialogue pourrait se dérouler.

C'est pourquoi nous proposons qu'après avoir prononcé la carence, dans les deux mois suivant la réception de la déclaration préalable mentionnée à l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme, le préfet puisse exercer le droit de préemption afin de réaliser les objectifs mentionnés dans le plan local d'urbanisme ou pour satisfaire aux obligations en matière de logements sociaux, ce droit pouvant être délégué à un organisme HLM ou à une société d'économie mixte.

Le rapport Pinte, que le Gouvernement a commandé mais dont il n'a pas tenu compte, proposait d'attribuer au préfet un droit de préemption urbain sur l'ensemble du parc existant, outre la possibilité de prescrire une modification du plan local d'urbanisme et de délivrer le permis de construire. Vous avez approuvé en mai ces dispositions, sans les reprendre pour autant dans votre texte. Vous étiez allée jusqu'à souhaiter que les préfets puissent utiliser le droit de préemption dans les communes déclarées en carence pour l'application de l'article 55 de la loi SRU.

Encouragés par ces signes provenant du Gouvernement, nous proposons de réparer cet oubli dans la rédaction du projet de loi.

M. Dominique Braye, rapporteur. – L'amendement ne se rapporte pas à cet article, c'est pourquoi j'avais incité le groupe CRC à en faire un article additionnel après l'article 9. Son examen nous éviterait alors de faire de la ratatouille législative.

Mme Odette Terrade. – La ratatouille est un plat excellent !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Il mélange beaucoup de légumes, alors que la loi doit être plus structurée. Nous aborderons donc ce sujet ultérieurement.

Mme Christine Boutin, ministre. – L'heure nous fait saliver lorsqu'on évoque la ratatouille...

Je ne suis pas opposée à l'acquisition par l'État de terrains destinés à la construction de logements sociaux, mais le dispositif proposé est trop complexe. Je préfère l'article additionnel après l'article 9 que tend à introduire l'amendement n°66 présenté par la commission.

Mme Odette Terrade. – La ratatouille est un bon plat, l'essentiel étant de mélanger les bons légumes. Et puisqu'il faut laisser mijoter... nous y reviendrons tout à l'heure.

L'amendement n°190 est retiré.

L'amendement n°138 n'est pas soutenu.

M. le président. – Amendement identique n°365, présenté par M. Raoul et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Rédiger comme suit le deuxième alinéa du I de cet article :

« Lorsqu'un établissement public de coopération intercommunale disposant d'un programme local de l'habitat demande à conclure avec l'État une convention conforme aux dispositions du présent article, le représentant de l'État dans le département dispose d'un délai de trois mois pour notifier son accord ou motiver son refus.

M. Daniel Raoul. – M. Fourcade a évoqué tout à l'heure les ralentissements en cours de procédure. Nous voulons faire en sorte que les retards ne s'accumulent pas. Ce que madame la ministre a appelé « densification » et que je préfère appeler « optimisation du foncier » ne peut que susciter des tensions, des recours, qui sont autant d'occasions de retards.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Le problème est réel, encore que je ne sois pas sûr qu'il soit vraiment de nature législative. Mais l'amendement supprime une disposition utile...

M. Daniel Raoul. – Pas du tout !

M. Dominique Braye, rapporteur. – ...c'est pourquoi la commission lui est défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – J'avoue m'interroger... Je comprends le souci d'efficacité de M. Raoul, mais comme la commission est défavorable, je vais la suivre.

M. Daniel Raoul. – Décidément, nous peinons à nous accorder sur la lecture d'un texte ! Je ne comprends pas les critiques du rapporteur, mon amendement ne supprime rien, il laisse au préfet la possibilité de refuser, dans le délai de trois mois.

M. Jean-Pierre Fourcade. – Je suis très intéressé par cet amendement car je souhaite aussi le raccourcissement des procédures. Peut-être vaudrait-il mieux intercaler cette disposition entre les premier et deuxième alinéas plutôt que de la substituer à ce dernier. Je voterai l'amendement ainsi rectifié.

Mme Christine Boutin, ministre. – M. Fourcade a levé mes interrogations : je suis favorable à l'amendement ainsi rectifié.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Il ne faut pas supprimer le deuxième alinéa ! Je demande le temps de bien examiner cette rectification.

M. Daniel Raoul. – Encore faut-il que je l'accepte !
(*Sourires*) Ce que je fais.

M. le président. – Nous pourrions examiner cette nouvelle rédaction à la reprise.

L'amendement n°365 rectifié est réservé.

M. le président. – Amendement n°55, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Au début du dernier alinéa du I de cet article, supprimer les mots :

mentionnée au premier alinéa

L'amendement rédactionnel n°55, accepté par le Gouvernement, est adopté.

M. le président. – Amendement n°287, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Compléter le dernier alinéa du I de cet article par une phrase ainsi rédigée :

S'il apparaît que la commune a, de son fait, manqué à ses engagements en terme de volume de programmation de logements sociaux et de places d'hébergement réalisés au 1^{er} janvier 2009, une pénalité financière est prononcée à son encontre par le ministre chargé du logement.

M. Gérard Le Cam. – Le Gouvernement présente cet article 9 comme le moyen de renforcer la portée opérationnelle du programme local de l'habitat. Son paragraphe III renforce les prérogatives du préfet en matière de contrôle du contenu des programmes locaux de l'habitat (PLH) adoptés par les EPCI, et les dispositions proposées par le I donnent à l'État des moyens d'intervention par le biais des conventions de délégation, dans le cas où les observations émises par le préfet sur le programme local d'un EPCI donné ne seraient pas suffisamment prises en compte. Si le préfet estime que ses demandes de modifications du PLH n'ont pas été suffisamment prises en compte par l'EPCI, la convention de délégation des aides à la pierre pourrait ne plus être conclue ou renouvelée. Le rapport Pinte préconisait également le renforcement du rôle de l'État dans l'élaboration des PLH et, pour ce faire, il proposait d'introduire un dispositif de sanction en cas de non-respect des objectifs, avec la mise en place d'un contrôle de régularité préalable du préfet. Les récents états-généraux du logement en Ile-de-France ont aussi évoqué la nécessité d'instaurer des sanctions. Si la loi Engagement national pour le logement a rendu obligatoire pour certains EPCI l'élaboration d'un PLH dans un délai de trois ans avant le 13 juillet 2009, aucune sanction n'est prévue en cas de non-respect de cette obligation. Aucune sanction n'est prévue non plus en cas de non-réalisation des objectifs fixés par les PLH.

Nous demandons que, dans le cas où une commune a, de son fait, manqué à ses engagements

quant au volume de logements sociaux programmés et de places d'hébergement réalisés au 1^{er} janvier 2009, une pénalité financière soit prononcée à son encontre par le ministre chargé du logement. Tous les moyens doivent être mis en œuvre pour faire respecter le droit au logement et répondre dans les meilleures conditions à l'hébergement d'urgence !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Cet amendement est étrangement rédigé : il vise les communes alors qu'il s'agit des EPCI. Sur le fond, nos sommes opposés à de nouvelles sanctions.

Mme Christine Boutin, ministre. – Défavorable à cet amendement qui incite les collectivités territoriales à faire des prévisions prudentes alors que nous les voudrions ambitieuses. Je leur fais confiance ainsi qu'à leurs élus.

L'amendement n°287 n'est pas adopté.

L'amendement n°139 n'est pas soutenu.

M. le président. – Amendement identique n°360, présenté par M. Raoul et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Compléter le I de cet article par un alinéa ainsi rédigé :

« La convention précise les conditions dans lesquelles le représentant de l'État dans le département, estimant sa mise en œuvre manifestement insuffisante, pourra la dénoncer ».

M. Daniel Raoul. – Le PLH est l'armature des politiques locales pour l'habitat. Il ne faut pas que le représentant de l'État tranche de manière discrétionnaire.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je trouve regrettable cette manière d'insérer des dispositions nouvelles ailleurs qu'à l'endroit qui paraît approprié. Mettons les choses en ordre, ne faisons pas de ratatouille législative !

M. Daniel Raoul. – Faites des propositions. Pour ce qui est de la forme, je vous fais confiance.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Réserveons cet amendement pour la reprise.

M. Daniel Raoul. – D'accord.

Mme Christine Boutin, ministre. – Défavorable à cet amendement qui, dans son esprit, est satisfait par le projet de loi.

M. Dominique Braye. – Si l'on supprime cet amendement, à quoi bon le réserver ! (*Sourires*)

Le fait est, que, sur le fond, nous y sommes défavorables car il est susceptible de nourrir des contentieux.

M. Daniel Raoul. – J'espérais qu'à l'aide de quelques nourritures terrestres, nous aurions été plus enclins à adopter cet amendement à la reprise...

L'amendement n°360 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°56, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit le II de cet article :

II. - L'article L. 302-1 du même code est ainsi modifié :

1° Dans le troisième alinéa, les mots : « au moins égale à six ans » sont remplacés par les mots : « de six ans » ;

2° Le quatrième alinéa est ainsi rédigé :

« Ces objectifs et ces principes tiennent compte de l'évolution démographique et économique, de l'évaluation des besoins des habitants actuels et futurs, de la desserte en transports, de la nécessité de lutter contre l'étalement urbain et des options d'aménagement déterminées par le schéma de cohérence territoriale ou le schéma de secteur lorsqu'ils existent, ainsi que du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et, le cas échéant, de l'accord collectif intercommunal défini à l'article L. 441-1-1. » ;

3° Le cinquième alinéa est supprimé ;

4° Dans la seconde phrase du sixième alinéa, après le mot : « indigne », sont insérés les mots : « , au sens du troisième alinéa de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, » ;

5° Le quatorzième alinéa est remplacé par cinq alinéas ainsi rédigés :

« Le programme local de l'habitat comprend un programme d'actions détaillé par commune et, le cas échéant, par secteur géographique, accompagné d'un échéancier prévisionnel de leur réalisation. Il indique pour chaque commune ou secteur :

« - le nombre et les types de logements à réaliser ;

« - les moyens, notamment fonciers, à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs et principes fixés ;

« - l'échéancier prévisionnel de réalisation de logements et du lancement d'opérations d'aménagement de compétence communautaire ;

« - les orientations relatives à l'application du *b* de l'article L. 123-2, des 15° et 16° de l'article L. 123-1 et de l'article L. 127-1 du code de l'urbanisme. » ;

6° L'avant-dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Un programme local de l'habitat est élaboré dans les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 30 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 10 000 habitants, dans les communautés d'agglomération et dans les communautés urbaines. »

M. Dominique Braye, rapporteur. – Cet amendement apporte plusieurs modifications au régime des programmes locaux de l'habitat. Il est temps que les EPCI aient des périmètres cohérents par rapport aux bassins d'habitat et qu'on achève la carte de l'intercommunalité. L'amendement actualise

la liste des grands principes qui devraient être pris en compte par les PLH ; il précise que ces programmes indiqueront, notamment, pour chaque commune ou secteur, le nombre et les types de logements à réaliser ainsi que des orientations relatives à l'utilisation par les communes de certaines dispositions du code de l'urbanisme comme la majoration du coefficient d'occupation des sols ou la délimitation d'emplacements réservés. Il étend l'obligation de se doter d'un PLH aux communautés de communes de plus de 30 000 habitants comprenant une commune-centre de plus de 10 000 habitants.

M. Thierry Repentin. – Excellent !

M. Daniel Raoul. – Nous sommes entièrement d'accord.

M. Dominique Braye, rapporteur. – En conséquence, 90 communautés de communes supplémentaires se trouveraient concernées par l'obligation de se doter d'un PLH. Dès lors que celui-ci est devenu l'alpha et l'oméga, il est indispensable que les élus l'élaborent.

M. le président. – Sous-amendement n°282 rectifié à l'amendement n°56 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par M. Dallier.

Après le deuxième alinéa de l'amendement n°56, insérer deux alinéas ainsi rédigés :

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

« Pour la commune de Paris et les communes des départements limitrophes, un programme local de l'habitat est établi dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi n° ... du ... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. »

M. Philippe Dallier. – Ce sous-amendement, que je présente en mon nom personnel, est un sous-amendement d'appel mais je souhaiterais qu'il puisse être présenté aux députés. Il s'agit de la pertinence de la notion de bassin d'habitat pour Paris et la petite couronne.

M. Thierry Repentin. – Beau dossier !

M. Philippe Dallier. – En petite couronne parisienne, cela n'a aucun sens de parler d'une commune de 30 000 habitants isolée. Toutes les communes se touchent et nous avons là une vraie métropole. Il faudra bien un jour en venir à considérer que c'est là le bon périmètre et la bonne échelle, y compris pour mesurer la mixité sociale, et qu'un PLH pertinent à cette échelle ne saurait être la juxtaposition de différents plans locaux. J'ai conscience qu'il existe déjà des PLH communaux et intercommunaux mais il faudra bien un jour avoir une vision d'ensemble pour régler les questions de mixité sociale, de partage des ressources, d'équilibre du territoire. Pour toutes ces questions, le territoire communal n'est pas pertinent, il

faut les envisager à l'échelle de la métropole. Cet amendement n'a pour but que de poser le problème.

M. le président. – Sous-amendement n°356 rectifié à l'amendement n°56 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par M. Daniel Raoul et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après le septième alinéa (4°) de l'amendement n°56, insérer deux alinéas ainsi rédigés :

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

« - les actions et opérations de requalification des quartiers anciens dégradés visés aux articles 7 et 8 de la loi n° ... du ... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion ; ».

M. Daniel Raoul. – La loi Libertés et responsabilités locales fait obligation aux PLH de prendre en compte toutes les opérations de développement de l'offre de logement, le renouvellement urbain, la requalification de l'habitat privé. Il doit en être de même des opérations de requalification des quartiers anciens dégradés.

M. le président. – Sous-amendement n°372 rectifié à l'amendement n°56 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Compléter l'amendement n°56 par deux alinéas ainsi rédigés :

...° Le dernier alinéa est ainsi rédigé :

« Lorsque les périmètres des établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat diffèrent de ceux des bassins d'habitat ou des pays, un syndicat mixte visé au livre VII de la cinquième partie du code général des collectivités territoriales peut réaliser des études de cadrage sur l'habitat servant de base à l'élaboration du programme local de l'habitat par le ou les établissements publics de coopération intercommunale ou les communes concernés. »

M. Thierry Repentin. – Le groupe socialiste partage les préoccupations du rapporteur et loue son volontarisme pour améliorer les PLH. Je loue aussi le volontarisme de M. Dallier : il a posé une vraie question qui mérite débat. L'urbanisme et la politique de l'habitat en Ile-de-France nécessitent une approche globale, contrairement au reste du territoire, et le législateur doit avoir le courage d'affronter le problème.

Notre sous-amendement est une étape vers l'objectif ambitieux évoqué ce soir. Nous avons proposé déjà un amendement allant dans ce sens, mais on nous avait opposé l'article 40 au motif que la création d'un syndicat alourdirait les charges des collectivités locales.

Dans le cas où le périmètre des EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat diffère de celui du bassin d'habitat, notre sous-amendement permet à un syndicat mixte de réaliser des études de cadrage sur l'habitat servant de base à l'élaboration du PLH. Dès lors que le projet de loi prévoit de réintroduire les plans locaux communaux n'appartenant pas à des EPCI, les études de cadrage réalisées par le syndicat mixte doivent être étendues aux communes concernées par un PLH communal. Lorsque le bassin d'habitat couvre un vaste territoire comme en Ile-de-France, il faut également permettre l'association d'autres collectivités territoriales et donc permettre que le syndicat mixte soit éventuellement ouvert.

L'amendement n°596 rectifié bis n'est pas défendu.

M. le président. – Amendement n°368, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Compléter le II de cet article par deux alinéas ainsi rédigés :

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

« Les programmes d'actions détaillées précisent notamment les proportions respectives des logements locatifs programmés par types de logement. Ils fixent une proportion minimale de logements sociaux autres qu'intermédiaires et une proportion maximale de logements en location-accession. »

M. Roland Courteau. – Cet amendement inscrit dans les programmes d'action les proportions respectives par type de logements locatifs sociaux, en fixant des part minimales et maximales pour certains d'entre eux.

M. le président. – Amendement n°369, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Compléter le II de cet article par deux alinéas ainsi rédigés :

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

« Les programmes d'actions détaillées déterminent, s'il y a lieu, les zones dans lesquelles ne peuvent pas être construits les logements soumis aux dispositions du h du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts. »

Mme Bariza Khiari. – L'encouragement à la construction de logements locatifs par voie de défiscalisation a été perverti au point de perdre tout intérêt et toute utilité. Construire, oui, mais pour quoi ? Le Robien, même recentré, et le Borloo populaire ne sont pas accessibles aux plus modestes. Le Robien, en particulier, fait des ravages : la revente est problématique, les logements ont été achetés trop cher et sont grevés de lourdes charges annexes.

Les loyers ont baissé pour attirer de nouveaux locataires, mais pas assez pour ceux que la crise touche de plein fouet. Quant au coût, la construction d'un logement en Robien revient à 33 000 euros pour l'État, contre 20 000 par logement social.

M. Thierry Repentin. – C'est incroyable !

Mme Bariza Khiari. – Quelle mauvaise allocation des ressources ! Notre amendement permettrait à l'EPCI d'agir au niveau pertinent. Plutôt que des logements défiscalisés, nous voulons du social : plus de prêt-à-porter mais du sur-mesure pour tous.

L'amendement n°594 rectifié bis n'est pas soutenu.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Le sous-amendement n°282 rectifié *bis* est d'appel ; quel est alors l'avis du Gouvernement ? Je tiens qu'il faut distinguer Paris et la petite couronne d'une part, et la grande couronne d'autre part. Les uns appellent des solutions spécifiques ; l'autre appartient à la province : ma ville est en Ile-de-France mais c'est une ville de province, de même que votre ville, madame la ministre. On voit bien que Paris et la petite couronne sont de grandes villes riches, capables d'offrir des services à leurs habitants, sans avoir besoin d'intercommunalité. J'ai conscience des implications sur l'intercommunalité, mais regardez la carte des emplois et celle des déplacements ! Tous les élus de province disent que Paris les empoisonne parce qu'on élabore des solutions uniques pour un pays dont on vante la diversité. Quand nous déciderons-nous à faire des lois pour Paris, comme les Anglais l'ont fait pour Londres et comme cela se fait pour la plupart des capitales ?

Le sous-amendement n°356 rectifié apporte une précision tout à fait pertinente et j'y suis favorable sous réserve d'une correction : au lieu d'écrire « visés aux articles 7 et 8 », il faudrait écrire « au sens de l'article 7 ». (*M. Daniel Raoul accepte la rectification*)

Je ne vois aucun inconvénient à l'élargissement proposé par le sous-amendement n°372 rectifié, car l'association du département est quelquefois nécessaire, PLH et PDH étant complémentaires. Avis favorable.

L'amendement n°368 est partiellement satisfait par le n°56 de la commission et la mixité sociale est déjà l'un des objets du PLH. J'en souhaite donc le retrait.

Mme Khiari a repris, pour présenter l'amendement n°369, les propos de M. Repentin sur le dispositif Robien. Il convient certes de corriger des excès mais les élus locaux disposent d'outils efficaces comme les PLU et les programmes d'action des PLH, qui permettent de contrôler la taille des logements. Ils ouvrent des possibilités alors que vous excluez. Je souhaiterais le retrait de cet amendement au profit des amendements n°56 et 63 de la commission.

Mme Christine Boutin, ministre. – L'amendement n°56 étend les PLH, j'y suis donc très favorable. J'ai

bien entendu que le sous-amendement n°282 rectifié était d'appel et, comme j'aime les débats et que tout ce qui peut enrichir la réflexion est positif, ma sagesse devient favorable. Avis favorable également au sous-amendement n°356 rectifié *bis*. En revanche, si la précision qu'il introduit semble utile, je serais plutôt défavorable au sous-amendement n°352 en raison de l'ouverture non au département mais à la région, ce qui peut être bien lourd. Je comprends l'inspiration de l'amendement n°368, mais j'y serais défavorable si vous ne le retirez pas, car les obligations qu'il prévoit sont très précises alors que les programmes d'action doivent rester de la responsabilité des EPCI. J'ai bien entendu Mme Khiari, qui confie aux EPCI le soin de définir les zones, mais s'il faut recentrer les dispositifs Borloo et Robien, c'est, selon moi, à l'État de définir les zones.

M. Thierry Repentin. – N'étant pas un élu francilien, je ne mesure pas toute la portée de ce que nous propose M. Dallier. Tout le monde souhaite élargir le territoire de référence des PLH, mais nous avons besoin d'informations complémentaires s'agissant de l'Ile-de-France. Qu'en est-il de la distinction entre petite et grande couronnes ?

Je regrette que Mme la ministre, par son avis défavorable à notre amendement, ne nous accorde pas de rendre le PLU opposable.

M. Jean-Pierre Fourcade. – Je comprends très bien l'objectif de M. Dallier, d'autant mieux qu'ayant eu à élaborer le PLH de la deuxième ville d'Ile-de-France par la population, je me suis rapproché non seulement de l'EPCI, mais aussi d'autres communes au-delà. Cependant, l'outil du PLH est impropre à la métropole parisienne tout entière, l'usage même de cette procédure risquerait de gêner tous ceux qui ont déjà mis en place un PLH. Je signale à M. Raoul que les villes d'un même département ne sont pas toutes logées à même enseigne au regard de la loi SRU : telle ne remplit pas ses obligations, mais telle autre les dépasse largement !

M. Thierry Repentin. – Cela prouve que c'est possible !

M. Jean-Pierre Fourcade. – Je propose donc que le texte dispose que Paris et les communes des départements limitrophes élaborent ensemble non pas un PLH, mais un plan régional... (*Mme la ministre exprime ses doutes*)

M. Dominique Braye, rapporteur. – Interdépartemental !

M. Jean-Pierre Fourcade. – ...voilà, un plan interdépartemental de l'habitat !

Mme Dominique Voynet. – Je suis tout comme M. Dallier une élue de la Seine-Saint-Denis, qui cherche les meilleures solutions dans un environnement difficile. Mais pour avoir été, de longue date, une militante de l'aménagement du territoire et de la coopération intercommunale, je sais combien

nous sommes en retard sur ce point en Ile-de-France ! Je sais également qu'on ne décidera rien d'en haut, sans une relation de confiance forte. J'ai apprécié le rapport iconoclaste de M. Dallier sur la métropole parisienne, c'est un élément stimulant du débat. Mais ce débat doit suivre certaines règles, la confiance en dépend : on ne saurait, par la bande, au détour de ce texte, saper le travail lancé par le secrétaire d'État au Grand Paris, débat auquel prennent part de très nombreuses communes franciliennes, petites ou grandes, déjà fortement impliquées dans l'intercommunalité ou pas du tout -comme c'est le cas de la vôtre, monsieur Dallier. L'enthousiasme ne doit donc pas faire torpiller ces efforts, ni le travail accompli dans nombre de PLH intercommunaux et Scot déjà signés.

Entre l'échelle communale où l'on n'aurait aucun moyen d'agir, et l'échelle régionale où tout se perdrait dans la masse, il y a bien un périmètre d'intervention qui coïncide avec des bassins de vie, où il est pertinent d'agir et que l'on tracera seulement dans la confiance. Je note du reste que, si le schéma directeur de l'Ile-de-France a été critiqué dans son ambition économique, aucune voix ne s'est élevée contre son parti pris courageux d'une densification de l'habitat, où nous voulons construire des logements en nombre ! Alors, respectons le travail en cours !

M. Serge Lagache. – Je partage les remarques de Mme Voynet et je ne vous comprends pas, monsieur Dallier : vos positions sont connues, vous les avez exposées dans un rapport et dans la presse, le Président de la République lui-même s'est saisi de la question du Grand Paris, un secrétaire d'État a commencé de consulter, l'heure n'est pas à l'intervention législative ! Si nous devons débattre du sujet, écoutons au moins l'avis du secrétaire d'État au Grand Paris !

Mme Odette Terrade. – S'il n'y avait pas tout ce travail en cours sur le Grand Paris, on pourrait penser que ce sous-amendement d'appel part d'une bonne intention, mais c'est plutôt à une manœuvre qu'on nous invite : nous voterons contre.

M. Philippe Dominati. – M. Dallier a le mérite d'enflammer le débat ! Je m'étonne d'entendre M. Repentin demander un supplément d'information sur Paris et l'Ile-de-France, car, comme j'y suis un élu d'opposition, je pensais qu'il avait accès à des informations plus directes que les miennes. Chacun sait que le Grand Paris est une nécessité, le Président de la République nous a invités à en définir les contours et les modalités. J'entends des sénateurs de l'opposition nous dire qu'il faut attendre que le Gouvernement se prononce sur la question. Pour ma part, je crois que mon rôle d'élus francilien est d'avancer sans attendre : je voterai le sous-amendement.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Nos débats parfois

m'évoquent cette phrase d'Edgar Faure : l'immobilisme est en marche et rien ne saurait l'arrêter. Tout le monde est d'accord pour définir les meilleurs périmètres d'intervention publique...

M. Dominique Braye, rapporteur. – On l'a dit !

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Certes, mais tout le monde ne l'a pas dit, et ce précepte vaut pour toutes les politiques publiques. Or, il se trouve qu'en Ile-de-France, nous sommes loin d'avoir tous la même vision de cette échelle pertinente d'intervention, qu'on soit à la tête d'un EPCI éloigné du centre, ou encore de la deuxième ville de la métropole par la population.

Il faut oser le débat ! Mon rapport sur le Grand Paris n'a été téléguidé par personne, j'en assume la responsabilité. Je ne sais pas si l'Assemblée nationale, qui nous a déjà devancés sur les collectivités locales, est mûre pour accepter la proposition que je fais ici.

Mais ce serait une bonne chose que le Sénat pose le problème, pour envoyer ne serait-ce qu'un signal à l'Assemblée nationale. Si cela peut lever les réticences, je veux bien reprendre la proposition de M. Fourcade, pour remplacer la notion qui pose problème par le terme d'« interdépartementalité ».

M. le président. – Dans ces conditions le Sénat se prononcera sur le texte du sous-amendement rectifié à la reprise.

La séance est suspendue à 19 h 45.

PRÉSIDENT DE M. BERNARD FRIMAT,
VICE-PRÉSIDENT

La séance reprend à 21 h 45.

M. le président. – Durant la suspension, M. Philippe Dallier, a rectifié son sous-amendement. Celui-ci est donc le n°282 rectifié *bis*, à l'amendement n°56 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après le deuxième alinéa de l'amendement n°56, insérer deux alinéas ainsi rédigés :

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

« Pour Paris et les départements limitrophes, un programme interdépartemental de l'habitat est établi dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi n° ... du ... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. »

Mme Odette Terrade. – Deux ans pour mettre au point un programme local de l'habitat regroupant Paris, les 47 communes du Val-de-Marne, les 40 communes de Seine-Saint-Denis et les 36 des Hauts-de-Seine, cela ne semble pas réaliste. L'idée de coordonner la politique de l'habitat pour Paris et la petite couronne à

travers un tel document est séduisante. Mais, compte tenu de l'enchevêtrement des structures -que nous avons souligné avant la suspension-, le délai limite semble impossible à tenir. Est-ce une manière de préfigurer le Grand Paris ? Le rapporteur a assuré que son sous-amendement n'était pas téléguilé, je ne voudrais pas être discourtoise...

Par ailleurs, si ce sous-amendement était adopté, avec la régionalisation du droit opposable au logement proposée dans ce projet de loi, les communes de Paris et de la petite couronne pourraient être tentées de se décharger de leurs responsabilités sur les départements de l'Essonne, de Seine-et-Marne, du Val-d'Oise et des Yvelines. Les politiques de l'habitat peuvent être coordonnées en Ile-de-France, comme elles le sont partout ailleurs. Faisons confiance aux élus locaux. Et si ce sous-amendement vise à dédouaner les communes qui contreviennent à l'article 55 de la loi SRU, il n'est pas question que nous le votions.

M. Dominique Braye. – L'article 55 de la loi SRU, ils le mettent à toutes les sauces. C'est l'effet ratatouille !

Mme Odette Terrade. – Le préalable d'une bonne politique de l'habitat en Ile-de-France, ce serait de faire en sorte que les récalcitrants -ils se trouvent plutôt du côté droit de cet hémicycle- respectent la loi. Si l'on commençait par faire cela, ce serait gagné !

Mme Bariza Khiari. – Les intentions du rapporteur sont louables, mais je ne comprendrais pas que l'on puisse adopter un tel sous-amendement, rédigé en hâte sur un coin de table, sans avoir engagé de concertation avec les élus de la grande couronne ; concertation qu'un secrétaire d'État, nommé au Grand Paris, est justement en train de mener. Si l'on commençait par faire respecter l'article 55 de la loi SRU, ce serait déjà un pas. Bref, nous ne sommes pas contre le principe d'un programme interdépartemental de l'habitat, mais si l'on n'y associe pas les élus, il ne sera pas mis en œuvre. Nous voterons donc contre.

Mme Dominique Voynet. – Durant la suspension de séance, à ma grande surprise, je me suis entendu dire : « Je n'aurais jamais imaginé que vous étiez aussi jacobine ». Ce sous-amendement consacre une mainmise nationale sur la région Ile-de-France, donc, je persiste et je signe : je voterai contre.

Le sous-amendement n°282 rectifié bis est adopté, les groupes CRC et socialiste votant contre et M. Jacques Gautier s'abstenant.

Le sous-amendement n°356 rectifié bis est adopté, ainsi que le sous-amendement n°372 rectifié..

L'amendement n°56, modifié, est adopté.

Les amendements n°368 et 369 deviennent sans objet.

M. le président. – Durant la suspension de séance, M. Daniel Raoul a rectifié l'amendement n°365, dont le vote avait été réservé. Celui-ci est désormais ainsi rédigé :

Remplacer le premier alinéa du I de cet article par quatre alinéas ainsi rédigés :

I.- L'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

"Le représentant de l'État dans le département, saisi d'une demande tendant à la conclusion d'une convention, notifie, dans un délai de trois mois, son accord ou son refus, qui est motivé.

2° Il est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

M. Dominique Braye, rapporteur. – Favorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Même avis.

M. Daniel Raoul. – Je remercie Mme la ministre ainsi que le rapporteur de leur ouverture d'esprit.

L'amendement n°365 rectifié est adopté.

M. le président. – Amendement n°57, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit le III de cet article :

III.- L'article L. 302-2 du même code est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« Dans un délai de trois mois à compter de la transmission de la délibération engageant la procédure d'élaboration du programme local de l'habitat, le représentant de l'État porte à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale toutes informations utiles ainsi que les objectifs locaux à prendre en compte, sur le territoire de l'établissement public de coopération intercommunale, en matière de diversité de l'habitat, de répartition équilibrée des différents types de logements, de renouvellement du parc immobilier et d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, selon les critères définis au quatrième alinéa de l'article L. 302-1. » ;

2° Dans le troisième alinéa, les mots : « compétents en matière d'urbanisme » sont remplacés par les mots : « compétents en matière de plan local d'urbanisme associés aux études préalables au projet ou à l'élaboration du projet » ;

3° Le dernier alinéa est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« Le représentant de l'État, s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas aux objectifs de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements, de renouvellement du parc immobilier et

d'accroissement du nombre de logements et de places d'hébergement nécessaires, adresse, dans un délai d'un mois, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

« En cas d'avis défavorable ou de réserves émises par le comité régional de l'habitat sur le projet de programme local de l'habitat, le représentant de l'État peut adresser, dans un délai d'un mois suivant cet avis, des demandes motivées de modifications à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère.

« L'établissement public adopte le programme local de l'habitat. La délibération publiée approuvant le programme devient exécutoire deux mois après sa transmission au représentant de l'État. Si, dans ce délai, le représentant de l'État notifie au président de l'établissement public de coopération intercommunale les modifications mentionnées aux deux alinéas précédents qu'il estime nécessaire d'apporter au programme, le programme local de l'habitat ne devient exécutoire qu'à compter de la publication et de la transmission au représentant de l'État de la délibération apportant les modifications demandées. »

M. Dominique Braye, rapporteur. – Cet amendement rédactionnel clarifie les conditions dans lesquelles l'État transmet à l'EPCI, qui a engagé une procédure d'élaboration du PLH, les informations requises. En outre, il précise que ce sont les communes et EPCI compétents en matière de PLU qui doivent émettre un avis sur le projet de PLH.

M. le président. – Amendement n°367, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Supprimer le 1° du III de cet article.

M. Serge Lagache. – En élargissant le nombre d'informations qui doivent être portées à la connaissance du préfet pour préparer le programme local de l'habitat, comme cela est proposé dans cet article 9, on accorde au préfet le pouvoir de définir le PLH, lequel doit rester de compétence communautaire. Il ne faut pas corseter les collectivités, d'autant que ce texte renforce déjà le pouvoir du préfet de dénoncer le PLH.

M. le président. – Amendement n°362, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Supprimer le 2° du III de cet article.

M. Serge Lagache. – Il est défendu.

L'amendement n°140 n'est pas défendu.

M. le président. – Amendement n°361, présenté par M. Daniel Raoul et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Rédiger comme suit le 3° du III de cet article :

3° Le dernier alinéa de l'article L. 302-2 du même code est ainsi rédigé :

« Le représentant de l'État adresse à l'établissement public de coopération intercommunale, qui en délibère, les avis et les réserves éventuelles du Comité Régional de l'Habitat ainsi que des demandes de modification s'il estime que le projet de programme local de l'habitat ne répond pas à l'objectif de répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. L'établissement public de coopération intercommunale adopte ensuite le programme de l'habitat. »

M. Daniel Raoul. – Nous proposons une nouvelle rédaction de la procédure de contestation du PLH, plus conforme à l'esprit de la décentralisation. En l'état, le texte allonge inutilement les délais d'adoption et d'exécution du PLH, comme l'a souligné M. Jean-Pierre Fourcade avant la suspension.

M. le président. – Amendement n°370, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Supprimer le dernier alinéa du 3° du III de cet article.

Mme Dominique Voinet. – Avec le texte, un simple arrêté préfectoral pourrait rendre obligatoire une modification du PLH ; la décentralisation de la compétence logement se trouverait ainsi détournée. Certains maires manquent peut-être de discernement ; les préfets en ont-ils nécessairement davantage ? Un préfet a refusé au maire d'une grande ville du Massif Central, dans un contexte que je qualifierai de préélectoral, l'inscription au PLH d'un objectif de 25 % de logements sociaux, au motif qu'il y en avait déjà suffisamment ! Il faut éviter ce genre de mésaventure.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Aujourd'hui, le préfet communique à l'EPCI toutes les informations utiles et les objectifs locaux à prendre en compte en termes notamment de diversité de l'habitat. Il me semble légitime d'ajouter à ces objectifs le renouvellement du parc et l'augmentation du nombre de logements. Il faut éviter les PLH malthusiens. Avis défavorable à l'amendement n°367. Même avis au n°362 : je ne comprends pas comment on peut s'opposer à ce que le préfet demande une modification d'un PLH insuffisamment ambitieux en termes, par exemple, de renouvellement du parc.

L'avis est également défavorable à l'amendement n°361 ; la commission souscrit à la nouvelle procédure d'adoption du PLH inspirée de celle du Scot ou du PLU en l'absence de Scot. Tous les partenaires sont représentés au sein du comité régional de l'habitat, il est normal que ses observations soient prises en compte -sinon celles du préfet seraient sans conséquence.

Avis défavorable enfin à l'amendement n°370, il est important que le préfet puisse faire valoir ses demandes de modification du PLH. L'amendement m'étonne d'autant plus que le groupe socialiste a déposé un amendement n°381 qui permet au préfet de

modifier arbitrairement un PLU approuvé, ce qui est bien plus lourd de conséquences pour la commune, si ce plan ne prévoit pas la construction d'un nombre suffisant de logements pour répondre aux besoins. C'est contradictoire !

M. Daniel Raoul. – Mais non !

Mme Christine Boutin, ministre. – Avis favorable à l'amendement n°57. Avis défavorable au n°367 -la parole de l'État doit être forte et claire- comme au n°362 : le préfet doit pouvoir apprécier si le PLH apporte des réponses globales sur les sujets structurants que sont le renouvellement du parc ou l'accroissement du nombre de logements.

Même avis à l'amendement n°361, le PLH doit refléter les priorités locales et celles, supra locales, portées par le préfet. Enfin, s'agissant de l'amendement n°370, l'autorité du représentant de l'État n'est pas de l'autoritarisme ; le texte encadre son rôle de telle sorte que le risque évoqué par Mme Voynet soit minimisé. Avis défavorable.

L'amendement n°57 est adopté.

Les amendements n°367, 362, 361 et 370 deviennent sans objet.

M. Daniel Raoul. – Comment expliquez-vous ce qui s'est passé à Clermont-Ferrand ? On imagine toujours que les décisions du préfet vont dans le même sens, vous avez là une décision en sens contraire.

M. Dominique Braye, rapporteur. – La perfection n'est pas de ce monde. Ce n'est pas parce qu'il y a un braconnier qu'il faut tuer tous les chasseurs. Je souhaite que le Gouvernement regarde ce dossier particulier de près.

Mme Christine Boutin, ministre. – Je prends l'engagement de le faire. Mais je ne veux pas qu'à partir d'un cas particulier on jette l'opprobre sur tous les préfets, qui sont de grands serviteurs de l'État.

Mme Dominique Voynet. – L'affaire est claire ! M. Hortefeux est conseiller municipal de Clermont-Ferrand !

M. le président. – Amendement n°58, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Dans le second alinéa du IV de cet article, supprimer les mots :

et les communes mentionnées à l'article L. 302-4-1

M. Dominique Braye, rapporteur. – Coordination.

Mme Christine Boutin, ministre. – Favorable.

L'amendement n°58 est adopté.

M. le président. – Amendement n°371, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Supprimer le V de cet article.

M. Roland Courteau. – Depuis 2004, les EPCI ont la compétence exclusive de l'élaboration du PLH. L'intercommunalité s'est fortement développée : 92 % des communes et 87 % de la population appartiennent aujourd'hui à un EPCI. Le régime dérogatoire proposé par le paragraphe V serait un fâcheux retour en arrière.

M. le président. – Amendement n°59, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit le V de cet article :

V. - La section première du chapitre II du titre préliminaire du livre III du même code est complétée par un article L. 302-4-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 302-4-1.* - Les articles L. 302-1, L. 302-2, L. 302-3 et L. 302-4 à l'exception de son deuxième alinéa sont applicables aux communes de plus de 20 000 habitants qui ne sont pas membres d'un établissement public de coopération intercommunale mentionné à l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-1. »

M. Dominique Braye, rapporteur. – Nous abaissons à 20 000 habitants le seuil au-delà duquel une commune n'appartenant pas à un EPCI est contrainte d'élaborer un PLH -31 communes supplémentaires seraient concernées, dont 20 en Ile-de-France.

L'amendement n°141 n'est pas soutenu.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Avis défavorable à l'amendement n°371. Un PLH doit en effet être élaboré au niveau le plus pertinent, celui du bassin d'habitat, donc de l'EPCI ; mais toutes les communes ne sont malheureusement pas en intercommunalité.

Il est grand temps que le processus soit mené à son terme, qu'on rationalise les périmètres, au moins hors Paris et petite couronne. Tous les problèmes se posent au niveau du bassin d'habitat, le transport urbain, l'assainissement, le plan climat...

Un certain nombre de communes restent en dehors de l'intercommunalité pour échapper à certaines contraintes : votre amendement les pousse à demeurer des villages gaulois ! (*M. Roland Courteau n'en croit rien*)

Mme Christine Boutin, ministre. – Défavorable à l'amendement n°371 : en Ile-de-France, certaines communes importantes, qui ne sont pas membres d'une intercommunalité, ne peuvent être laissées hors des PLH !

Favorable à l'amendement n°59.

L'amendement n°371 n'est pas adopté.

L'amendement n°59 est adopté.

M. le président. – Amendement n°60, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit les VI et VII de cet article :

VI. - En application de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, l'adoption du programme local de l'habitat intervient au plus tard le 13 juillet 2009 pour les communautés de communes compétentes en matière d'habitat de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, les communautés d'agglomération et les communautés urbaines. Cette adoption intervient dans un délai de deux ans à compter de la date de publication de la présente loi pour les communautés de communes compétentes en matière d'habitat dont la population est comprise entre 30 000 et 50 000 habitants et comprenant une commune de plus de 10 000 habitants.

VII. - Pour les communes mentionnées à l'article L. 302-4-1 du code de la construction et de l'habitation, l'adoption du programme local de l'habitat intervient dans un délai de deux ans à compter de la date de publication de la présente loi.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Les nouveaux EPCI et communes contraints de se doter d'un PLH disposeront d'un délai de deux ans à compter de la publication de la loi pour se mettre en règle.

L'amendement n°142 n'est pas défendu.

M. le président. – Amendement n°364, présenté par M. Daniel Raoul et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Rédiger comme suit le VI de cet article :

VI - Le dernier alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Ce délai est ramené à douze mois lorsque le programme local de l'habitat doit être transposé dans le plan local d'urbanisme. La transposition peut se faire en utilisant la procédure de révision simplifiée. »

Mme Bariza Khiari. – Il faut transposer le PLH plus rapidement dans le PLU. Le caractère non prescriptif du PLH sur le PLU freine les politiques d'habitat social. La loi du 13 août 2004 a étendu la portée du PLH et élargi son champ. Son caractère opérationnel s'est amélioré, au travers de la territorialisation de ses objectifs et de ses moyens. Un délai d'un an suffit pour apporter les ajustements nécessaires.

L'amendement n°143 n'est pas défendu.

M. le président. – Amendement identique n°363, présenté par M. Daniel Raoul et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

A la fin du VII de cet article, remplacer les mots :

vingt-quatre

par le mot :

douze

Mme Bariza Khiari. – Il est défendu.

M. Dominique Braye, rapporteur. – L'amendement n°364 sera satisfait par l'amendement n°62 de la commission après l'article 9, qui permet d'accélérer les procédures : le délai est ramené à un an quand une simple modification du document suffit, mais maintenu à trois ans quand il faut une révision complète. Retrait ? Même chose pour l'amendement n°363.

Mme Christine Boutin, ministre. – Favorable à l'amendement n°60.

Les PLU doivent permettre la réalisation des logements prévus par le PLH le plus rapidement possible, mais un délai de douze mois, comme le prévoit l'amendement n°364, me paraît bien court. L'amendement n°62 de la commission répond à votre préoccupation : retrait, sinon rejet. Même avis sur l'amendement n°363.

L'amendement n°364 est retiré, ainsi que l'amendement n°363.

L'amendement n°60 est adopté.

M. le président. – Amendement n°61 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

VIII. - La convention mentionnée à l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation conclue pour une durée de trois ans en application du XIII de l'article 61 de la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales peut, à la demande de l'établissement public de coopération intercommunale, être prorogée d'un an par avenant.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Les conventions de délégation de gestion des aides à la pierre sont conclues pour une durée de six ans. Néanmoins, la loi du 13 août 2004 a prévu que, jusqu'au 31 décembre 2006, les EPCI qui n'étaient pas dotés d'un PLH pouvaient conclure une convention pour une durée limitée de trois ans. Or certains EPCI ont rencontré des difficultés pour adopter leur PLH avant ce terme. Pour ne pas nuire à la qualité des projets, nous permettons à ces EPCI de proroger d'un an, par avenant, la durée de la convention.

Mme Christine Boutin, ministre. – Je soutiens pleinement cet amendement pragmatique et concret.

L'amendement n°61 rectifié est adopté.

M. le président. – Amendement n°366 rectifié *bis*, présenté par M. Ries et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... Les programmes locaux de l'habitat adoptés depuis moins de cinq ans à la date de la publication de la loi

n°... du ... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion sont mis en conformité à ses dispositions dans un délai d'un an à compter de sa publication.

M. Roland Courteau. – Cet amendement prévoit une dérogation pour la mise en conformité des PLH, afin d'éviter que les élus qui prévoient de réviser leur PLH d'ici l'été 2009 ne soient pas obligés d'en entamer la révision avant ce moment. C'est notamment le cas de la ville de Strasbourg, dont le maire est d'ailleurs le premier signataire de l'amendement...

M. Dominique Braye, rapporteur. – Avis favorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Je suis très ennuyée, d'autant que M. Ries a eu l'extrême amabilité de m'accueillir à Strasbourg pour que j'y présente ce projet de loi... (*Sourires*)

M. Roland Courteau. – C'est un argument de poids !

Mme Christine Boutin, ministre. – Je m'en remettrai donc à la sagesse. Je comprends votre préoccupation, mais je crains que la procédure ne soit très lourde, si tous les PLH doivent être révisés dans l'année qui suit la publication de la loi !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Dans ma communauté d'agglomération, je mène une révision du PLH, qui doit prendre un an. Ici, on ne parle que de mise en conformité, pas d'une révision. Il n'y a pas lieu d'imposer une procédure excessivement lourde alors que le PLH n'a plus qu'un an à courir...

Mme Christine Boutin, ministre. – Dans ce cas, avis favorable. Qu'on le dise bien à M. Ries ! (*Sourires*)

L'amendement n°366 rectifié bis est adopté.

L'article 9, modifié, est adopté.

Articles additionnels

M. le président. – Amendement n°62, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le dernier alinéa de l'article L. 123-1 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Ce délai est ramené à un an pour permettre la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus dans un secteur de la commune par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification du plan. » ;

2° Dans le d) de l'article L. 123-12, après les mots : « d'une directive territoriale d'aménagement, » sont insérés les mots : « d'un programme local de l'habitat, » ;

3° Le dernier alinéa de l'article L. 123-14 est remplacé par trois alinéas ainsi rédigés :

« Le préfet met également en œuvre la procédure prévue aux deux alinéas précédents lorsque :

« - à l'issue du délai de trois ans mentionné dans la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 123-1, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec les orientations d'un schéma de cohérence territoriale, d'un schéma de secteur, d'un schéma de mise en valeur de la mer, d'une charte de parc naturel régional ou de parc national, d'un plan de déplacements urbains ou d'un programme local de l'habitat ;

« - à l'issue du délai d'un an mentionné dans la deuxième phrase du dernier alinéa de l'article L. 123-1, le plan local d'urbanisme n'a pas été rendu compatible avec la réalisation d'un ou plusieurs programmes de logements prévus par le programme local de l'habitat et nécessitant une modification dudit plan. »

M. Dominique Braye, rapporteur. – Agissant en modestes praticiens du terrain, nous proposons une nouvelle disposition réaliste et pragmatique : la mise en conformité d'un PLU avec un Scot exigeant parfois une révision complète du premier document, il convient de porter le délai de cette opération à trois ans au lieu de deux ; en revanche, lorsque le conflit apparaît avec un PLH comportant des programmes précis de logements, un an suffit.

Nous proposons également que le préfet puisse vérifier la conformité d'un PLU avec un PLH en cours d'élaboration.

L'amendement n°62, accepté par le Gouvernement, est adopté et devient article additionnel.

M. le président. – Amendement n°63 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le 14° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 15° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale qu'ils fixent ; »

M. Dominique Braye, rapporteur. – Ce nouvel outil permettrait aux communes d'inscrire dans les PLU des secteurs où les logements de taille moyenne devraient représenter un certain pourcentage des constructions. Serait ainsi évitée l'inflation de petites surfaces, induite par le plafonnement des aides fiscales à l'investissement locatif.

Les dispositifs Robien et Borloo ont été volontairement limités aux zones A, B1 et B2. Il reste à compléter le dispositif afin que les logements construits correspondent aux besoins des familles. Dans ma communauté d'agglomération,

2 700 demandes ne sont pas satisfaites, alors que des deux pièces -inadaptés- restent vacants ! La construction ne doit pas être uniquement déterminée par des dispositions fiscales. (*M. Raoul approuve*)

Mme Christine Boutin, ministre. – Avis très favorable.

M. Thierry Repentin. – Cette proposition de bon sens fait écho à l'étude publiée par le ministère du logement à propos du dispositif Robien, lequel a évolué vers un produit d'intérêt d'abord fiscal qui fait proliférer partout un investissement moyen de 160 000 € et 60m².

Je souhaite que nous soyons unanimes pour autoriser les maires à déterminer la taille des logements construits.

L'amendement n°63 rectifié est adopté et devient article additionnel.

M. le président. – Amendement n°64, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Après le 14° de l'article L. 123-1, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

2° Le d de l'article L. 123-2 est abrogé.

3° Le titre III du livre II est ainsi modifié :

a) Les quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 230-3 sont supprimés ;

b) Dans la première phrase de l'article L. 230-4, les mots : « aux a à c de » sont remplacés par le mot : « à » ;

c) L'article L. 230-4-1 est abrogé.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Nous retrouvons un sujet complexe dont nous avons déjà débattu à l'occasion de la loi Engagement national pour le logement : il s'agit de la possibilité ouverte au maire de délimiter des secteurs où les programmes de logements devront comporter un pourcentage minimum de logements sociaux. Cette obligation ayant alors été considérée comme une servitude indemnisable, un droit de délaissement avait été introduit au profit des propriétaires de terrains constructibles. Notre commission avait exprimé de vives réserves face à cette analyse juridique, puisqu'un coefficient d'occupation des sols (COS) bas peut réduire encore bien plus la valeur d'un terrain,

sans offrir de droit de délaissement. Toutefois, nous avons laissé au maire le choix d'instituer ou non ce droit. Finalement, le droit de délaissement a été généralisé en séance.

Il apparaît aujourd'hui que l'introduction d'un pourcentage minimum de logements sociaux dans certains secteurs a été peu utilisée, notamment parce que le coût du droit de délaissement freine les maires.

D'éminents juristes estiment très peu probable que la Cour européenne des droits de l'homme sanctionne une disposition qui ne représente pas une « charge spéciale exorbitante, hors de proportion avec l'intérêt général poursuivi ».

M. le président. – Sous-amendement n°645 à l'amendement n°64 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Dans le quatrième alinéa de l'amendement n°64, supprimer le mot :

locatifs

M. Thierry Repentin. – Ainsi, l'action en faveur de l'accession sociale à la propriété ne permettrait pas d'exercer un droit de délaissement. De telles réalisations nous sont chères !

M. le président. – Sous-amendement n°636 à l'amendement n°64 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Compléter le 1° de l'amendement n°64 par un alinéa ainsi rédigé :

« 17° Fixer, dans des secteurs délimités en application de l'alinéa précédent, un pourcentage des programmes de logements qui doit être destiné à la vente à des personnes dont les revenus ne dépassent pas les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1 et à l'annexe I de l'arrêté du 3 décembre 2007 modifiant l'arrêté du 29 juillet 1987 relatif aux plafonds de ressources des bénéficiaires de la législation sur les habitations à loyer modéré et des nouvelles aides de l'État en secteur locatif, et qui accèdent pour la première fois à la propriété au sens du I de l'article 244 *quater* J du code général des impôts ; le pourcentage cumulé de logements obligatoirement destinés à la location et à l'accession sociale ne peut dépasser 50 %. »

M. Thierry Repentin. – Afin de ne pas opposer de locatif social et l'accession sociale à la propriété -qui nous est chère- nous proposons que le PLU puisse définir des secteurs où un certain pourcentage de logements est destiné à l'accession sociale à la propriété sous condition de ressources.

M. le président. – Amendement n°457, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. Après le 14° de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« 16° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ou à des logements destinés à la vente à titre de résidence principale à des personnes de ressources modestes et respectant des prix de vente maxima qu'il définit dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État. »

II. Le d) de l'article L. 123-2 du même code est supprimé.

III. Les quatrième et cinquième alinéas de l'article L. 230-3 du même code sont supprimés.

IV. L'article L. 230-4-1 du même code est abrogé.

M. Thierry Repentin. – C'est la même idée. Aujourd'hui, lorsque le maire fixe une obligation de création de logements sociaux dans son PLU, il introduit par là-même une servitude symboliquement désastreuse, offrant aux propriétaires des terrains concernés un droit de délaissement qui, s'il n'est pas suivi d'effet, élimine la servitude. Ce mécanisme n'est donc pas favorable à la réalisation de logements sociaux.

M. Dominique Braye, rapporteur. – La commission n'a pas examiné le sous-amendement n°645, mais j'y suis personnellement favorable, puisqu'il résulte d'une discussion consensuelle en son sein.

En revanche, je suggère le retrait des amendements n°636 et 457, satisfaits par celui de la commission.

Mme Christine Boutin, ministre. – Le Gouvernement comprend l'intention qui a inspiré l'amendement n°64 de la commission, mais supprimer le droit de délaissement reconnu aux propriétaires dont le terrain subit une servitude serait source de contentieux : une juste indemnisation est en effet requise dans un tel cas aussi bien par le droit français que par le droit européen. D'un autre côté, cette disposition favoriserait la construction de logements sociaux. Je m'en remets donc à la sagesse de la Haute assemblée.

Il en va de même pour le sous-amendement n°645 et l'amendement n°636.

L'amendement n°457 ajoute une contrainte sur le prix de vente de logements en accession sociale à la propriété, un sujet décidément au cœur des préoccupations de M. Repentin !

M. Thierry Repentin. – Depuis longtemps !

Mme Christine Boutin, ministre. – Dans le cadre du Pass foncier, je vous proposerai une mesure tendant à satisfaire vos préoccupations. Pour l'instant, je préfère l'amendement n°64 de la commission.

Le sous-amendement n°645 est adopté.

M. Thierry Repentin. – En quoi le sous-amendement n°636 est-il satisfait par celui de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. – L'amendement sous-amendé ne comporte plus le mot « locatif ». Sa rédaction inclut donc l'accession sociale à la propriété.

M. Thierry Repentin. – Il y a deux ans, la même disposition avait suscité des déchirements entre les mêmes orateurs. Par souci d'apaisement, je la retire.

L'amendement n°636 est retiré.

L'amendement n°457 est retiré.

L'amendement n°64 est adopté et devient un article additionnel.

M. le président. – Amendement n°381, présenté par M. Daniel Raoul et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 123-12-1 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'un plan local d'urbanisme approuvé comprend, notamment en ce qui concerne la densité des constructions, des dispositions qui ne permettent manifestement pas la construction des logements nécessaires à la satisfaction des besoins, au regard des besoins repérés par le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, le préfet, après avis du comité régional de l'habitat, peut demander à la commune d'engager la modification ou la révision du plan. Tant que la modification ou la révision n'est pas intervenue, le plan n'est pas opposable aux tiers. Le plan local d'urbanisme est alors modifié ou révisé dans les conditions définies par le deuxième alinéa de l'article L. 123-14. »

M. Daniel Raoul. – Un PLU qui ne répond pas aux besoins en logement sur son territoire devrait être inopposable aux tiers tant qu'il n'a pas été modifié ou révisé. Ainsi pourrait-on rendre la compatibilité obligatoire. L'esprit de clocher souffle si puissamment contre les EPCI que les plans locaux d'urbanisme sont loin d'être toujours conformes à ce qu'ils devraient être, et le préfet ne saisit pas toujours la juridiction administrative. La menace de l'inopposabilité pourrait avoir un effet.

Ce n'est certes qu'un amendement d'appel, mais il ouvre une porte.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Vous reprenez une disposition de la loi ENL qui avait été supprimée par le Sénat parce qu'elle représentait une ingérence

inacceptable de l'État. L'État est étroitement associé à l'élaboration du plan local d'urbanisme ; c'est à ce moment, en amont, qu'il doit faire ses observations.

Défavorable à l'amendement.

Mme Christine Boutin, ministre. – Quand un plan local d'urbanisme est opposable, le juge doit être saisi, sinon il y aurait instabilité juridique. Votre proposition porterait atteinte au principe de libre administration des collectivités territoriales.

Mme Dominique Voynet. – La rhétorique est un art difficile, monsieur le rapporteur. On n'est plus du tout dans le même cas de figure que tout à l'heure. Cette fois le préfet « peut demander à la commune d'engager la modification ou la révision du plan ». C'est beaucoup moins autoritaire et cela laisse à la commune une latitude pour modifier son plan local d'urbanisme.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Moi, je lis votre dernière phrase : il n'y a pas « peut » ! Ce n'est pas moi qui l'ai écrite, c'est vous. Vous faites de la rhétorique, moi je suis pragmatique !

M. Daniel Raoul. – Je n'imaginai certes pas que cet amendement aurait les moindres chances de passer ! (*Sourires*) Bien que les préfets soient parfaits, la jurisprudence montre un flou sur l'interprétation de la réalité.

L'amendement n°381 est retiré.

M. le président. – Amendement n°473 rectifié *ter*, présenté par M. Revet, Mme Rozier, MM. Bizet et Bailly, Mme Procaccia et M. Juilhard.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après la troisième phrase du huitième alinéa de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, sont insérées deux phrases ainsi rédigées : « Le commissaire enquêteur est désigné par le préfet parmi les personnes figurant sur les listes d'aptitude visées à l'article L. 123-4 du code de l'environnement. Si le commissaire enquêteur n'a pas transmis son rapport au préfet dans un délai d'un mois à compter de la clôture de l'enquête, le conseil municipal prend une délibération motivée au vu des registres d'enquête. »

M. Charles Revet. – Il n'est pas rare que les deux mois des commissaires enquêteurs soient à rallonge, alors que nous avons mis en place le dispositif de la révision simplifiée pour aller le plus vite possible.

M. Dominique Braye, rapporteur. – La commission comprend votre objectif, encore que la plupart des commissaires enquêteurs fassent encore mieux que respecter les délais, mais on ne peut ainsi passer outre les normes de l'enquête publique. Surtout si c'était pour se fonder sur les registres d'enquête, dans lesquels on trouve des trésors de perles : les personnes qui vont voir le commissaire enquêteur ne plaident généralement que pour leurs intérêts les plus

particuliers, en oubliant l'intérêt général. C'est seulement le commissaire qui pèse au trebuchet la légitimité de chacune de ces revendications.

Retrait ?

Mme Christine Boutin, ministre. – Il est vrai que notre époque tient beaucoup à « gagner du temps »... A moi aussi, il me semble qu'en règle générale les commissaires enquêteurs respectent les délais. En tout état de cause, votre proposition serait pire que tout car elle mettrait les communes dans une totale insécurité juridique.

L'amendement n°473 rectifié ter est retiré.

M. le président. – Amendement n°379, présenté par M. Daniel Raoul et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le b) de l'article L. 123-16 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent. »

M. Daniel Raoul. – Cet amendement, très technique, met en cohérence la rédaction du code de l'urbanisme et celle du code des collectivités territoriales. Faute de cette cohérence, d'aucuns s'amuse à jouer de la différence pour alimenter des contentieux dans les déclarations d'utilité publique.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Votre amendement est satisfait : l'article R 123-23 du code de l'urbanisme est rédigé comme votre amendement.

Mme Christine Boutin, ministre. – Même avis.

M. Daniel Raoul. – Cette différence de rédaction entre les deux codes a pour conséquence que nous sommes régulièrement attaqués pour non conformité des documents fournis à la commune ou à l'EPCI. Dans un cas, il suffit d'une note de synthèse, dans l'autre, il faut produire l'ensemble des documents.

M. Thierry Repentin. – Peut-être y a-t-il une différence entre la partie législative et la partie réglementaire du code ?

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je vous lis l'article R123-23 du code de l'urbanisme : « Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet au conseil municipal ou à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Si ceux-ci ne

se sont pas prononcés dans un délai de deux mois, ils sont réputés avoir donné un avis favorable ».

M. Daniel Raoul. – Le conseil municipal, c'est un organe délibérant alors que, lorsqu'on s'adresse à la commune, c'est le maire qui vous répond. Certains jouent sur cette différence. Ne pourrait-on réserver cet amendement pour prendre le temps de vérifier ?

M. le président. – Avec l'accord du rapporteur, je vous propose de le réserver jusqu'à la reprise de lundi prochain.

L'amendement n°379 est réservé.

M. le président. – Amendement n°65, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le d de l'article L. 211-4 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le mot : « totalité » est remplacé par le mot : « majorité » ;

2° Il est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Le présent alinéa ne s'applique pas aux sociétés civiles immobilières constituées exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. »

M. Dominique Braye, rapporteur. – Tous les maires ont connu ce problème. Les communes ont un droit de préemption mais uniquement sur la totalité des parts d'une SCI. Le Conseil d'État a proposé d'améliorer ce dispositif, l'estimant trop facile à neutraliser, puisqu'il suffit de ne céder que 99 % des parts pour échapper au risque de préemption. Nous proposons de donner aux communes un outil supplémentaire en étendant le droit de préemption en cas de cession de la majorité des parts d'une SCI. L'amendement exclut par ailleurs de ce droit de préemption les SCI constituées entre parents jusqu'au quatrième degré.

Mme Christine Boutin, ministre. – Avis favorable.

M. Thierry Repentin. – C'est une véritable amélioration qui empêchera des blocages.

L'amendement n°65 est adopté.

M. le président. – Amendement n°69 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Dans le premier alinéa de l'article L. 240-1 du code de l'urbanisme et dans le troisième alinéa de l'article L. 240-2, les mots : « et à l'article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure » sont remplacés par les mots : « , à l'article 176 du code du domaine public fluvial et de la

navigation intérieure et au deuxième alinéa de l'article L. 6147-1 du code de la santé publique ».

II. - La perte de recettes pour les établissements publics résultant du I ci-dessus est compensée par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Pour faciliter la construction de logements, cet amendement complète la liste des établissements publics soumis au droit de priorité des communes en mentionnant, à côté de la SNCF, RFF et VNF, l'AP-HP, qui dispose d'emprises importantes identifiées dans le programme national de mobilisation des terrains publics en faveur du logement. L'État n'a jamais pris, en quinze ans, le décret qui devait fixer la liste des établissements publics soumis au droit de priorité ...

Mme Christine Boutin, ministre. – Avis favorable et je lève le gage.

L'amendement n°69 rectifié ter est adopté.

M. le président. – Amendement n°472 rectifié ter, présenté par M. Revet, Mme Rozier, MM. Bizet et Bailly, Mme Procaccia et MM. Juilhard et Pierre.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans le 1° de l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme, les mots : « ou l'extension des constructions existantes » sont remplacés par les mots : « , l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitations à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ».

M. Charles Revet. – L'une des causes principales du problème du logement est le manque de foncier constructible. Mais il y a des endroits où existe du foncier et aussi un bâti, souvent intéressant. Deux tiers des agriculteurs ont cessé leur activité depuis vingt ans. Il existe partout en France d'anciens bâtiments agricoles, architecturalement intéressants et aujourd'hui inutilisés. C'est le cas, par exemple, des cours-masures de Normandie. Dans le Sud, en Avignon, des associations vous ont interpellée sur ces bâtiments. En autorisant leur transformation en bâtiments d'habitation, on ferait d'une pierre trois coups : on gagnerait du foncier, on sauverait un patrimoine intéressant et on logerait des familles.

M. Dominique Braye, rapporteur. – La commission est attachée à la rénovation des anciens bâtiments agricoles. Le dispositif proposé est bien encadré. Avis favorable à condition que M. Revet retire son amendement 468 rectifié bis, moins pertinent.

M. Charles Revet. – Je le retire.

Mme Christine Boutin, ministre. – Avis favorable à cet amendement très satisfaisant. A Strasbourg, j'ai donné mon accord pour régler un problème concret de

ce genre et, en Avignon, une personne m'a fait part d'une semblable difficulté. Il est bon de faire participer les Français à l'élaboration de la loi. Monsieur Revet, vous finissez enfin par avoir satisfaction sur cet amendement que vous avez déjà présenté à plusieurs reprises. C'est la preuve que la concertation permet de parvenir à des solutions pragmatiques et concrètes.

L'amendement n°472 rectifié ter est adopté.

M. le président. – Amendement n°611, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le dernier alinéa de l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « qui sont composées, par dérogation à l'article L. 225-1 du code de commerce, de deux ou plusieurs actionnaires ».

M. Serge Lagache. – Le code de l'urbanisme excluait jusqu'en 2005 les concessions d'aménagement de toute procédure de publicité et de mise en concurrence. Mais cette tradition a été remise en cause par les juridictions tant françaises qu'europpéenne. C'est pourquoi la loi du 20 juillet 2005 prévoit que les concessions d'aménagement doivent faire l'objet d'une procédure de publicité permettant la présentation de plusieurs offres concurrentes. Et aux termes du décret d'application du 31 juillet 2006, la procédure définie s'applique « aux concessions d'aménagement pour lesquelles le concessionnaire est rémunéré substantiellement par les résultats de l'opération ».

Si ces dispositions mettent notre droit en conformité avec le droit européen, elles restent inadaptées à l'idée même d'aménagement conçue et mise en œuvre par les sociétés d'économie mixte. En effet, un contrat de longue durée telle qu'une concession d'aménagement doit faire l'objet de multiples avenants qui devraient conduire, en raison de la nature juridique de ces conventions, à une remise en concurrence de la délégation, peu compatible avec l'objet de ces concessions. De plus, ces opérations d'aménagement, dont beaucoup sont menées en milieu urbain, présentent souvent un bilan financier déficitaire que la collectivité publique supporte. Un suivi est donc nécessaire, de même qu'un contrôle de l'aménageur qui ne laisse à ce dernier aucune liberté dans la conduite de l'opération. De ce fait il y a un risque de requalification de cette concession en marché public. Dans cette situation, on ne peut recourir au mécanisme de la délégation du droit de préemption et du droit d'expropriation et la qualité de maître d'ouvrage repose sur la collectivité et non sur l'aménageur

Une solution pour lever ces contraintes consiste à permettre aux collectivités locales de confier ces concessions à des opérateurs agissant dans le cadre d'un contrat de prestations intégrées dit *in house*, qui

permet de confier un contrat sans publicité ni mise en concurrence à une entité juridique entièrement contrôlée par la collectivité, telle qu'élaborée par la jurisprudence européenne.

La loi du 13 juillet 2006 a permis que des collectivités possèdent la totalité du capital de sociétés d'aménagement. Imposer le statut de société anonyme rendrait ce dispositif inapplicable, d'où cet amendement.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Pourquoi exiger sept actionnaires ? Je souhaiterais connaître l'avis du Gouvernement sur cette proposition de souplesse.

Mme Christine Boutin, ministre. – Cette question complexe appelle une analyse complémentaire car l'enfer est pavé de bonnes intentions et le diable se cache dans les détails... En attendant je souhaite le retrait de l'amendement.

M. Serge Lagache. – Puisque vous allez étudier la question...

L'amendement n°611 est retiré.

M. le président. – Amendement n°546, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans le deuxième alinéa de l'article L. 302-2 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « l'État » sont insérés les mots : « , le cas échéant, les établissements publics prévus à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme, »

M. Thierry Repentin. – Mon explication vaudra aussi pour l'amendement n°545.

M. le président. – Amendement n°545, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans l'article L. 302-11 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « le département » sont insérés les mots : « le cas échéant, les établissements publics prévus à l'article L. 122-4 du code de l'urbanisme ».

M. Thierry Repentin. – Nous voulons associer tous les établissements publics à Scot à la réalisation des PLH.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Sur le principe, l'amendement n°546 est justifié : l'article L. 302-2 le permet déjà. A l'échelon départemental, on peut associer tous les EPCI à PLH, le plan départemental devant être compatible. Je souhaite le retrait de ces deux amendements.

Mme Christine Boutin, ministre. – Pour les mêmes motifs, avis défavorable aux deux amendements.

L'amendement n°546 est retiré, ainsi que l'amendement n°545.

Les amendements n°144 et 145 ne sont pas soutenus.

M. le président. – Amendement n°67, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Le deuxième alinéa de l'article 1607 *bis* du code général des impôts est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Si cet établissement perçoit la taxe sur le même territoire qu'un établissement public visé aux troisième ou quatrième alinéas de l'article L. 321-1 du même code, ce plafond est fixé à 10 euros par habitant pour chaque établissement. Les établissements concernés peuvent toutefois, par convention, modifier ce plafond dans la limite d'un plafond global de 20 euros par habitant. »

II. - La perte de recettes pour les établissements publics résultant du I ci-dessus est compensée par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

M. Dominique Braye, rapporteur. – En cas de superposition d'un établissement public foncier local et d'un établissement public d'État, peut-il y avoir cumul de taxe ? Ce serait inacceptable ! Nous avons donc prévu qu'en cas de superposition, chaque établissement dispose d'un plafond de 10 euros, sauf convention contraire.

Mme Christine Boutin, ministre. – Favorable à l'amendement, je lève le gage.

Adopté, l'amendement n°67 rectifié devient un article additionnel.

Un amendement n°137 rectifié n'est pas soutenu.

M. le président. – Amendement n°420 rectifié, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 321-4 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Art. L. 321-4. - Le décret qui crée l'établissement détermine son objet, sa zone d'activité territoriale et, éventuellement, sa durée.

« La zone d'activité territoriale ne peut pas comprendre les territoires couverts par un établissement foncier local créé selon les dispositions de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme.

« Sur les territoires non compris dans la zone d'activité territoriale définie ci-dessus, l'Établissement public foncier d'État est habilité à procéder pour le compte de l'État, des collectivités territoriales et de leurs groupements, et après accord de la ou des communes concernées, à toutes les acquisitions foncières et opérations immobilières et foncières de nature à faciliter l'aménagement au sens de l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme, et à la requalification des quartiers anciens dégradés, au sens de l'article 7 de la loi n°... du... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

« Sur ces territoires, des conventions pluriannuelles, passées avec les collectivités, l'établissement public de coopération intercommunale et éventuellement l'établissement public foncier local territorialement compétent, définissent les secteurs géographiques, les projets d'aménagement et les modalités d'intervention de l'Établissement public foncier d'État.

« Pour l'application de l'article 1607 *ter* du code général des impôts, la zone de compétences de l'Établissement public foncier d'État est la zone d'activité territoriale qui est définie par le décret. ».

M. Thierry Repentin. – Cet amendement complète celui qui vient d'être adopté. Les établissements publics fonciers local et d'État doivent travailler de concert. Mobilisons-les dans le respect des compétences des communes et de leurs groupements.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Alors que nous n'avons pas voulu privilégier l'un aux dépens de l'autre, votre amendement leur interdirait d'intervenir sur le même territoire. Il est pourtant intéressant de pouvoir assurer une péréquation. Retrait ?

Mme Christine Boutin, ministre. – Même avis.

L'amendement n°420 rectifié n'est pas adopté.

Un amendement n°158 rectifié n'est pas soutenu.

M. le président. – Amendement n°68, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Dans la première phrase du quatrième alinéa de l'article 1607 *bis* du code général des impôts, les mots : « A compter de l'année d'incorporation dans les rôles des résultats de la révision générale des évaluations cadastrales effectuée dans les conditions fixées par la loi n°90-669 du 30 juillet 1990 relative à la révision générale des évaluations des immeubles retenus pour la détermination des bases des impôts directs locaux, » sont supprimés, et après les mots : « à loyer modéré » sont insérés les mots : « et les sociétés d'économie mixte ».

II. - La perte de recettes pour les établissements publics résultant du I ci-dessus est compensée par la création

d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Nous alignons les taxes spéciales d'équipement des établissements publics fonciers locaux et leurs exonérations sur celles des établissements publics fonciers d'État.

M. le président. – Amendement identique n°423 rectifié *bis*, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

M. Thierry Repentin. – Il n'y a en effet pas de raison à cette différence.

Mme Christine Boutin, ministre. – Le Gouvernement, qui comprend votre proposition, lève le gage.

Les amendements identiques n°s 68 rectifié et 423 rectifié ter sont adoptés ; l'article additionnel est inséré.

M. le président. – Amendement n°474 rectifié *bis*, présenté par M. Revet, Mme Rozier, M. Bizet, Mme Procaccia et M. Juilhard.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - L'article 1529 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa du I, les mots : « Les communes peuvent, sur délibération du conseil municipal, instituer » sont remplacés par les mots : « Sauf délibération contraire du conseil municipal, il est institué au profit des communes » ;

2° Le VI est ainsi rédigé :

« VI. - La délibération prévue au I est notifiée aux services fiscaux au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit cette délibération. »

II. - Le I ci-dessus entre en vigueur dans un délai de six mois à compter de la publication de la présente loi. Toutefois, les communes peuvent dès cette publication décider, sur délibération du conseil municipal, que le I ne s'applique pas sur leur territoire.

M. Charles Revet. – Nous avons instauré une taxe en cas de cession des terrains rendus constructibles. Je propose d'inverser la procédure et que les conseils municipaux n'aient pas à délibérer pour l'instituer, ce qui simplifierait la vie de nombreux élus locaux.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Cet amendement concerne l'ensemble des maires. Je rappelle que la loi portant engagement national pour le logement a autorisé cette taxe, qui est instituée sur délibération du conseil municipal.

Depuis 2006, plus de trois mille communes ont établi cette taxe, y compris des petites communes. Il est peut-être plus facile pour certaines, qui manquent un peu de courage, que le législateur décide à leur place, mais la mesure paraît bien radicale. Nous préférons les décisions positives, prises par les

conseils municipaux, et non par le législateur à leur place. Qu'en pense le Gouvernement ?

Mme Christine Boutin, ministre. – Avis défavorable. Cet amendement compliquerait les choses, en obligeant toutes les communes à délibérer. Cette taxe est opérationnelle, vu le nombre de communes qui l'ont adoptée.

L'amendement n°474 rectifié bis est retiré.

M. le président. – Amendement n°70, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans le premier alinéa du III de l'article 1529 du code général des impôts, les mots : « aux deux tiers du prix de cession du terrain, défini à l'article 150 VA » sont remplacés par les mots et une phrase ainsi rédigée : « au prix de cession diminué du prix d'acquisition stipulé dans les actes. En l'absence d'éléments de référence, la taxe est assise sur les deux tiers du prix de cession. ».

M. Dominique Braye, rapporteur. – Nous modifions l'assiette de la taxe sur les terrains devenus constructibles. Elle est assise sur le prix de vente, nous préférons faire référence à la plus-value : c'est plus juste. La commune récupère une partie de la richesse qu'elle a contribué à créer. Sinon, le propriétaire qui n'est pour rien dans le fait que son terrain soit devenu constructible, touche le jackpot !

Mme Christine Boutin, ministre. – Le prix de vente est une assiette plus simple, mais il est plus juste, probablement, de se régler sur la plus-value : sagesse.

M. Daniel Raoul. – Ce moment est savoureux ! Il y a deux ans, nous proposions déjà de prendre la plus-value pour assiette, mais M. Braye, à l'incitation de Bercy, nous expliquait avec force que ce serait bien trop compliqué à calculer. C'est donc avec beaucoup de plaisir que nous allons voter cet amendement !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Certes, mais en commission j'avais défendu l'assiette de la plus-value, mais les représentants d'un ministère établi au bord de la Seine et disposant d'une navette fluviale ne nous avaient pas laissé d'autre choix que le prix de vente. Je m'y étais rallié : mieux valait mettre le pied dans la porte, quitte à l'ouvrir davantage un peu plus tard, ce que nous faisons aujourd'hui ! Nous pourrions aller plus loin un jour, car ce n'est pas partout qu'on laisse à des propriétaires 90 % d'une plus-value dont ils ne sont nullement responsables : dans les pays du nord de l'Europe, on ne leur en laisse que 15 % ! Il est donc savoureux pour moi aussi, de voter aujourd'hui cet amendement.

M. Thierry Repentin. – Je suis tenté de dire à M. Revet : « Persistez ! » Car nous voyons aujourd'hui notre rapporteur accepter de calculer cette taxe sur la plus-value, comme nous le proposons il y a deux ans, et parce que nous proposons également que cette

taxe soit d'office, sauf pour les communes qui prendraient une délibération contraire. Rendez-vous dans deux ans ! (*Sourires*)

M. Charles Revet. – De l'importance d'être constant !

M. Laurent Béteille. – Instituer des taxes sans un vote du conseil municipal me paraît inconstitutionnel

...

M. Dominique Braye, rapporteur. – C'est vrai.

L'amendement n°70 est adopté.

M. le président. – Amendement n°380, présenté par M. Daniel Raoul et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I - Le titre III du livre troisième du code de l'urbanisme est complété par un chapitre III ainsi rédigé :

« Chapitre III

« Participation des propriétaires de terrains

« Article L. 333-1. - Dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme, il est institué une participation des propriétaires de terrains aux charges publiques engendrées par l'urbanisation. Le conseil municipal fixe le niveau de la participation à laquelle sont soumis ces derniers lorsque leurs terrains sont rendus constructibles. Ce niveau ne peut être supérieur à un tiers de la différence existant entre la valeur vénale des terrains lors de leur aliénation et la valeur vénale établie dans l'année précédant la décision de leur classement en zone constructible. La délibération fait l'objet d'un affichage en mairie.

« La participation prévue à l'alinéa précédent est exigée à l'occasion de l'aliénation, à titre gratuit ou onéreux, d'un terrain constructible, sous forme de contribution financière ou, en accord avec le propriétaire, sous forme d'apports de terrains.

« Les valeurs vénales mentionnées au premier alinéa sont évaluées par le directeur des services fiscaux ; l'évaluation est transmise à la commune et au propriétaire du terrain. »

II - Les dispositions de l'article L. 333-1 tel qu'il résulte du paragraphe précédent sont applicables aux terrains rendus constructibles à compter de la date de publication de la présente loi.

M. Thierry Repentin. – Nous prévoyons un partage de la plus-value engendrée par l'urbanisation d'un terrain entre le propriétaire et la collectivité locale, en allant une fois encore, dans le sens de M. Revet !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Vous allez encore trop vite : le pied est dans la porte, mais ne vous précipitez pas ! Avis défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Effectivement, d'autant que ce serait redoubler la taxe forfaitaire sur les terrains devenus constructibles : avis défavorable.

L'amendement n°380 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°66 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Après le premier alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Pendant la durée d'application d'un arrêté préfectoral pris sur le fondement de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, le droit de préemption est exercé par le préfet, au nom de l'État, lorsque l'aliénation porte sur un terrain, bâti ou non bâti, affecté au logement ou destiné à être affecté à une opération ayant fait l'objet de la convention prévue à l'article L. 302-9-1 précité. Le préfet peut déléguer ce droit à un établissement public foncier créé en application de l'article L. 321-1 du présent code ou à un des organismes d'habitation à loyer modéré prévu par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. Les biens acquis par exercice du droit de préemption en application du présent alinéa doivent être utilisés en vue de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de construction permettant la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation.

II. - Le onzième alinéa (f) de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme est abrogé.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Dans le sens souhaité par M. Pinte, nous prévoyons qu'en cas de carence constatée de construction de logements sociaux, le préfet dispose du droit de préemption urbain sur l'ensemble du parc existant, et qu'il peut déléguer ce droit à un organisme HLM ou à un établissement public foncier.

L'amendement identique n°603 rectifié n'est pas soutenu.

Mme Christine Boutin, ministre. – Ce transfert au préfet du droit de préemption est très important. Je souhaite que le préfet dispose de tous les outils pour faire respecter l'article 55 de la loi SRU : avis favorable.

M. Thierry Repentin. – Il s'agit d'un amendement fondamental...

Mme Christine Boutin, ministre. – Absolument !

M. Thierry Repentin. – Non parce que ce dispositif, qui figurait dans une proposition de loi du groupe socialiste a été rejeté à l'Assemblée nationale il y a six mois, mais parce qu'il permettra enfin au préfet de faire construire des logements sociaux dans les

communes qui ne respectent pas leurs obligations. Le dispositif, qui existait, n'avait jamais été appliqué depuis décembre 2000, notamment parce que le préfet ne jouissait pas du droit de préemption. Désormais, l'État ne pourra plus se cacher derrière l'argument qu'il ne peut rien faire. Lorsqu'il aura prononcé un arrêté de carence à l'encontre d'une commune, il pourra préempter un terrain et faire construire. Parce qu'il n'est jamais trop tard pour bien faire, nous nous réjouissons que ce dispositif, que nous défendons depuis quatre ans, recueille l'avis favorable du Gouvernement. En revanche, pour garantir son efficacité, il faudrait prévoir, comme dans notre amendement n°449 rectifié, que la déclaration d'intention d'aliéner, ou DIA, soit transmise au préfet, et non au maire. Nous voterions alors sans état d'âme l'amendement.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Monsieur Repentin, je veux apaiser vos craintes. Pour que le dispositif soit efficace, il faut, au contraire, que les DIA continuent d'être transmises au maire, sans quoi, de l'avis de tous les professionnels, des ventes pourraient être frappées de nullité. En outre, nous préférons la rédaction de notre amendement, car il ne s'agit pas que le préfet exerce son droit de préemption sur tous les terrains qui ont fait l'objet d'une DIA. Nous donnons un moyen supplémentaire au préfet.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Je suis plutôt favorable à cette proposition, mais de nombreuses questions subsistent. Le maire dispose de deux mois pour donner son avis sur les DIA, DIA qu'il devra ensuite transmettre au préfet le plus rapidement possible. Cela signifie-t-il qu'il devra ou pourra faire le tri ? Entrons dans les détails : dans ma commune, la taille moyenne des parcelles est de 275 mètres carrés, on ne peut y construire d'immeubles. Ensuite, qui signera l'acte ? Qui paiera ? Il est prévu que le préfet puisse imputer les charges à la commune. Que se passera-t-il si la commune ne peut faire face à cette nouvelle dépense ? En tous les cas, cela correspondra à une aggravation de la charge publique, l'article 40 doit donc s'appliquer et l'amendement déclaré irrecevable.

M. Daniel Raoul. – Qu'est-ce qui obligera le maire à transmettre les DIA au préfet dans un délai de deux mois ?

Mme Christine Boutin, ministre. – S'il ne le fait pas, il sera sanctionné !

M. Daniel Raoul. – Peut-être, mais les deux mois étant écoulés, la vente aura eu lieu, et le droit de préemption ne pourra plus être exercé.

Monsieur Dallier, notre amendement n°449 rectifié pourrait mieux apaiser vos inquiétudes...

M. Jean-Marie Vanlerenberghe. – Le groupe de l'Union centriste est tout à fait favorable à cette proposition. Mais il faut régler le problème des DIA...

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Et la question financière !

M. Jean-Marie Vanlerenberghe. – Cela relève peut-être davantage du règlement, mais il serait utile de prévoir que le maire, pour éviter qu'il ne retienne les DIA, doive transmettre les déclarations dans un certain délai.

M. Thierry Repentin. – C'est exactement ce que propose notre amendement n°449 rectifié !

Mme Christine Boutin, ministre. – Je suis personnellement heureuse que nous ayons ce débat pacifié entre gens de bonne volonté. Monsieur Dallier, l'acte sera signé au nom de l'État, et non de la commune. Le préfet engagera l'État. Si le maire ne transmet pas les DIA, il sera immédiatement sanctionné. Le Conseil d'État, qui a beaucoup étudié cette question, a vivement recommandé la création d'un guichet unique pour épargner une instabilité juridique à nos concitoyens. Enfin, pour lever toute ambiguïté sur le plan financier et montrer ma détermination, je reprends l'amendement de la commission au nom du Gouvernement.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – C'était la seule solution !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je vous cède volontiers cet amendement !

L'amendement n°66 rectifié est retiré.

M. le président. – Il devient l'amendement n°66 rectifié *bis* du Gouvernement.

L'amendement n°66 rectifié bis est adopté, à l'unanimité.

Mme Christine Boutin, ministre. – Quelle victoire !

M. le président. – Amendement n°449 rectifié, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. Après l'article L. 210-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... - Dans les communes déclarées en constat de carence par le préfet conformément aux dispositions de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitat, l'Etat dispose d'un droit de préemption prioritaire pour assurer la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du même code.

« Le préfet peut déléguer ce droit de préemption à l'organisme avec lequel il a passé une convention en vue de la construction ou l'acquisition des logements sociaux nécessaires à la réalisation de ces objectifs en application du quatrième alinéa de l'article L302-9-1 du code de la construction et de l'habitation ou à un

établissement visé aux articles L. 324-1 et L. 321-4 du code de l'urbanisme. »

II - Le deuxième alinéa de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitat est complété par une phrase ainsi rédigée :

« L'arrêté préfectoral précise si l'Etat choisit de faire usage de son droit de préemption prioritaire conformément aux dispositions de l'article L. 210-3 du code de l'urbanisme pour assurer la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8. »

III. - Après l'article L. 213-2 du code de l'urbanisme il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... - Dans les zones urbaines et les zones ouvertes à l'urbanisation délimitées par le plan local d'urbanisme des communes dont le préfet a prononcé la carence en application du deuxième alinéa de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration préalable mentionnée à l'article L. 213-2 est transmise au préfet.

« Dans les deux mois suivant la réception de la déclaration, le préfet peut exercer le droit de préemption afin de permettre la réalisation des objectifs fixés dans le programme local de l'habitat ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation. »

M. Thierry Repentin. – Je maintiens que notre amendement est plus complet et plus opérationnel que le précédent.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Retrait, car le droit de préemption ne doit pas s'exercer sur tous les territoires de la commune, y compris sur ceux réservés à des activités industrielles, mais être limité aux zones de logement.

Mme Christine Boutin, ministre. – Avis défavorable pour les mêmes raisons que le rapporteur.

M. Thierry Repentin. – Il est évident que le préfet n'utilisera pas son droit de préemption sur les zones d'activité industrielle ou agricole pour construire des logements. La question n'est pas là... Pour l'heure, l'essentiel est que nous adoptions le dispositif, qui pourra être amélioré au cours de la navette, notamment sur la transmission des DIA.

L'amendement n°449 rectifié est retiré.

M. Jean-Marie Vanlerenberghe. – Je le reprends. Nous butons encore sur une difficulté : il faut pouvoir déléguer le droit de préemption au moment opportun et sur les surfaces opportunes. Je pense qu'il doit être possible de la surmonter par la voie réglementaire. Cela précisé, je retire l'amendement.

L'amendement n°449 rectifié bis est retiré.

Mme Christine Boutin, ministre. – Dans les zones d'aménagement différé, quand l'État décide d'exercer

son droit de préemption, la DIA est déposée à la mairie, sans problème.

M. le président. – Amendement n°445 rectifié, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... - Les communes visées par l'article L. 302-1 établissent chaque année un bilan de l'exercice du droit de préemption au regard de la liste de l'ensemble des déclarations d'intention d'aliéner. Ce bilan annuel est soumis à délibération. »

M. Roland Courteau. – Pour relever le défi de la construction de logements sociaux, communes et groupements doivent mener une politique foncière adaptée. Un des leviers de celle-ci est le droit de préemption. Afin de les inciter à l'exercer, nous proposons que soit rendu public chaque année un bilan de l'usage qui en a été fait. La commune en délibérerait et le préfet pourrait examiner à cette occasion si elle a respecté ses obligations.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Les communes concernées sont plutôt celles visées par l'article L. 310-5 (*M. Roland Courteau en convient*). L'amendement pourrait se concevoir pour les communes en état de carence, encore que l'amendement n°66 rectifié me semble régler la question ; mieux vaut laisser tranquilles celles qui ont fait leur devoir et souvent au-delà.

Mme Christine Boutin, ministre. – Même avis.

L'amendement n°445 rectifié est retiré.

M. le président. – Je vous remercie tous pour la qualité de nos débats.

Prochaine séance, lundi 20 octobre 2008 à 15 heures.

La séance est levée à minuit cinq.

Le Directeur du service du compte rendu analytique :

René-André Fabre

ORDRE DU JOUR

du lundi 20 octobre 2008

Séance publique

À 15 HEURES ET LE SOIR

Suite de la discussion du projet de loi (n°497, 2007-2008) de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion (Urgence déclarée).

Rapport (n°8, 2008-2009) de M. Dominique Braye, fait au nom de la commission des affaires économiques.

Avis (n°10, 2008-2009) de Mme Brigitte Bout, fait au nom de la commission des affaires sociales.

Avis (n°11, 2008-2009) de M. Philippe Dallier, fait au nom de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la Nation.

DÉPÔT

La Présidence a reçu un rapport déposé par M. Henri Revol, premier vice-président de l'Office parlementaire d'évaluation des choix scientifiques et technologiques, intitulé « Science, société et parlements » (Compte rendu de la réunion des commissions et offices chargés de l'évaluation des choix scientifiques et technologiques des Parlements des pays de l'Union européenne et du Parlement européen du 22 septembre 2008).