

COMPTE RENDU ANALYTIQUE OFFICIEL

Mardi 21 octobre 2008

COUR DES COMPTES (Deuxième Lecture)
COUR DE JUSTICE DE LA RÉPUBLIQUE
LOGEMENT (Urgence – Suite)

SOMMAIRE

COUR DES COMPTES ET CHAMBRES RÉGIONALES DES COMPTES (Deuxième lecture)..	1
<i>Discussion générale</i>	1
<i>Discussion des articles</i>	4
<i>Interventions sur l'ensemble</i>	6
ORDRE DU JOUR PRÉVISIONNEL.....	7
COUR DE JUSTICE DE LA RÉPUBLIQUE (Scrutin).....	7
RAPPEL AU RÈGLEMENT	7
LOGEMENT (Urgence - Suite).....	7
<i>Discussion des articles (Suite)</i>	7
Article 20	7
COUR DE JUSTICE DE LA RÉPUBLIQUE (Résultats du scrutin)	20
LOGEMENT (Urgence - Suite).....	20
<i>Discussion des articles (Suite)</i>	20
Article 20 (Suite)	20
MISE AU POINT AU SUJET D'UN VOTE	34
RAPPELS AU RÈGLEMENT	34
LOGEMENT (Urgence - Suite).....	34
<i>Discussion des articles (Suite)</i>	34
Articles additionnels	34
COUR DE JUSTICE DE LA RÉPUBLIQUE (Prestation de serment).....	38
LOGEMENT (Urgence - Suite).....	39
<i>Discussion des articles (Suite)</i>	39
Article 21	39
Articles additionnels	43
Article 22	47
Article 23	49
Articles additionnels	54
Article 24	56
Articles additionnels	61
Article 25	63
Articles additionnels	65
Article 26	66
Articles additionnels	69
Article 27	70
Division additionnelle	71
Articles additionnels	71
Seconde délibération	75
Explications de vote	76

SÉANCE du mardi 21 octobre 2008

9^e séance de la session ordinaire 2008-2009

PRÉSIDENCE DE M. JEAN-CLAUDE GAUDIN,
VICE-PRÉSIDENT

La séance est ouverte à 11 h 5.

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

Cour des comptes et chambres régionales des comptes (Deuxième lecture)

M. le président. – L'ordre du jour appelle la discussion du projet de loi, adopté avec modifications à l'Assemblée nationale en deuxième lecture, relatif à la Cour des comptes et aux chambres régionales des comptes.

Discussion générale

M. Roger Karoutchi, secrétaire d'État chargé des relations avec le Parlement. – Après son adoption la semaine dernière à l'Assemblée nationale en deuxième lecture, le projet de loi relatif à la Cour des comptes et aux chambres régionales des comptes revient aujourd'hui devant vous. Je tiens à remercier votre commission des lois, tout particulièrement son président et son rapporteur qui ont mené un remarquable travail d'analyse dans des délais assez brefs.

Ce projet de loi modifie profondément les procédures juridictionnelles devant les juridictions financières, afin de les mettre en conformité avec les évolutions de la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme. La transparence, l'équité et l'impartialité des procédures seront renforcées. Les juridictions financières rendront leurs décisions plus rapidement. Les droits des justiciables seront mieux reconnus et mieux défendus, sans qu'il soit porté atteinte à la nécessaire protection des finances publiques.

L'un des principaux apports du projet de loi est de séparer strictement les fonctions d'instruction, de poursuite et de jugement, tout en rapprochant, par souci de simplification, les procédures applicables au jugement des comptables patents et des gestionnaires de fait. Afin de sécuriser la procédure et de raccourcir les délais de jugement, le projet de loi propose également de supprimer une règle vieille de plus de

200 ans, la règle dite du double arrêt : jusqu'ici le juge rendait un arrêt provisoire puis, après avoir permis au comptable de faire part de ses observations, un arrêt définitif.

La première lecture dans les deux chambres a permis d'enrichir et de préciser le texte. Elle a aussi révélé deux divergences importantes entre l'Assemblée nationale et le Sénat, au sujet de la nouvelle procédure de décharge des comptables publics, et du régime de la gestion de fait. Toutefois les amendements adoptés par l'Assemblée nationale en seconde lecture répondent, me semble-t-il, aux préoccupations exprimées par votre assemblée au mois de juin. Il ne s'agit pas d'une prophétie ou d'une incantation, puisque votre commission des lois a décidé à l'unanimité d'adopter le projet de loi tel qu'il lui a été transmis. C'est pourquoi je suis certain que ce texte protecteur, qui renforce les droits des justiciables et l'indépendance des juges, qui met notre droit en conformité avec la jurisprudence européenne, qui garantit l'impartialité, la transparence et l'équité des procédures, rencontrera aujourd'hui votre assentiment. (*Applaudissements à droite et au centre*)

M. Michel Mercier. – Très bien !

M. Bernard Saugey, rapporteur de la commission des lois. – Force est de reconnaître que la plupart des dispositions contenues dans ce projet de loi rencontrent un large accord, qu'il s'agisse de la séparation stricte des fonctions d'instruction, de poursuite et de jugement, du renforcement du caractère contradictoire de la procédure, de la généralisation des audiences publiques, ou de la suppression du pouvoir de remise en cause gracieuse reconnu au ministre chargé des comptes publics à l'égard des amendes infligées par les juridictions financières aux comptables publics ou de fait. Le Sénat avait adopté sans modification vingt-quatre des trente-quatre articles qui lui avaient été soumis en première lecture ; six articles seulement restent aujourd'hui en discussion.

Au cours de la navette parlementaire, les principales discussions ont porté, d'une part sur la procédure de décharge des comptables publics, d'autre part sur la gestion de fait. Les solutions retenues par les députés en deuxième lecture constituent un compromis acceptable entre les positions exprimées par chacune des deux assemblées ; c'est pourquoi votre commission des lois vous proposera un vote conforme.

Alors que la réforme de la procédure de mise en jeu de la responsabilité des comptables publics et des gestionnaires de fait -Pierre Angulaire- recueille un large consensus dans les deux assemblées, celle de la procédure de décharge des comptables publics constitue une pierre d'achoppement. D'après le texte voté par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, les comptes devront être examinés par un magistrat du siège chargé d'établir un rapport à fin de jugement ;

sur la base de ce rapport, il appartiendra au représentant du ministère public de poursuivre ou non le comptable public ; en l'absence de poursuite, le comptable devra être déchargé de sa gestion par ordonnance du président de la formation de jugement ou d'un magistrat délégué à cette fin ; en cas de doute sur la régularité ou la sincérité des comptes, ce magistrat pourra demander un rapport complémentaire ; si, au vu de ce rapport complémentaire, le ministère public persiste à ne relever aucune charge à l'encontre du comptable public, le magistrat du siège sera tenu de rendre l'ordonnance de décharge. Cette solution présente l'inconvénient de rétablir une compétence liée du magistrat du siège à l'égard du magistrat du parquet, que le Sénat avait supprimée au nom du principe de l'indépendance de la justice. Elle présente toutefois plusieurs avantages : cette compétence liée serait favorable au comptable public ; la procédure serait plus rapide que celle que nous avons finalement retenue ; l'ordonnateur pourrait introduire un recours contre l'ordonnance de décharge, ce que le texte adopté par le Sénat en première lecture ne permettait plus. Cette solution n'est pas parfaite, mais elle constitue un compromis acceptable entre la volonté de l'Assemblée nationale de simplifier la procédure, le souhait du Gouvernement de conférer au ministère public le monopole de l'engagement des poursuites, et les tentatives de notre commission des lois d'assurer le respect des principes de l'indépendance de la justice et du double degré de juridiction.

En ce qui concerne la gestion de fait, l'Assemblée nationale avait inséré en première lecture un article 16 *bis* transférant au juge financier la compétence des assemblées délibérantes des collectivités territoriales pour apprécier l'utilité publique de dépenses ayant donné lieu à gestion de fait. Le Sénat avait supprimé cet article pour plusieurs raisons. Tout d'abord, le principe constitutionnel de libre administration des collectivités territoriales pouvait y faire obstacle. Ensuite, les pouvoirs des juges financiers n'étaient pas suffisamment encadrés, alors qu'ils devraient se limiter à l'appréciation de la régularité de la dépense. Or les élus locaux ont parfois l'impression que les chambres régionales des comptes, dans le cadre de leur mission d'examen de la gestion des collectivités territoriales, exercent un contrôle de l'opportunité de leurs dépenses -et cette impression n'est pas toujours infondée.

Enfin, nous étions sensibles au maintien des pouvoirs du Parlement à l'égard des gestions de fait.

Sur proposition de notre commission, le Sénat avait inséré un article 29 *ter*, pour ramener à cinq ans la durée des délais de prescription de la responsabilité personnelle et pécuniaire des comptables publics et des comptables de fait. Nous étions déjà allés dans ce sens à l'occasion de textes pris, en 2000 et 2001, à l'initiative des membres du groupe socialiste. Ce délai de cinq ans est devenu le droit commun de la

prescription extinctive, depuis loi du 17 juin 2008. L'article 29 *ter* n'empêchait pas toute condamnation pour gestion de fait puisque le rythme des contrôles des juridictions financières est le plus souvent triennal voire quadriennal. Enfin, L'article 29 *ter* laissait inchangées les règles de prescription applicables aux infractions pénales qu'un gestionnaire de fait pourrait avoir commises.

En deuxième lecture, l'Assemblée nationale a maintenu la suppression de l'article 16 *bis* et elle n'a conservé de l'article 29 *ter*, que la réduction à cinq ans du délai de prescription de l'action en responsabilité contre les comptables publics. Le délai de prescription de la gestion de fait resterait donc fixé à dix ans à compter des actes constitutifs de la gestion de fait. Ce compromis est acceptable, dès lors qu'on examinera plus globalement cette question, dans le cadre de la réforme annoncée des missions des juridictions financières et des règles relatives à la responsabilité des gestionnaires publics.

Sous le bénéfice de ces observations je vous propose donc d'adopter ce texte sans modifications, d'autant que la commission l'a adopté à l'unanimité !
(*Applaudissements à droite et au centre*)

M. Jacques Mahéas. – Ce texte adapte les procédures de nos juridictions financières à l'article 6 de la Convention européenne de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales, qui garantit le droit à un procès équitable.

Le débat en première lecture a principalement porté sur deux articles : l'article 16 *bis* supprimait la procédure de reconnaissance d'utilité publique, par l'organe délibérant de la collectivité, des dépenses ayant donné lieu à gestion de fait, suppression que nous appelions de nos vœux ; l'article 29 *ter*, à propos duquel le groupe socialiste avait précisé qu'il acceptait le délai de prescription de dix ans, proposé par le Gouvernement.

Ces deux points ont disparu du texte qui nous revient en deuxième lecture : l'article 16 *bis* a été supprimé et la question des délais de prescription est renvoyée à une réforme générale des juridictions financières. Nous regrettons ce « troc législatif », où la majorité et le Gouvernement s'accordent sur un texte à voter conforme, en faisant fi du débat en séance et en CMP : la revalorisation du travail parlementaire est encore bien lointaine !

A quelles nouvelles exigences de la gestion publique ce texte est-il censé adapter l'organisation des juridictions financières ? Une prétendue concertation, orchestrée par cinq groupes de travail mis en place par la Cour des comptes, a formulé des propositions, transmises au Gouvernement en juillet dernier mais qui sont demeurées secrètes. Dès juin le Gouvernement annonçait une réforme pour l'automne, mais le Parlement n'a eu aucune information ! Les salariés des chambres régionales des comptes et les magistrats non plus, alors qu'ils craignent de voir

s'affaiblir leurs moyens de contrôler la gestion des collectivités locales. Selon l'assemblée générale du syndicat des magistrats des chambres régionales on ne sait rien de l'avenir des missions des chambres régionales.

Monsieur le ministre, la réforme à venir ne devra pas transformer les chambres régionales, en des sections déconcentrées de la Cour des comptes, comme c'est le vœu, depuis 1982, du Premier président ! La Cour voit ses missions et expertises se multiplier, en particulier à l'international : elle contrôle les commissariats aux comptes d'organismes comme Interpol, l'Unesco, l'Organisation internationale de la francophonie, l'Organisation européenne pour l'exploitation des satellites météorologiques, l'OMC.

M. Roger Karoutchi, secrétaire d'État. – C'est le signe d'une reconnaissance internationale !

M. Jacques Mahéas. – Dans ces conditions, comment la Cour pourra-t-elle se consacrer à ses missions traditionnelles ? Ne va-t-elle pas recourir toujours davantage aux magistrats des chambres régionales, déjà sollicités pour participer aux enquêtes communes, lesquelles sont souvent abandonnées en cours d'instruction ? Monsieur le ministre, il ne faut pas réduire les moyens des chambres régionales, elles doivent jouer pleinement leur rôle de certification des comptes des collectivités locales ! J'ai toujours rêvé de chambres régionales des comptes qui seraient de véritables conseils pour les collectivités locales, c'est loin d'être la réalité ! Monsieur le ministre, nous serons très attentifs à vos réponses, notre vote en dépend ! (*Applaudissements sur les bancs socialistes*)

M. Roger Karoutchi, secrétaire d'État. – Mais je vous répondrai complètement !

M. Jean-Pierre Sueur. – Monsieur le ministre, je vous avais interrogé sur la situation de la commune de Saint-Martin, en Guadeloupe. Avec mon collègue député M. Dosière, j'ai pris bonne note du courrier par lequel, hier, vous nous dites les efforts des TPG. Cependant, quels enseignements en dégagez-vous sur les conditions d'exercice du contrôle de légalité par les préfets successifs ?

Nous regrettons, ensuite, de ne pas pouvoir débattre de l'article 16 *bis*, qui est supprimé. En première lecture, notre collègue député M. de Courson soulignait les inconvénients de la reconnaissance d'utilité publique, par l'assemblée délibérative, des dépenses engagées par le comptable de fait, en particulier la lenteur et le risque d'incohérence. Il en critiquait également les conséquences : si la collectivité reconnaît l'utilité publique, le juge n'est pas lié par cette décision, mais dans le cas contraire, la décision de la collectivité locale s'impose au juge. Cette dissymétrie n'est guère satisfaisante !

Notre collègue député M. Dosière ajoutait que l'article 16 *bis* éviterait des traitements inégaux entre collectivités, voire des vengeances politiques en cas

de changement de majorité, le refus de reconnaître l'utilité publique étant, dans la rédaction actuelle, un moyen d'obtenir des poursuites contre le gestionnaire de fait de la majorité précédente. Notre collègue estimait encore que l'argument de la libre administration des collectivités locales ne tenait pas, dès lors que les collectivités locales, dans le texte voté par l'Assemblée nationale, pouvaient toujours voter un avis.

Monsieur le Ministre, quand M. de Courson a proposé l'amendement qui est devenu l'article 16 *bis*, vous avez reconnu que son argumentation était exceptionnelle !

M. Roger Karoutchi, secrétaire d'État. – C'est vrai, il est exceptionnel !

M. Jean-Pierre Sueur. – Certainement, mais vous parliez de son argumentation, c'est dans le compte rendu des débats ! Et c'est bien pourquoi, tout en reconnaissant vos hésitations, vous donniez un avis favorable à cet amendement !

C'était votre position, monsieur le ministre, je vous la rappelle pour le cas où vous l'auriez oubliée.

Le rapporteur de l'Assemblée nationale écrit que « la procédure ne constitue nullement une garantie pour le comptable de fait : si les dépenses sont déclarées d'utilité publique par la collectivité, cette décision ne contraint pas le juge des comptes à les valider car il reste libre d'apprécier la réalité et la régularité des dépenses alléguées. A l'inverse, si l'organe délibérant refuse de reconnaître le caractère d'utilité publique des dépenses, le juge ne peut aller à l'encontre de cette décision. Il est à craindre que cette procédure ne soit mal utilisée dans le cadre d'une alternance politique. » Cette crainte, je la partage, car je défends ici le droit des personnes qui m'importe encore plus que le principe de libre administration des collectivités territoriales. Ce n'est pas parce que la majorité d'hier a pris une certaine délibération que le gestionnaire d'hier doit être condamné.

M. Ciotti continue en écrivant qu'il « veut bien admettre que cette question pourrait plus utilement être abordée dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur la responsabilité des gestionnaires publics. ». On a connu approbation plus enthousiaste !

Après avoir salué nos amis d'Orléans et de Kairouan qui sont présents dans la tribune, je voudrais poser à monsieur le ministre trois questions auxquelles il m'avait dit n'être pas en mesure de répondre lors de notre première lecture.

Le Gouvernement a-t-il l'intention d'accroître les compétences des chambres régionales des comptes ? On a parlé de certification des comptes ; y aura-t-il des missions nouvelles ?

Il y a actuellement 320 magistrats, soit le même nombre qu'en 1983.

M. Michel Charasse. – Mais ils n'ont plus les petites communes !

M. Jean-Pierre Sueur. – Certes, mais ils ont les grandes, les EPCI, les hôpitaux, les HLM, diverses associations...

Quelles sont les intentions du Gouvernement pour les effectifs ?

M. Michel Charasse. – Et pour le nombre de chambres ?

M. Jean-Pierre Sueur. – Il y a actuellement autant de chambres régionales des comptes que de régions. On parle d'en réduire le nombre, ce qui ne nous paraît pas très judicieux car les déplacements sont coûteux. Le Gouvernement a-t-il l'intention de diminuer le nombre de chambres régionales des comptes ou est-il aussi attaché que nous au maintien d'une chambre par région ? (*Applaudissements sur les bancs socialistes*)

M. Jean-Jacques Hyst, *président de la commission des lois.* – On peut aussi fusionner les régions...

M. Roger Karoutchi, *secrétaire d'État.* – Je remercie le rapporteur pour son travail approfondi et pour l'attention qu'il a accordée aux critiques de la Cour européenne des droits de l'homme. La réforme que nous examinons aujourd'hui n'est qu'un préliminaire à la réforme d'ensemble des juridictions financières.

Comme vous, monsieur Sueur, je salue nos amis d'Orléans et de Kairouan. Je comprends votre attachement à la position de M. de Courson dont l'amendement a été adopté par les députés unanimes -mais rejeté par le Sénat.

M. Jean-Pierre Sueur. – Hélas !

M. Michel Charasse. – Les assemblées sont souveraines.

M. Roger Karoutchi, *secrétaire d'État.* – Va-t-on modifier les règles pour les collectivités territoriales ? Il nous paraît plus sage de laisser les choses en l'état jusqu'à la prochaine réforme globale des juridictions financières.

M. Jean-Pierre Sueur. – Très bien. Espérons que cela se fera rapidement.

M. Roger Karoutchi, *secrétaire d'État.* – Je réponds à M. Mahéas que la certification des comptes des collectivités territoriales se fera sous la responsabilité de la Cour des comptes. La réorganisation de l'ensemble des juridictions financières tiendra compte de cette nouvelle mission.

Le rôle international de la Cour des comptes ? Mais c'est valorisant et flatteur pour la France !

M. Jacques Mahéas. – Sans doute mais cela exige un plus grand nombre de magistrats.

M. Roger Karoutchi, *secrétaire d'État.* – La Cour des comptes fait face à toutes ses missions, et bien.

Le Président de la République a approuvé la proposition du Premier président Séguin d'engager une large concertation entre avril et juillet. Les conclusions de ces groupes de travail ont été remises au Premier ministre et elles sont en expertise. De juillet à septembre, M. Séguin a lancé une concertation interne ; ses propositions ne sont pas encore finalisées. Il appartiendra au Gouvernement de définir les orientations.

Les effectifs ? Ils seront adaptés au périmètre des nouvelles missions des juridictions actuellement en cours d'arbitrage. (*On s'esclaffe à gauche*)

M. Jacques Mahéas. – C'est extraordinaire !

M. Jean-Pierre Sueur. – Je félicite chaleureusement l'auteur de cette réponse improvisée !

M. Michel Charasse. – On nous refait le coup de l'arbitrage !

M. Roger Karoutchi, *secrétaire d'État.* – Nous partageons de nombreuses conceptions, monsieur Charasse !

M. Michel Charasse. – Et encore, on ne dit pas tout ! (*Sourires*)

M. Roger Karoutchi, *secrétaire d'État.* – Je vous remercie de me mettre en difficulté !

Quand viendra la réforme ? Certainement pas avant Noël. Au premier trimestre, vraisemblablement.

M. Jean-Pierre Sueur. – Et le nombre de chambres régionales des comptes ?

M. le président. – Nous allons examiner les articles sur lesquels la discussion reste ouverte en deuxième lecture.

Discussion des articles

Article 9

L'article L. 131-12 du même code est ainsi modifié :

1° A la première phrase du premier alinéa, les mots : « à la collectivité » sont remplacés par les mots : « à l'État, à la collectivité territoriale, au groupement d'intérêt public » ;

2° Le second alinéa est ainsi rédigé :

« Les amendes sont assimilées aux débits des comptes publics en ce qui concerne les modes de recouvrement et de poursuite. »

M. Michel Charasse. – Je me réjouis que l'on mette enfin un terme à une anomalie. Lorsque

j'exerçais des responsabilités gouvernementales, j'avais été choqué par la pratique de la remise des amendes. Il s'agit là d'une peine prononcée par une juridiction. J'avais donc refusé toute remise, considérant que cela devait relever de la grâce présidentielle. Le Président Mitterrand avait ainsi été saisi de centaines de cas, acceptant ou refusant sa grâce.

Quand j'ai quitté le Gouvernement, les mauvaises habitudes ont repris. Il est bon qu'on y mette fin. Mais la contrepartie doit rester la possibilité de grâce présidentielle, laquelle peut s'appliquer à toutes les juridictions, y compris financières. M. Woerth ne doit pas hésiter à saisir le Président de la République.

On peut être choqué de voir l'autorité exécutive revenir sur une décision juridictionnelle. Il faudrait que la remise de débets relève de règles précises ; la Cour des comptes aurait-elle des suggestions ? Pour l'heure, chaque sous-service applique ses propres règles, issues d'accords corporatistes internes. Ainsi, la Direction générale des impôts me proposait systématiquement une remise de 50 % quand des valeurs avaient été volées dans un bureau de tabac, que le buraliste soit en cause ou non : c'était un accord syndical... Sans priver le ministre de tout pouvoir d'appréciation, on ne peut pas accepter ce type de barème syndical. Cet article 9 me convient parfaitement, à condition que l'on applique des règles plus cohérentes et logiques en matière de remise de débets.

L'article 9 est adopté, ainsi que l'article 11.

Article 21

Le chapitre II du titre IV de la première partie du livre II du même code est ainsi rédigé :

« CHAPITRE II

« Dispositions relatives aux activités juridictionnelles

« Art. L. 242-1. - I. - Les rapports d'examen des comptes à fin de jugement ou ceux contenant des faits soit susceptibles de conduire à une condamnation à l'amende, soit présomptifs de gestion de fait sont communiqués au représentant du ministère public près la chambre régionale des comptes.

« II. - Lorsque le ministère public ne relève aucune charge à l'égard d'un comptable public, il transmet ses conclusions au président de la formation de jugement ou à son délégué. Celui-ci peut demander un rapport complémentaire. Lorsque le ministère public ne relève aucune charge après communication de ce dernier, le président de la formation de jugement ou son délégué rend une ordonnance déchargeant le comptable de sa gestion.

« Si aucune charge ne subsiste à l'encontre du comptable public au titre de ses gestions successives et s'il a cessé ses fonctions, quitus lui est donné dans les mêmes conditions.

« III. - Lorsque le ministère public relève, dans les rapports mentionnés au I ou au vu des autres informations dont il dispose, un élément susceptible de conduire à la mise en jeu de la responsabilité personnelle et pécuniaire du comptable, ou présomptif de gestion de fait, il saisit la formation de jugement.

« La procédure est contradictoire. A leur demande, le comptable et l'ordonnateur ont accès au dossier.

« Les débats ont lieu en audience publique. Toutefois, le président de la formation de jugement peut, à titre exceptionnel et après avis du ministère public, décider que l'audience aura lieu ou se poursuivra hors la présence du public si la sauvegarde de l'ordre public ou le respect de l'intimité des personnes ou de secrets protégés par la loi l'exige.

« Le délibéré des juges est secret. Le magistrat chargé de l'instruction et le représentant du ministère public n'y assistent pas.

« IV. - Les conditions d'application du présent article sont fixées par décret en Conseil d'État. »

M. Michel Charasse. – Lors de la dernière loi organique relative aux lois de finances, le groupe socialiste avait proposé, en vain, d'étendre aux collectivités territoriales les règles applicables à l'État en matière de certification des comptes. L'Association des maires de France estime que la certification des comptes par les chambres régionales est prématurée, tant que les règles pour l'État ne sont pas clarifiées. En effet, le décret de 1962 sur les comptes publics est obsolète, les dispositions relatives à la Cour des comptes sont caduques : on ne peut pas engager des procédures de certification sans aucun encadrement ! Quand on donne à la Cour des comptes pouvoir de certifier les comptes d'autorités indépendantes, mieux vaut y regarder à deux fois compte tenu du principe de la séparation des pouvoirs. Bref, il est urgent d'attendre.

L'article 21 est adopté, ainsi que l'article 28 et l'article 29 bis

Article 29 ter

I. - Supprimé.....

II. - Non modifié.....

M. Michel Charasse. – Je regrette que l'Assemblée nationale ait rétabli la distinction entre comptable de fait et comptable public en matière de prescription.

M. Bernard Saugey, rapporteur. – Absolument.

M. Michel Charasse. – Je prédis que cette disposition aura la vie courte, tant ces anomalies apparaîtront vexatoires et injustes, surtout pour les élus locaux. Lorsque j'étais ministre, j'ai renvoyé une trentaine de fonctionnaires qui tapaient dans la caisse : ce comportement de fermier général est rare, mais il existe !

Il y a toujours eu un parallélisme absolu. Les comptables de fait ont un comportement de comptable public. Il faudrait que l'Assemblée nationale cesse -au nom de la morale- de s'en prendre toujours aux mêmes !

L'article 29 ter est adopté.

Interventions sur l'ensemble

M. Yves Détraigne. – Ce projet de loi modernise les procédures devant la juridiction financière en tenant compte des observations de la Cour européenne des droits de l'homme. Largement consensuel, ce texte mettra un terme aux critiques. Je regrette toutefois que le délai de prescription reste fixé à dix ans pour la gestion de fait. Il n'est jamais agréable pour un ordonnateur de voir sa gestion critiquée, mais la liberté de gestion, liée au principe de libre administration des collectivités locales, doit être équilibrée par un contrôle *a posteriori*. Le groupe UC votera ce texte, qui est de nature à garantir les droits des justiciables.

M. Bernard Vera. – Il fallait nous conformer aux exigences de la Cour européenne des droits de l'homme. De même, je me réjouis de la suppression de l'article 29 ter, introduit par le Sénat en première lecture, qui aurait conduit à fermer les yeux sur la gestion de fait.

Il est regrettable que ce projet de loi soit totalement déconnecté de la réforme des juridictions financières, annoncée le 5 novembre 2007 par le Président de la République. Nous ne connaissons toujours pas la teneur du rapport de M. Philippe Seguin sur le sujet, remis le 6 février. Il est question de regrouper les chambres régionales des comptes au sein de six ou huit entités interrégionales. Ce regroupement, ainsi que la réduction des effectifs, s'inscrit dans la logique de la révision générale des politiques publiques : davantage de dossiers, moins de moyens ! Enfin, faut-il voir un lien entre la création d'entités interrégionales et la reconfiguration des circonscriptions administratives ? Notre groupe s'abstiendra.

M. Jacques Mahéas. – Nous hésitions entre l'abstention et le vote conforme. Vous avez répondu à un certain nombre de nos questions de manière intéressante, quoique vague : les litotes ne nous conviennent pas, monsieur le ministre !

La Cour des comptes a une certaine aura. Il est en effet plutôt flatteur de contrôler des organisations internationales.

C'est flatteur aussi pour le budget, puisqu'il y a une participation financière.

Mais je souhaite élargir quelque peu la discussion -quitte à jeter un pavé dans la mare...

Face à un pouvoir, il faut un contre-pouvoir. Dès lors comme au surplus je suis un européen convaincu, j'estime que la Cour des comptes devrait elle-même être contrôlée en liaison avec une cour européenne. Celle-ci pourrait nous départager sur la nécessité de recruter de nouveaux magistrats.

M. Dominique de Legge. – Le groupe UMP approuve ce texte, qui va au-delà des exigences de la Convention européenne des droits de l'homme. Il modifie la procédure devant les juridictions financières pour assurer impartialité, transparence, équité et rapidité des décisions, mettant ainsi la France à l'abri d'une nouvelle condamnation par la Cour européenne des droits de l'homme.

Il est heureux que nos collègues députés aient finalement maintenu la procédure permettant de constater l'utilité publique de dépenses ayant donné lieu à gestion de fait. Sa suppression, envisagée en première lecture à l'Assemblée nationale, aurait compromis la libre administration des collectivités territoriales. Comme l'a souligné notre rapporteur, il est préférable que les règles applicables à la gestion de fait soient examinées dans le cadre de la réforme d'ensemble de la gestion financière publique.

M. Jean-Pierre Sueur. – M. Mahéas a dit que nous avions hésité entre le vote conforme et l'abstention. Finalement, nous adopterons ce texte, en ayant à l'esprit l'engagement pris par M. le ministre de rouvrir le débat sur l'article 16 bis au début de 2009. Je me souviens d'un engagement semblable que vous aviez déjà pris à propos d'un texte voté à l'unanimité par le Sénat. (*Sourires*) J'en accepte donc l'augure, mais avec une bienveillante vigilance.

Monsieur le ministre, je vous ai posé trois questions très précises à propos des chambres régionales des comptes : disposeront-elles de nouvelles compétences ? Comment évolueront leurs effectifs ? Aurons-nous toujours une chambre régionale des comptes par région, comme aujourd'hui ? En fait de langue de bois, le collaborateur ayant préparé votre réponse mérite un diplôme d'ébénisterie pour ce chef-d'œuvre ! Mais les magistrats et fonctionnaires des chambres régionales ne seront pas satisfaits. Le Gouvernement doit en finir avec ces imprécisions et engager une concertation, car une même chambre ne peut superviser dix ou douze départements.

Les chambres régionales des comptes ont été voulues par Gaston Defferre en 1982 : contrairement à Philippe Séguin, il y voyait le pendant de la décentralisation.

Aujourd'hui, il importe de rassurer les magistrats, à tout le moins de les éclairer sur les intentions du Gouvernement.

M. le président. – M. Defferre voulait supprimer le contrôle *a priori*, mais rien ne nous est épargné pour ce qui est du contrôle *a posteriori*.

L'ensemble du projet de loi est adopté.

La séance est suspendue à midi dix.

PRÉSIDENCE DE M. GÉRARD LARCHER

La séance reprend à 16 h 5.

Ordre du jour prévisionnel

M. le président. – J'ai reçu de M. Roger Karoutchi, secrétaire d'État chargé des relations avec le Parlement, l'ordre du jour prévisionnel jusqu'au mois de février 2009. Il va vous être distribué pour que vous puissiez en prendre connaissance immédiatement et sera adressé à l'ensemble de nos collègues.

Cour de justice de la République (Scrutin)

M. le président. – L'ordre du jour appelle le scrutin pour l'élection de six juges titulaires et six juges suppléants à la Cour de justice de la République. Je rappelle que la majorité absolue des suffrages exprimés est requise pour être élu et qu'immédiatement après le scrutin, qui aura lieu en Salle des Conférences, les juges nouvellement élus seront appelés à prêter serment devant le Sénat.

M. Jean-Noël Guérini, secrétaire du Sénat, est invité à superviser les opérations de vote.

Sont désignés par tirage au sort MM. Michel Doublet et Bernard Piras, scrutateurs titulaires, M. Marc Laménie, scrutateur suppléant.

La séance, suspendue à 16 h 10, reprend à 16 h 15.

Rappel au Règlement

M. Guy Fischer. – Mon propos a trait à l'organisation de nos travaux, ou plutôt à leur désorganisation. Dès le début de la session, le Gouvernement impose au Parlement, et au Sénat en particulier, des débats à marche forcée. Des textes aussi importants que ceux relatifs au logement, au revenu de solidarité active (RSA), aux revenus du travail ou à internet sont concentrés en trois semaines. Les séances de nuit, les lundis et les vendredis sont déjà nombreux, au détriment de la préparation des textes et de notre travail en circonscription. Le projet

de loi sur le RSA nous a été présenté par M. Hirsch mardi après-midi ; comme par magie, le rapport de la commission était prêt le lendemain.

Nous avons alerté le Gouvernement sur l'inconséquence de ses prévisions et plaidé pour que deux semaines soient consacrées au texte sur le logement ; résultat : l'examen de celui-ci n'est pas terminé, et l'ordre du jour modifié ce matin prévoit que nous abordions le projet relatif au RSA ce soir – à quelle heure ? A minuit ?

Ces façons de faire montrent que les discours sur la revalorisation des droits du Parlement n'étaient que des paroles creuses. Je vous demande, monsieur le Président, au nom du Sénat, de rappeler à l'ordre le Gouvernement. (*Applaudissements à gauche*)

M. le président. – Je vous donne acte de votre rappel au Règlement. Afin que nous terminions dans la sérénité le texte sur le logement -600 amendements auront alors été examinés- et que chacun puisse s'organiser, j'ai obtenu que la discussion du texte sur le RSA ne débute que demain à 15 heures. Je ne méconnaissais pas la densité du travail qui nous attend. C'est pourquoi j'ai demandé en Conférence des Présidents qu'un programme prévisionnel nous soit communiqué, qui est aujourd'hui à votre disposition. Vous me donnerez acte que j'ai agi au mieux, ne serait-ce que pour entraîner le Gouvernement à partager demain l'ordre du jour...

Logement (Urgence - Suite)

M. le président. – L'ordre du jour appelle la suite de la discussion, après déclaration d'urgence, du projet de loi de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. Dans la discussion des articles, nous en sommes parvenus à l'article 20.

Discussion des articles (Suite)

Article 20

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

1° Les articles L. 442-4-1 et L. 442-4-2 deviennent respectivement les articles L. 442-4-3 et L. 442-4-4 ;

2° L'article L. 442-4 est ainsi rédigé :

« Art. L. 442-4. - En cas de sous-occupation telle que prévue par l'article L. 621-2, le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, notwithstanding les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1.

« Le loyer principal du nouveau logement ne doit pas être supérieur à celui du loyer d'origine.

« Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par l'organisme bailleur sont définies par décret.

« Sur les territoires définis au 7° de l'article 10 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, le bailleur donne congé au locataire ayant refusé trois offres de relogement conformes aux dispositions prévues par l'article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948 précitée. Le délai de préavis applicable est de six mois. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont applicables ni à l'égard des locataires âgés de plus de soixante-dix ans, ni lorsque le locataire est une personne handicapée à mobilité réduite ou a à sa charge une personne handicapée à mobilité réduite. » ;

3° Il est créé un article L. 442-4-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 442-4-1. - Le contrat passé entre un bailleur et un locataire d'un logement adapté aux personnes handicapées au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles comporte une clause de résiliation du bail sous réserve de propositions adaptées de relogement par le bailleur dès lors que les occupants de ce logement ne présentent plus un tel handicap. Toutefois, cette résiliation ne peut prendre effet que lorsqu'au moins trois propositions non acceptées ont été faites par le bailleur. Le contrat prévoit un préavis de six mois en cas de résiliation.

« L'offre de relogement doit être conforme aux dispositions prévues par l'article 13 bis de la loi du 1^{er} septembre 1948 précitée. Le logement est attribué nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1.

« Les dispositions du second et du troisième alinéas de l'article L. 442-4 s'appliquent. » ;

4° Il est créé un article L. 442-4-2 ainsi rédigé :

« Art. L. 442-4-2. - Pour les personnes mentionnées au 12° de l'article 10 de la loi du 1^{er} septembre 1948 précitée, le contrat de location est requalifié en contrat de location de trois ans non renouvelable au premier janvier de l'année qui suit les résultats de l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9. Six mois avant la fin du bail, le bailleur notifie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception postale ou signifie par acte d'huissier la date d'expiration de son contrat au locataire.

« Au terme du contrat, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« Les dispositions des deux alinéas précédents ne sont applicables ni à l'égard des locataires qui l'année suivant les résultats de l'enquête précitée atteignent leur soixante-dixième anniversaire, ni lorsque le locataire est

une personne handicapée à mobilité réduite ou a à sa charge une personne handicapée à mobilité réduite. » ;

5° Il est créé un article L. 442-5-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 442-5-1. - Lorsque l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9 fait apparaître qu'un locataire est assujéti au supplément de loyer de solidarité défini à l'article L. 411-3 ou lorsque le locataire est dans un cas de sous occupation telle que prévue par l'article L. 621-2, l'organisme procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

« L'organisme informe le locataire des différentes possibilités d'accession à la propriété auxquelles il peut prétendre. »

6° Après le quatrième alinéa de l'article L. 442-8-1, il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Par dérogation au premier alinéa de l'article L. 442-8, les locataires des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent, après en avoir informé le bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception, sous-louer temporairement pour une durée maximale d'un an renouvelable, une partie de leur logement à des personnes jeunes répondant aux conditions d'âges définies par décret en Conseil d'État. Celles-ci ne bénéficient pas du droit au maintien dans les lieux. Le prix du loyer de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer total rapporté à la surface habitable du logement. »

II. - La loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement est ainsi modifiée :

1° A la première phrase du 7° de l'article 10, les mots : « à Paris, dans un rayon de 50 kilomètres de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris et dans les communes dont la population municipale est égale ou supérieure à 10 000 habitants » sont remplacés par les mots : « dans les agglomérations de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants et dans les communes dont la population est de plus de 20 000 habitants » et les mots : « 327 du code de l'urbanisme et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « L. 621-2 du code de la construction et de l'habitation » ;

2° L'article 10 est complété par un 12° ainsi rédigé :

« 12° Qui occupent des locaux appartenant aux organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, et dont les ressources, au vu des résultats de l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation, sont au moins deux fois supérieures aux

plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation. »

III. - La dernière phrase du premier alinéa du I de l'article 40 de la loi du 6 juillet 1989 précitée et le troisième alinéa du III du même article sont modifiés comme suit :

« Les dispositions de l'article 14 leur sont applicables à condition que le bénéficiaire du transfert du contrat remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage. »

« Ces deux conditions ne sont pas requises envers le conjoint ou le partenaire lié au conjoint par un pacte civil de solidarité, et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec lui depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes handicapées. »

IV. - Les dispositions du présent article sont applicables aux contrats en cours.

A compter de la publication de la présente loi, le contrat passé entre un bailleur et un locataire comporte une clause prévoyant l'application du présent article.

V. - Les conditions d'application des dispositions du présent article sont définies par décret en Conseil d'État.

Mme Odette Terrade. – Avec cet article 20, que ce soit dans la rédaction du Gouvernement ou dans celle de la commission, tout est bon pour expulser du logement social quelques centaines de foyers que vous désignez comme étant d'affreux profiteurs. Vous tentez ainsi de monter les populations les plus pauvres contre leurs voisins un peu plus heureux, d'expliquer le manque de logements sociaux. C'est inacceptable.

Ceux que vous visez, qui sont en réalité les seuls à pouvoir se retrouver dans les situations que vous décrivez, sont pour l'essentiel les couples de 50 à 60 ans. (*Mme Christine Boutin, ministre du logement et de la ville, s'exclame*) Leur appartement est devenu trop grand parce que leurs enfants, adultes, l'ont quitté ? Leur revenu est plus décent ? Ils doivent s'en aller ! Que faites-vous du souvenir du bonheur familial ? Comme le chante Bénabar, ces logements sont hantés, hantés par le regard de leurs enfants, par leurs rires et leurs larmes. Toute notre littérature illustre la place unique de la maison où se croisent et s'entretiennent les souvenirs familiaux ; c'est le lieu d'échanges entre les générations où se construisent relations et parcours de vie ; c'est le lieu magique où les petits-enfants découvrent le lieu de vie de leurs parents. Il recèle une part de notre humanité.

Mais vous n'en avez que faire. Vous niez aux milieux populaires le droit de vivre ce petit bonheur qu'ils veulent partager avec leur descendance. Vous considérez que lorsque l'on n'a pas eu les moyens de vivre en dehors d'un logement social, ou que l'on a fait

le choix d'y bâtir sa vie, on doit être contraint de construire les dernières étapes de son existence dans un lieu sans mémoire. Ces hommes et ces femmes n'ont-ils pas le droit de choisir ?

Votre texte est injuste et inefficace. Nous en demanderons la suppression. (*Applaudissements à gauche*)

Mme Dominique Voynet. – Selon vous, madame la ministre, l'article 20 tend à une meilleure adaptation de l'offre et de la demande de logement social. L'ambition est louable, mais les moyens que vous mettez en œuvre pour y parvenir sont inquiétants.

Déloger pour reloger ne crée pas un seul logement supplémentaire, ne répond aucunement à l'attente du 1,2 million de personnes qui attendent un logement social.

Avec ce texte, vous tentez de faire passer certaines catégories pour des profiteurs que vous rendez responsables de la crise du logement, mais 9 000 ménages seulement seraient concernés -vous dissimulez par là le fait que vous n'apportez aucune solution à cette crise. Alors que le projet de loi est censé contribuer à la lutte contre l'exclusion, vous portez gravement atteinte au droit au maintien dans les lieux. Associations, ménages, parents isolés, futurs retraités vous ont alertée sur les situations absurdes qui pourraient résulter de votre texte, au mépris des modes de vie de nos concitoyens. Un homme de 30 ans, divorcé, qui n'a pas obtenu la garde de ses enfants, ne serait plus en mesure de les accueillir dans de bonnes conditions ; une femme de 55 ans, proche de la retraite, ne pourrait rester dans le trois pièces qu'elle occupe depuis son divorce. Allez-vous permettre aux maires de recourir à la force publique pour déloger une veuve ? Vous ne faites qu'effrayer les ménages quinquagénaires dont les enfants arrivent à l'âge de l'indépendance et qui vont être menacés d'expulsion. Ils sont nombreux ceux qui, comme nous tous, ont projeté leur avenir et leur sécurité de vie dans leur logement. Vous avez ironisé lorsque nous nous interrogeons sur l'utilité d'un nouveau texte sur le logement. L'article 20 nous donne raison, et au-delà.

Et si la réponse au problème de la mobilité était dans la proximité, dans la gestion au cas par cas par les territoires eux-mêmes ? Et si vous laissiez la possibilité à ceux qui le désirent de changer de logement pour des locaux plus adaptés à leurs attentes ? Et si vous permettiez aux organismes de faire du gré à gré, sans faire planer la menace d'une sanction ? Je continue à plaider pour des maisons du logement, qui garantiraient la sécurité des relations entre petits propriétaires bailleurs et locataires, qui organiseraient la mobilité à tous les stades des parcours résidentiels.

Ce que vous proposez, c'est de mettre certaines catégories de nos concitoyens à l'index. Vous provoquez l'insécurité. (*Applaudissements à gauche*)

Mme Mireille Schurch. – Cet article permettra de contraindre certaines familles à quitter leur appartement. Pourtant, il n'existe pas de ménages avec des enfants disposant d'un logement trop grand : l'immense majorité serait plutôt en surpopulation.

En outre, dans le parc HLM, les foyers ayant des revenus supérieurs à deux fois le plafond doivent se compter sur les doigts des mains. Connaissez-vous beaucoup de familles qui élèvent leurs enfants et qui disposent de plus de 70 000 euros de revenu annuel ? Ceux qui, entre 30 et 50 ans, arrivent à ce montant de salaires sont une infime minorité et, pour ma part, je n'en connais pas.

En revanche, certaines familles disposent de ressources supérieures au plafond et vous allez les matraquer avec des surloyers prohibitifs afin de les chasser de leur logement ! La chasse est ouverte. Cet article vise, pour l'essentiel, les couples en fin de carrière professionnelle et dont les enfants ont quitté le foyer, ou les familles comptant une personne handicapée. Quand cette dernière quittera le foyer, ceux qui restent devront rendre leur appartement.

Quant aux rares couples qui dépassent les plafonds, ils sont souvent en fin de carrière et ne trouveront pas de banque pour leur prêter de quoi acheter un logement, même modeste. De plus, une fois retraités, leurs ressources diminueront et ils seront à nouveaux susceptibles de bénéficier d'un logement social. C'est pourquoi il est injuste de les expulser de leur logement à la veille de leur retraite. Avec cet article, vous instaurez la mise à l'index, la contrainte, l'expulsion.

Enfin, alors que notre pays a besoin de centaines de milliers de logements sociaux, cet article n'en libèrera, au mieux, que quelques milliers, et moins peut-être si l'amendement de la commission est adopté. Nous voilà fort loin du titre de votre projet de loi dit de mobilisation pour le logement. Mais vous préférez dresser les habitants les uns contre les autres et vous dédouaner de vos responsabilités sur les autres alors que la crise du logement s'amplifie.

Mme Éliane Assassi. – Quelles seront les répercussions de cette réforme sur les habitants de la Seine-Saint-Denis ? Aujourd'hui, les locataires du parc public dont les ressources excèdent de 60 % le barème établi par les organismes HLM doivent payer un surloyer. Avec cet article, ce plafond sera abaissé, dès janvier, à 20 %. Dans mon département, nous passerons donc de 42 locataires s'acquittant d'un surloyer à environ 500.

Cette réforme va également inciter les foyers aux revenus moyens à quitter leur logement social, ce qui va accroître la ghettoïsation des quartiers populaires. Ainsi, au lieu de vouloir instaurer un logement de qualité pour tous, y compris dans le parc public, vous allez favoriser l'émergence d'un logement social dédié aux personnes les plus en difficulté et d'un logement privé réservé aux classes intermédiaires et aisées. Or,

la concentration des difficultés sociales et économiques dans certains quartiers, et l'accentuation de l'exclusion qui en découle, constituent une terrible régression et une inacceptable relégation des personnes les plus fragilisées.

Avec ce surloyer, le Gouvernement exhorte les foyers percevant des revenus moyens à se loger dans le privé. Ces classes intermédiaires jugées trop aisées pour vivre dans un logement social ne le sont souvent pas assez pour assumer un loyer ou un achat dans le parc privé. Cette incitation au logement privé à tout prix a eu des conséquences désastreuses aux États-Unis, et il n'est nul besoin de revenir sur la crise actuelle. Alors que plus de la moitié des Français craint de devenir SDF, vous ne vous attaquez pas au véritable problème : la pénurie des logements sociaux. Il est véritablement indispensable d'en construire davantage.

Mme Christine Boutin, ministre du logement et de la ville. – Nous sommes d'accord.

Mme Éliane Assassi. – En Seine-Saint-Denis, 60 000 demandes de HLM ne sont pas satisfaites, faute de logements dans le parc public. Pourtant, une récente étude démontre que 70 % des Franciliens sont éligibles à l'attribution d'un logement social. Or, l'enveloppe budgétaire dédiée à l'habitat va diminuer de plus de 30 %.

Mme Christine Boutin, ministre. – Mais non !

Mme Éliane Assassi. – N'est-ce pas surprenant alors que la crise du logement nous frappe ? Cet article ne permettra pas de construire un seul nouveau logement. L'État doit prendre enfin ses responsabilités en affrontant les problèmes actuels. Il doit offrir à tous le droit à un logement décent dans le public comme dans le privé.

PRÉSIDENTE DE M. BERNARD FRIMAT,
VICE-PRÉSIDENT

M. le président. – Amendement n°206, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Supprimer cet article.

Mme Odette Terrade. – Cet article est une des clés de voûte de votre texte. Plusieurs de nos collègues ont déjà démontré que les dispositions prévues étaient injustes, inefficaces et presque inhumaines. Pour ma part, j'estime que ces mesures mettent en péril l'équilibre de notre société. L'art de gouverner est aussi de permettre à une population diversifiée de vivre en bonne intelligence, à partir d'un pacte social qui assure la mixité en toute chose, en tout lieu, en toute circonstance. Or, votre projet est inacceptable car il met en place un véritable apartheid social et territorialisé.

En effet, sous prétexte de favoriser la mobilité résidentielle, vous prévoyez le départ des couches moyennes des logements sociaux. Ainsi, après des décennies de politiques publiques favorisant l'investissement locatif privé et l'accession à la propriété au détriment du parc social, ce projet de loi parachève l'œuvre de destruction entreprise. Ce faisant, vous supprimeriez toute la richesse de la mixité sociale dans les quartiers populaires pour les transformer en ghettos des pauvres, avec toutes les conséquences que cela comporterait dans les domaines de la formation, de l'école, de l'emploi, de la santé, des loisirs, du sport et de la culture. Les riches resteraient dans leurs quartiers et dans les villes qui leurs sont déjà réservées. Les couches moyennes, de plus en plus exclues du centre des métropoles, habiteraient soit des zones résidentielles périurbaines, soit dans les centres-villes de banlieue. Quant aux pauvres, ils vivraient entre eux, dans des quartiers ghettoïsés, dans des poches urbaines qu'il leur serait difficile de quitter d'autant qu'elles seraient situées en périphérie pour mieux les sécuriser. Tel est l'avenir que vous nous préparez et que nous n'acceptons pas.

Il faudrait, au contraire, développer l'offre de logements sociaux sur tout le territoire et permettre à tous ceux qui le souhaitent de pouvoirs y habiter. Une telle politique, contraire à la vôtre, favoriserait le brassage social, l'échange et le développement de la compréhension mutuelle.

M. le président. – Amendement identique n°429, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Mme Bariza Khiari. – Cet article se contente de gérer la crise du logement sans s'interroger sur les causes ni les conséquences. L'état de sous-occupation est défini dans le décret du 29 avril 1999 qui rappelle que « sont considérés comme insuffisamment occupés les locaux comportant un nombre de pièces habitables [...], non compris les cuisines, supérieur de plus de deux au nombre de personnes qui y ont effectivement leur résidence principale ». La taille du logement est donc fonction du nombre de pièces principales, indépendamment de leur surface, au motif qu'une pièce supplémentaire permet plus d'intimité alors qu'un mètre carré supplémentaire n'ajoute que du confort. Mais à Paris, de nombreux quatre pièces construits avant-guerre, ou dans les années 1950 ne comptent que 48 mètres carrés ! Un couple vivant dans un tel appartement pourrait être, selon la nouvelle norme, en état de sous-occupation. Faudra-t-il les inviter à déménager ? En outre, ces logements en sous-occupation théorique peuvent permettre d'accueillir des personnes supplémentaires, dans le cadre de la solidarité familiale qu'il convient de préserver plutôt que de fragiliser. De plus, un relogement forcé dans une commune limitrophe pourrait avoir de graves

conséquences sociales pour une famille qui habite le même quartier depuis des années.

En tant qu'élus locaux, vous menez, mes chers collègues, des opérations de réhabilitation et vous savez à quel point le relogement peut être mal vécu par des familles attachées à leur quartier. Il est donc inutile d'imposer des déménagements forcés dans une simple optique de gestion des stocks au mépris du quotidien de personnes qui vivent depuis longtemps au même endroit.

Enfin, cet article ne prend pas en compte les disparités nationales en matière de logement social. Dans des zones où la tension sur le logement social est particulièrement forte, obliger le bailleur à proposer trois offres de relogement au locataire relèverait de la gageure. La mesure prévoyant une enquête annuelle menée par les bailleurs auprès des locataires pour déterminer leur niveau de ressource est encore plus caricaturale.

Faute de vous donner les moyens suffisants pour affronter la crise du logement, vous usez de stratagèmes. Mais à qui ferez-vous croire que 9 000 ménages dont les ressources sont deux fois supérieures au plafond sont responsables de la crise ? Mieux vaudrait prendre le problème du déficit de logements à bras-le-corps plutôt que présenter des mesures cosmétiques sur des aspects marginaux.

M. Dominique Braye, rapporteur de la commission des affaires économiques – Je m'étonne que vous ne prêtiez aucune attention aux familles qui attendent, comme au Val Fourré... (*Protestations à gauche*)

M. Jean Bizet. – C'est vrai !

M. Dominique Braye, rapporteur. – ... ni aux plus modestes de nos concitoyens, qui n'ont pas la capacité de se loger dans le parc privé. Vous laissez des ménages qui ont un revenu de 9 000 euros occuper des logements sociaux. Nous, nous pensons aux plus modestes, auxquels vous n'avez pas fait allusion.

Mme Nicole Borvo Cohen-Seat. – Argument incroyable...

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je suis perdu, madame Borvo Cohen-Seat, quand les communistes se mettent à défendre les riches ! (*Vives protestations sur les bancs CRC, soupirs sur les bancs socialistes*)

Pour moi, à 9 000 euros, on est riche. Quant aux socialistes, moins de surprise : eux défendent depuis longtemps les « bobos » parisiens, qui gagnent bien plus...

M. Guy Fischer. – Qui occupait les HLM de Chirac ? Les hauts fonctionnaires !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Nos arguments sont impuissants face au changement de pied de la gauche !

M. Guy Fischer. – Provocation !

M. Dominique Braye, rapporteur. – La commission ne peut être favorable à la suppression d'un article qui apporte une solution à l'attente des familles nombreuses et des plus défavorisés. (« Très bien ! » à droite)

Mme Christine Boutin, ministre. – Je vois que votre rapporteur est plein d'énergie !

Favoriser la fluidité dans le parc social est une nécessité absolue. Ne vous arrêtez pas à une mesure, considérez toutes les dispositions, petites ou importantes, qui réunies forment la politique du logement. Votre façon d'aborder la mobilité au sein du parc social ne prend pas en compte l'ensemble. Je mène une réforme structurelle de la politique du logement -importante, je le reconnais.

Mme Nicole Borvo Cohen-Seat. – M. Braye aime à se faire applaudir par les siens. A cette fin, il n'hésite jamais à se lancer dans la provocation... Aujourd'hui, il profite de son statut de rapporteur pour lancer plus de bons mots encore que lorsqu'il vocifère de son banc contre les communistes. Mais tous ceux qui défendent les plus défavorisés voient bien comment vous libérez des logements parce que vous en manquez. Ils savent très bien que nous avons raison. (*Marques d'approbation à gauche, rires à droite*) Vous parlez, vous riez, mais nous savons en faveur de qui nous présentons nos amendements. (*Applaudissements sur les bancs CRC*)

Mme Dominique Voynet. – Ne pas s'arrêter à une mesure et regarder l'ensemble : fort bien ! Alors ne vous arrêtez pas, madame la ministre, aux prix et aux mètres carrés, considérez aussi les aspects affectifs. Vous avez dit maintes fois vouloir prendre en compte les personnes.

Mme Christine Boutin, ministre. – Oui !

Mme Dominique Voynet. – C'est de cela qu'il s'agit ici ! Avec 9 000 euros, certes on peut se loger dans le privé. Mais le logement n'est pas un simple bien matériel : on y habite, on y a sa vie. Au lieu de mettre en place des mesures autoritaires de gestion, dirigées contre un petit nombre de personnes, privilégions le dialogue. Une personne seule dans un F5, quand des familles attendent, comprendra la situation et ne s'obstinera pas. La médiation locale suffit, pas besoin de loi pour cela.

Les amendements n^{os} 206 et 429 ne sont pas adoptés.

M. le président. – Amendement n°91, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Remplacer les 1°, 2° et 3° du I de cet article par dix alinéas ainsi rédigés :

1° Après l'article L. 442-3, sont insérés deux articles ainsi rédigés :

« Art. L. 442-3-1. - En cas de sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2, le bailleur

propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1.

« Le loyer principal du nouveau logement ne peut être supérieur à celui du logement d'origine.

« Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur sont définies par décret.

« Dans les logements situés sur les territoires définis au 7° de l'article 10 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, le locataire ayant refusé trois offres de relogement, faites par le bailleur en application du premier alinéa du présent article et respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la même loi, ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« L'alinéa précédent n'est pas applicable aux locataires âgés de plus de 70 ans et aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap.

« Art. L. 442-3-2. - Nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1, le bailleur propose un nouveau logement au locataire d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles dès lors que le ou les occupants présentant un tel handicap n'occupent plus le logement.

« Le loyer principal du nouveau logement ne peut être supérieur à celui du logement d'origine.

« Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur sont définies par décret.

« Le locataire ayant refusé trois offres de relogement, faites par le bailleur en application du premier alinéa et respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée, ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. »

M. Dominique Braye, rapporteur. – La pénurie de logements est là. Il faut favoriser la rotation -un point supplémentaire de taux de rotation équivaut à une année de production. Le projet de loi aborde donc le droit au maintien dans les lieux, différent selon la nature du bailleur. L'article 20 traite des logements HLM ; un additionnel, des logements des SEM.

Trois cas de figure sont à considérer : la sous-occupation, les logements équipés pour les handicapés, les ressources supérieures au plafond.

S'agissant de la sous-occupation, je souscris au texte présenté. Le bailleur fait trois propositions de relogement, les loyers proposés ne pouvant être supérieurs au loyer en cours ; une aide à la mobilité est versée au locataire. En cas de refus, et après un délai de six mois -et si le marché est tendu- la personne perd son droit à maintien dans son logement.

Il n'est pas illégitime non plus de reloger, dans les mêmes conditions, ceux qui occupent un logement aménagé pour handicapés mais n'ont plus besoin de tels équipements. Là encore, il faut prendre des précautions, prévoir un délai.

Notre amendement consolide les conditions juridiques de mise en œuvre, en modifiant le régime du droit au maintien. J'étends aussi à tous les handicaps ce qui était prévu pour les seules personnes à mobilité réduite. Tout ce dispositif a été pesé au trébuchet.

M. le président. – Sous-amendement n°514 rectifié à l'amendement n°91 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par Mme Procaccia.

Après le premier alinéa du texte proposé par l'amendement n°91 pour l'article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Le logement proposé doit être situé dans le même quartier ou à moins de 15 minutes à pied de l'appartement d'origine, si le locataire en émet le souhait.

Mme Catherine Procaccia. – Je suis heureuse que le projet comprenne deux propositions qui avaient été refusées dans des textes antérieurs. Les petites mesures font les grandes avancées ! Je pense aux personnes qui attendent un logement ; et aussi à celles qui habitent dans le logement. Mon amendement protège ces dernières contre un changement de vie trop profond.

M. le président. – Sous-amendement n°648 à l'amendement n°91 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC.

Rédiger comme suit le deuxième alinéa du texte proposé par l'amendement n°91 pour l'article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation :

« Le montant de la quittance du nouveau logement doit être inférieur à celui du logement d'origine.

Mme Isabelle Pasquet. – Comment une offre peut-elle être acceptable si le montant de la quittance est plus important ? Les charges, qui augmentent beaucoup en ce moment, ne sont pas mentionnées

dans le texte. La même somme mensuellement pour un logement plus petit, c'est un loyer plus important ! Il serait inefficace de proposer au locataire à reloger des offres qu'il ne peut accepter.

M. le président. – Sous-amendement n°675 à l'amendement n°91 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

I. - Après les mots :

nouveau logement

rédiger comme suit la fin du deuxième alinéa du texte proposé par l'amendement n°91 pour l'article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation :

est calculé au prorata du loyer de l'ancien logement rapporté à sa surface habitable.

II. - En conséquence, procéder à la même modification dans le deuxième alinéa du texte proposé par l'amendement n°91 pour l'article L. 442-3-2 du code de la construction et de l'habitation.

Mme Dominique Voynet. – La mobilité proposée aux locataires en sous-occupation ne doit pas les pénaliser. Non seulement le loyer du nouveau logement ne doit pas être supérieur au loyer d'origine, mais les locataires qui déménageraient dans un logement plus petit devraient bénéficier du même loyer au mètre carré que dans leur ancien logement.

Environ 20 % des logements sociaux sont en état de sous-occupation. Afin que la mobilité soit consentie et non subie, il faut mettre en place des mécanismes d'incitation, faute de quoi de nombreux locataires refuseront les offres alternatives qui leur seront faites.

Le dispositif que nous proposons est plus équitable que celui qui est prévu par le projet de loi. Le parcours résidentiel doit permettre l'amélioration continue des conditions de vie tout au long de la vie : tel était l'esprit qui sous-tendait la planification urbaine dans les années 1960. La planification n'est plus d'actualité, mais la notion de parcours résidentiel reste fondamentale.

Par exemple, un locataire qui consent à passer d'un logement de cinq pièces à un autre de trois pièces doit y trouver un avantage. Il ne suffit pas que le nouveau loyer ne soit pas supérieur au loyer d'origine : il faut qu'il soit réduit en proportion de la différence de superficie des deux logements.

M. le président. – Sous-amendement n°329 à l'amendement n°91 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par Mme Bout, au nom de la commission des affaires sociales.

Après les mots :

maintien dans les lieux

rédigé comme suit la fin du quatrième alinéa du texte proposé par le 1° de l'amendement n°91 pour l'article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation :

à l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement.

Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales. – Il s'agit d'éviter l'application aveugle de l'article 20, qui prévoit la suppression du droit au maintien pour les locataires de logements sociaux en situation de sous-occupation. Le délai au-delà duquel le bailleur pourra demander au locataire de quitter le logement, doit tenir compte de la situation locale du logement.

M. le président. – Sous-amendement n°650 à l'amendement n°91 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC.

Dans la dernière phrase du quatrième alinéa du texte proposé par l'amendement n°91 pour l'article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

de six mois

par les mots :

d'un an

Mme Mireille Schurch. – Nous allons vous présenter une série de sous-amendements, qui visent à prendre mieux en compte la vie des locataires et à apporter un peu d'humanité à cette loi. Il est aujourd'hui difficile de trouver un logement et les locataires expulsés d'un logement social qu'ils occupent souvent depuis de nombreuses années se retrouveront dans ce cas. Il est nécessaire de prévoir des mesures d'accompagnement, mais rien n'est prévu en ce sens dans ce projet de loi. Nous le regrettons, et nous espérons que les décrets rendront obligatoires de telles mesures.

Quoi qu'il en soit, le délai de six mois entre le refus de la troisième proposition de relogement et l'expulsion nous paraît trop court. Un délai d'un an s'impose, et devrait servir à mettre en œuvre les mesures d'accompagnement que nous appelons de nos vœux.

M. le président. – Sous-amendement n°515 rectifié à l'amendement n°91 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par Mme Procaccia et MM. Demuyne et Revet.

Dans le dernier alinéa du texte proposé par l'amendement n°91 pour l'article L. 443-2-1 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

âgés de plus de 70 ans

par les mots :

à la retraite à taux plein depuis plus de trois ans

Mme Catherine Procaccia. – Le projet de loi prévoit que la fin du droit au maintien dans les logements sous-occupés ne concerne pas les locataires de plus de 70 ans. Je comprends mal pourquoi on a fixé cette limite.

M. Guy Fischer. – Pour anticiper sur le futur !

Mme Catherine Procaccia. – On prend sa retraite 60 ans, parfois 63 ans et on peut même travailler jusqu'à 67 ans. (*Protestations sur les bancs CRC et plusieurs bancs socialistes*) Il faut laisser les gens s'installer, organiser leur nouvelle vie après leur retraite.

M. le président. – Sous-amendement n°652 à l'amendement n°91 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC.

Dans le dernier alinéa du texte proposé par l'amendement n°91 pour l'article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

de plus de soixante-dix ans

par les mots :

de plus de soixante ans

M. Guy Fischer. – Nous proposons que l'âge limite au-delà duquel les locataires ne pourront être expulsés en vertu de cet article soit abaissé de 70 à 60 ans. Arrivés à l'âge de la retraite, les locataires ne devraient plus pouvoir être inquiétés : une telle précarité pour des personnes de cet âge est inacceptable. D'ailleurs vous permettez aux bailleurs de contraindre ces personnes à accepter un loyer plus élevé, alors que leurs retraites sont souvent faibles, ce qui aura pour effet de réduire encore leur pouvoir d'achat. Certaines d'entre elles seront contraintes de partir dans le privé, ce qui aggravera encore leur situation.

Les retraités contribuent pourtant, dans de nombreuses villes comme Vénissieux, à l'équilibre social des immeubles de logements sociaux. En les forçant à partir, vous compromettez la stabilité de ces résidences !

Mme Christine Boutin, ministre. – Ils ne seront pas forcés de quitter le quartier !

M. Guy Fischer. – Nous vous demandons un geste d'humanité et de solidarité !

M. le président. – Sous-amendement n°653 à l'amendement n°91 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC.

Dans le dernier alinéa du texte proposé par l'amendement n°91 pour l'article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

de plus de soixante-dix ans

par le mot :

de plus de soixante-cinq ans

M. Guy Fischer. – Amendement de repli : l'âge limite serait ramené à 65 ans.

M. le président. – Sous-amendement n°533 rectifié à l'amendement n°91 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 dernier alinéa du texte proposé par l'amendement n°91 pour l'article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation par une phrase ainsi rédigée :

Il ne s'applique pas non plus aux logements situés dans les zones urbaines sensibles définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

M. Claude Jeannerot. – Les 751 zones urbaines sensibles du territoire national font l'objet de mesures dérogatoires, dont l'une témoigne particulièrement des efforts pour favoriser la mixité sociale. En effet, le décret du 30 octobre 1996 autorise à titre dérogatoire le déplafonnement des ressources pour les personnes souhaitant accéder au parc HLM en ZUS. C'est une mesure légitime : pourquoi évincer des familles qui contribuent à la réalisation d'un objectif affiché par tous les gouvernements depuis vingt ans, la mixité sociale ? La mesure envisagée ne doit pas s'appliquer aux locataires des logements situés dans les ZUS. En votant cet amendement, vous rendriez possible la mixité sociale dans les quartiers où elle est le plus nécessaire, et vous témoigneriez de votre conviction que cette mixité est encore possible et souhaitable.

M. le président. – Sous-amendement n°552 rectifié à l'amendement n°91 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par M. Dubois et les membres du groupe UC.

Compléter le dernier alinéa du texte proposé par le 1° de l'amendement n°91 pour l'article L. 442-3-1 du code de la construction et de l'habitation par une phrase ainsi rédigée :

« Il ne s'applique pas non plus aux logements situés dans les zones urbaines sensibles définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire. »

M. Daniel Dubois. – Il n'est pas choquant de chercher à promouvoir la mobilité dans le parc HLM, ni d'inviter à partir des locataires dont les ressources sont deux fois supérieures au plafond, ou qui sont en situation de sous-occupation : de nombreuses familles attendent à la porte. D'ailleurs, je connais bien les offices HLM, et il n'est pas besoin de règles ni de décrets pour qu'elles appliquent humainement la loi : c'est leur métier ! (*Protestations à gauche*)

Donc on nous propose une mesure d'équité sociale mais il est vrai que les ZUS sont une cible très importante de la politique de la ville, par le biais de

l'Anru notamment. Les familles qui vivent dans des ZUS et qui ont construit leur histoire ne doivent pas être expulsées de leur logement, même s'il est sous-occupé car elles contribuent à la stabilité et à la mixité sociale de ces quartiers.

M. le président. – Sous-amendement n°427 rectifié *bis* à l'amendement n°91 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

I. - Dans le premier alinéa du texte proposé par le 1° de l'amendement n°91 pour l'article L. 442-3-2 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

un tel handicap

par les mots :

de handicap

II. - Compléter ce même alinéa par les mots :

et qu'il existe une demande de logement d'une personne handicapée qui ne peut être satisfaite par un autre logement

Mme Gisèle Printz. – Selon les dispositions de l'article 20, le contrat passé entre un bailleur et le locataire d'un logement adapté aux personnes handicapées au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles comporte une clause de résiliation du bail sous réserve de propositions adaptées de relogement par le bailleur, « dès lors que les occupants de ce logement ne présentent plus un tel handicap ».

Cette clause de résiliation ne doit jouer que si le handicap du locataire disparaît totalement. Certaines personnes présentent plusieurs pathologies, et lorsqu'un handicap s'atténue ou disparaît, un autre peut perdurer.

En outre, le contrat ne doit être résilié que si une autre personne handicapée a présenté une demande de logement, qui ne peut être satisfaite que par le logement en question. Dans le cas contraire, cette disposition aurait pour conséquence d'exclure quelqu'un dont la vie a été difficile, d'un quartier où il s'est intégré.

Madame la ministre, vous nous demandez de prendre en compte le facteur humain.

M. le président. – Sous-amendement n°649 à l'amendement n°91 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC.

Rédiger comme suit le deuxième alinéa du texte proposé par l'amendement n°91 pour l'article L. 442-3-2 du code de la construction et de l'habitation :

« Le montant de la quittance du nouveau logement doit être inférieur à celui du logement d'origine.

Mme Isabelle Pasquet. – Il est défendu.

M. le président. – Sous-amendement n°651 à l'amendement n°91 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC.

Dans la dernière phrase du quatrième alinéa du texte proposé par l'amendement n°91 pour l'article L. 442-3-2 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

de six mois

par les mots :

d'un an

Mme Mireille Schurch. – Il est défendu.

M. le président. – Sous-amendement n°330 à l'amendement n°91 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 dernier alinéa du texte proposé par le 1° de l'amendement n°91 pour l'article L. 442-3-2 du code de la construction et de l'habitation par une phrase ainsi rédigée :

Le délai est porté à trois ans lorsque la suppression du droit au maintien dans les lieux résulte du décès de la personne handicapée.

Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales. – La commission des affaires sociales est très favorable à cet article, qui réserve les logements sociaux aux ménages qui en ont le plus besoin. Cependant, nous souhaitons conforter sa dimension sociale, en prévoyant un délai de trois ans lorsque la fin du droit au maintien résulte du décès de la personne handicapée. Ajouter au deuil l'obligation de partir doublerait la peine des familles. Accorder un délai supplémentaire serait juste et humain.

M. le président. – Sous-amendement n°655 à l'amendement n°91 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC.

Compléter le texte proposé par l'amendement n°91 pour l'article L. 442-3-2 du code de la construction et de l'habitation par un alinéa ainsi rédigé :

« L'alinéa précédent n'est pas applicable aux locataires âgés de plus de 60 ans ».

Mme Odette Terrade. – Cet article ne prévoyant aucune limite d'âge, nous proposons d'abord 60 ans.

M. le président. – Sous-amendement n°656 à l'amendement n°91 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC.

Compléter le texte proposé par l'amendement n°91 pour l'article L. 442-3-2 du code de la construction et de l'habitation par un alinéa ainsi rédigé :

« L'alinéa précédent n'est pas applicable aux locataires âgés de plus de 65 ans ».

Mme Odette Terrade. – Repli : 65 ans.

M. le président. – Sous-amendement n°654 à l'amendement n°91 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC.

Compléter le texte proposé par l'amendement n°91 pour l'article L. 442-3-2 du code de la construction et de l'habitation par un alinéa ainsi rédigé :

« L'alinéa précédent n'est pas applicable aux locataires âgés de plus de soixante-dix ans ».

Mme Odette Terrade. – Repli supplémentaire : 70 ans.

M. le président. – Sous-amendement n°676 à l'amendement n°91 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 texte proposé par l'amendement n°91 pour l'article L. 442-3-2 du code de la construction et de l'habitation par un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux locataires âgés de plus de soixante-dix ans. »

M. François Rebsamen. – Nous allons dans le même sens, car l'obligation de changer de logement au-delà d'un certain âge, peut avoir des conséquences dramatiques.

M. le président. – Amendement n°430, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Supprimer le 2° du I de cet article.

M. Claude Jeannerot. – Cette obligation de quitter son logement ne règlera pas le problème du logement social ! Vous convenez qu'il y a crise du logement, mais vous stigmatisez les locataires sous-occupants en les rendant responsables de cette crise ainsi que les quelques milliers qui dépassent les plafonds de ressources. Le surloyer met fin aux abus et vous vous contentez d'une gestion administrative de la pénurie. Vous jouez au lego : à vous suivre, il suffirait de loger les gens dans des appartements plus petits, pour que la situation s'améliore, comme si tout n'était qu'une question de chiffres ! Vous ne tenez aucun compte du confort de vie, de la cohabitation familiale, ni de la relation au quartier. Cet article aura des effets insignifiants vu l'ampleur de la crise : retirez-le !

M. le président. – Amendement n°428, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Compléter le premier alinéa du texte proposé par le 2° du I de cet article pour l'article L. 442-4 du code de la construction et de l'habitation par une phrase ainsi rédigée :

Cette proposition est faite lorsque la demande locale pour ce type de logement le justifie.

Mme Dominique Voynet. – Le départ non souhaité ne peut être légitime que sur les territoires où le marché du logement est très tendu et où il n'y a pas d'autres solutions. Nous atténuons la portée de l'article dans ce sens.

Le plus souvent, les logements deviennent sous-occupés avec le départ des enfants, donc après de longues années de présence dans le quartier. Ce sont ces ménages que vous voulez voir partir pour un logement plus petit, sans considération pour l'utilité sociale liée à la cohabitation des générations, notamment pour la garde d'enfants. Le relogement forcé peut avoir des conséquences sociales importantes. Comme élus, sachant combien un relogement peut être mal vécu, nous souhaitons en réduire le nombre de cas.

M. le président. – Amendement n°207, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Au début du deuxième alinéa du texte proposé par le 2° du I de cet article pour l'article L. 442-4 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

Le loyer principal

par les mots :

Le loyer, exprimé à la surface corrigée ou à la surface utile,

Mme Isabelle Pasquet. – Amendement de repli : il faut prendre en compte les charges locatives, qui varient fortement d'un logement à l'autre, ce qui représente un problème bien réel. Il ne serait pas juste, non plus, qu'un locataire se voie proposer un T3 pour le prix de son T5 : nous prévoyons que le propriétaire propose un autre logement à loyer équivalent au mètre carré.

M. le président. – Amendement n°426, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après le mot :

logement

rédigé comme suit la fin du deuxième alinéa du texte proposé par le 2° du I de cet article pour l'article L. 442-4 du code de la construction et de l'habitation :

est calculé au prorata du loyer de l'ancien logement rapporté à sa surface habitable.

M. François Rebsamen. – Un logement social sur cinq est sous-occupé, mais la mobilité doit être consentie, plutôt que subie. Les mécanismes doivent donc être incitatifs : on proposera un loyer équivalent au mètre carré. La planification urbaine, aujourd'hui abandonnée, visait à rendre possible des parcours résidentiels choisis tout au long de la vie : gardons-en

le sens. Passer d'un T5 à un T3, d'accord, mais pour un loyer équivalent au mètre carré !

M. le président. – Amendement n°600 rectifié *bis*, présenté par MM. Jarlier, Alduy, Hérisson, Cazalet, Juilhard et Saugéy.

Dans la première phrase de l'avant-dernier alinéa du texte proposé par le 2° du I de cet article pour l'article L. 442-4 du code de la construction et de l'habitation, remplacer le mot :

donne

par les mots :

peut donner

M. Pierre Jarlier. – La rupture de contrat ne saurait être automatique, mais intervenir seulement après un examen du dossier au cas par cas, pour tenir compte de la situation financière et sociale du ménage, mais aussi de la situation du marché local du logement et de la mixité sociale, c'est le sens de ce sous-amendement.

M. le président. – Amendement n°208, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Rédiger comme suit le texte proposé par le 3° du I de cet article pour l'article L. 442-4-1 du code de la construction et de l'habitation :

« Art. L. 442-4-1. - Lorsque le locataire présente un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou s'il a à sa charge un enfant mineur ou une personne présentant un tel handicap, il peut lui être attribué, à sa demande, un nouveau logement adapté correspondant à ses besoins et ses possibilités, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1. »

Mme Odette Terrade. – Nous voulons garantir le droit au logement adapté, car il est inhumain de faire partir de son logement social un parent dont l'enfant handicapé est admis dans un établissement.

Même si notre amendement n'y fait pas explicitement référence, il serait souhaitable de rendre opposable ce droit. Nous pourrions élaborer ensemble une rectification en ce sens.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Le sous-amendement n°514 rectifié est partiellement satisfait par l'article 13 *bis* de la loi du 1^{er} septembre 1948, qui prévoit une distance maximale de 5 kilomètres. Le critère de 15 minutes de marche est manifestement inapplicable. Retrait ?

Le sous-amendement n°648 me paraît d'affichage : il suffirait d'un écart d'un euro ! Défavorable, ainsi qu'au sous-amendement n°675 : un loyer ne peut être calculé par rapport à un autre logement. Il n'y a pas que la surface à prendre en compte ! Même avis pour les sous-amendements n°426 et 207.

Je peine à voir les conséquences juridiques du sous-amendement n°329. Le Gouvernement peut-il éclairer le modeste rapporteur que je suis ?

M. Guy Fischer. – Modeste !

Mme Christine Boutin, ministre. – Mais influent !

M. Dominique Braye, rapporteur. – A propos du sous-amendement n°650, je dirai que le délai de six mois ne court qu'à compter de la troisième offre de logement. Il y a, en outre, des garanties. Défavorable.

Je ne suis pas convaincu par le sous-amendement n°515 rectifié.

Mme Catherine Procaccia. – On est jeune à 70 ans !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Vous et moi en sommes éloignés mais cela nous arrivera, hélas plus vite que souhaité.

Ce ne sont pas les revenus qui sont visés mais l'âge. Retrait ?

Le sous-amendement n°652 témoigne d'une confusion entre les questions de sous-occupation et de revenus. Je répète qu'il y aura eu déjà trois offres. Défavorable, ainsi qu'au sous-amendement n°653. Je rends un vibrant hommage au président Fischer, qui nous a épargné ce qui se fit en d'autres temps : décliner année par année.

M. Guy Fischer. – Tiens, vous me donnez une idée ! (*Sourires*)

M. Dominique Braye, rapporteur. – J'ai découvert cette pratique désolante en arrivant au Sénat.

Comme les auteurs des sous-amendements n°533 rectifié et 552 rectifié, je suis sensible à la nécessité de donner une stabilité aux locataires, qui apportent eux-mêmes une stabilité au quartier. Au Val-Fourré, nous le faisons chaque fois que cela s'impose.

M. Guy Fischer. – Sans hausse de loyer ?

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je comprends donc les arguments sur la nécessité de garder dans ces logements des personnes qui y vivent depuis longtemps. Il ne s'agit d'ailleurs pas de les sortir du logement social, et rien n'interdit que le nouveau logement qui leur sera offert soit à proximité du précédent. J'insiste sur le fait que c'est dans les ZUS que nous avons le plus besoin de grands logements sociaux. A Mantes, j'ai 83 grandes familles que je ne sais pas où loger. Peut-on admettre la suroccupation de petits logements où l'on a jusqu'à six personnes dans un T2, tandis qu'une personne seule habite un T4 ou un T5 ? (*Protestations sur les bancs CRC*) Si Mme Borvo Cohen-Seat trouve cela normal, qu'elle vienne l'expliquer à ces 83 familles ! On pense aux occupants mais rarement à toutes ces familles qui cherchent à se loger. On sort les violons pour nous faire pleurer sur l'échec scolaire de ces enfants mais

quand il s'agit de prendre des dispositions concrètes, il n'y a plus personne.

Mme Nicole Borvo Cohen-Seat. – C'est à vos collègues qu'il faut tenir ce discours !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Défavorable aussi au sous-amendement n°427 : le dispositif sur les handicapés doit être efficace. Même rejet du sous-amendement n°649, du n°648, ainsi que du n°651.

Je comprends les arguments de la commission des affaires sociales à propos de son sous-amendement n°330. Le projet de loi prévoit six mois. S'il s'agit d'un événement douloureux comme la mort du handicapé -mais son départ peut aussi résulter d'un placement en institution-, c'est un peu court ; en revanche trois ans fait un peu long. Dix-huit mois ferait un délai raisonnable. Acceptez-vous une telle rectification ?

Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales. – Soit.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Dans ces conditions, l'avis est favorable.

Nous souhaitons le retrait du sous-amendement n°655 au profit du n°654.

Le sous-amendement n°656 appelle une observation identique : les préoccupations sont prises en compte dans le sous-amendement n°654, que j'accepte.

Mme Odette Terrade. – Enfin, le premier avis favorable !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je donne cet avis à chaque amendement utile.

Ainsi, j'accepte le sous-amendement n°676 à condition qu'il soit rectifié pour devenir identique au 654. (*M. François Rebsamen accepte cette modification*)

La commission est évidemment défavorable à l'amendement n°430, qui tend à supprimer les dispositions permettant de combattre la sous-occupation.

Elle propose de retirer l'amendement n°428, satisfait par celui sur les zones tendues.

Avis défavorable à l'amendement n°207 qui, s'il était adopté, obligerait à décider quand le loyer doit être calculé en fonction de la surface corrigée ou de la surface utile. En outre, la superficie n'est pas le seul paramètre à prendre en compte.

L'amendement n°426 appelle des observations identiques à celles formulées au sujet du sous-amendement n°675.

Je propose de retirer l'amendement 600 rectifié *bis*, car il compromettrait l'indispensable lutte contre la sous-occupation.

Je suis désolé d'être défavorable à l'amendement n°208, mais il mettrait en cause la disponibilité d'appartements que des personnes handicapées n'habitent plus.

Mme Christine Boutin, ministre. – L'avis très précisément motivé que le rapporteur vient d'exprimer me permettra d'être plus rapide.

Je rappelle simplement que la France manquant de logements, il faut en construire, mais aussi introduire de la souplesse et de la fluidité pour que le parc satisfasse mieux les besoins de nos concitoyens. Telle est la philosophie de l'article 20.

A l'honorable sénateur qui se demandait si je jouais au lego, je réponds que j'ai passé l'âge.

Nul ici ne peut donner de leçons d'humanité, car nous sommes tous rassemblés dans notre responsabilité d'élus au service des autres.

Le Gouvernement accepte l'amendement n°91.

En revanche, il repousse le sous-amendement n°514 rectifié, car une telle restriction des zones serait contraire à l'objectif de fluidité.

Je repousse le sous-amendement n°648.

Il en va de même pour le sous-amendement n°675, dont je comprends l'intention mais dont l'effet serait contre-productif.

Avis favorable au sous-amendement n°329.

Le Gouvernement repousse les sous-amendements n°650, 515 rectifié, 652, 653, 533 rectifié et 552 rectifié, 427 rectifié *bis*, 649, 651, 655 et 656.

En revanche, je suis heureuse d'accepter l'amendement n°330 rectifié, les amendements identiques n°654 et 676 rectifié, qui tendent à protéger les locataires bénéficiant d'un logement adapté et âgés de plus de 70 ans.

M. Thierry Repentin. – Tout le monde n'a pas eu cette chance !

Mme Christine Boutin, ministre. – Certaines de vos suggestions ont été reprises.

M. Thierry Repentin. – Dont une qui me tenait beaucoup à cœur.

Mme Christine Boutin, ministre. – A moi aussi.

Avis défavorable à l'amendement n°430.

Le 428 est satisfait, mais Mme Voynet souligne à juste titre l'importance des liens intergénérationnels.

Avis défavorables aux amendements n°207 et 426.

J'en viens à l'amendement n°600 rectifié *bis* de M. Jarlier.

M. Thierry Repentin. – Il est excellent !

Mme Christine Boutin, ministre. – Je le repousse. (*Exclamations sur les bancs socialistes*)

Enfin, le Gouvernement est défavorable à l'amendement n°208.

Le sous-amendement n°514 rectifié est retiré.

Les sous-amendements n°648 et 675 ne sont pas adoptés.

Le sous-amendement n°329 est adopté.

Par conséquent, le sous-amendement n°650 devient sans objet.

M. le président. – Je mets aux voix le sous-amendement n°515 rectifié.

Mme Catherine Procaccia. – Mon approche est fondée sur le revenu lié à la retraite. Est-on vieux à 70 ans ? Non ! (*Applaudissements à droite*)

Le sous-amendement n°515 rectifié est retiré.

Les sous-amendements n°652 et 653 ne sont pas adoptés.

Les sous-amendements identiques n°533 rectifié et 552 rectifié sont adoptés.

Le sous-amendement n°427 rectifié bis n'est pas adopté.

Les sous-amendements n°649 et 651 ne sont pas adoptés.

M. le président. – Je mets aux voix le sous-amendement n°330 rectifié.

M. Nicolas About. – Lorsque M. le rapporteur a formulé son avis à propos du sous-amendement n°330, son propos concernait l'ensemble des cas où un handicapé quitte son logement, par suite d'un décès ou non. Or, la rédaction du sous-amendement était limitée au décès.

La rectification proposée par M. le rapporteur porte-t-elle exclusivement sur le délai, ou élargit-elle cette disposition à l'ensemble des cas où une personne handicapée quitte son logement ?

M. Dominique Braye, rapporteur. – J'ai seulement rappelé que tout départ n'était pas nécessairement consécutif à un décès, mais le sous-amendement vise ce seul cas.

M. Nicolas About. – J'ajoute qu'une personne handicapée placée dans une institution revient parfois le week-end ou pendant les vacances dans sa famille, qui ne doit donc pas être pénalisée.

Le sous-amendement n°330 rectifié est adopté.

Les sous-amendements n°655 et 656 ne sont pas adoptés.

Les sous-amendements identiques n°654 et 676 rectifié sont adoptés.

M. le président. – Je mets aux voix l'amendement n°91 sous-amendé.

M. Thierry Repentin. – L'amendement n°91 risque de faire tomber l'amendement de M. Jarlier, qui procède de la même philosophie que les nôtres. Avec l'article 20, vous proposez de rechercher de manière uniforme la mobilité et la fluidité. Je me réjouis qu'on fasse une exception pour les zones urbaines sensibles, car nous avons besoin d'y maintenir des familles qui contribuent au lien social. Mais je me demande pourquoi il faudrait appliquer l'article à des zones où il n'y a pas de liste d'attente, par exemple en zone de revitalisation rurale ou dans des territoires en déclin économique ou industriel. Vous nous dites que vous ne demanderez pas systématiquement qu'on établisse les listes correspondantes mais les organismes sont tenus de respecter la loi. Comment contourner cet écueil ?

Mme Christine Boutin, ministre. – Nous avons le même objectif mais pourquoi n'y aurait-il pas besoin de mobilité en zone rurale ?

M. Dominique Braye, rapporteur. – Malgré sa perspicacité, M. Repentin a oublié comment le texte s'applique dans les zones tendues.

Mme Dominique Voynet. – Je ne comprenais pas la réponse de la ministre mais le rapporteur a précisé les choses en rappelant la raison pour laquelle nous avons été invités à retirer l'amendement n°428.

Mme Christine Boutin, ministre. – Pour que les choses soient claires, je précise que, dans le cas qu'évoquait M. About, un handicapé qui est hospitalisé pour deux ou trois mois a besoin d'être accueilli dans sa famille : il ne faudra pas demander à cette dernière de partir.

L'amendement n°91, sous-amendé, est adopté ; les amendements n°430, 428, 207, 426, 600 rectifié bis et 208 deviennent sans objet.

PRÉSIDENCE DE M. ROGER ROMANI,
VICE-PRÉSIDENT

Cour de justice de la République (Résultats du scrutin)

M. le président. – Voici les résultats du scrutin pour l'élection de six juges titulaires à la Cour de justice de la République et de leurs six juges suppléants :

Nombre de votants.....	276
Nombre de suffrages exprimés.....	273
Majorité absolue des suffrages exprimés ..	137

Ont obtenu :

MM. Laurent Béteille, titulaire, et Charles Guené, suppléant : 260 voix ;

MM. François-Noël Buffet, titulaire, et Hugues Portelli, suppléant : 260 voix ;

Mme Josette Durrieu, titulaire, et M. Didier Boulaud, suppléant : 260 voix ;

MM. Hubert Haenel, titulaire, et Bernard Saugey, suppléant : 259 voix ;

M. Bernard Frimat, titulaire, et Mme Bariza Khiari, suppléante : 257 voix ;

MM. Pierre Fauchon, titulaire, et Michel Mercier, suppléant : 255 voix.

Tous les candidats ayant obtenu la majorité absolue des suffrages exprimés, ils sont proclamés juges à la Cour de justice de la République.
(Applaudissements)

MM. Béteille, Buffet, Mme Durrieu, MM. Haenel, Frimat, Fauchon, Guené, Portelli, Boulaud, Saugey et Mme Khiari prêtent successivement serment.

M. le président. – Acte est donné par le Sénat du serment qui vient d'être prêté devant lui.

M. Mercier, qui n'a pu assister à la séance d'aujourd'hui, sera appelé ultérieurement à prêter serment devant le Sénat.

PRÉSIDENCE DE M. BERNARD FRIMAT,
VICE-PRÉSIDENT

Logement (Urgence - Suite)

Discussion des articles (Suite)

Article 20 (Suite)

M. le président. – Amendement n°209, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Supprimer le 4° du I de cet article.

Mme Odette Terrade. – Ne touchons pas à un aspect essentiel de notre droit par une disposition rétroactive et ne rendons pas caducs les contrats signés entre deux parties ! Le texte déséquilibrerait fortement les contrats au détriment de l'une des parties, ce qui serait contraire au principe de non-rétroactivité de la loi. Nous restons au demeurant totalement opposés à l'ensemble du mécanisme, même s'il ne s'appliquait qu'aux contrats à venir.

M. le président. – Amendement identique n°431, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Mme Gisèle Printz. – Vous cédez à ce travers bien français qui consiste à abroger une loi avant qu'elle soit rentrée en vigueur. En juillet 2006, l'engagement national pour le logement avait considérablement durci

le dispositif en rendant les surloyers obligatoires en cas de dépassement de 20 % du plafond de ressources, à compter du 1^{er} janvier 2009. Il n'y a donc aucun intérêt à transformer le contrat des foyers dont les ressources représentent deux fois le plafond. Un couple parisien avec trois enfants et ayant 9 800 euros de ressources paiera pour son 75 mètres carrés 527 euros plus 228 euros de surloyer. Avec la réforme, le surloyer atteindra 1 104 euros, soit une charge mensuelle de 1 632 euros, contre 1 500 euros dans le parc privé. Le dispositif est très dissuasif, car quelle famille restera en HLM avec un loyer supérieur à celui du parc privé ? Les locataires en fort dépassement quitteront volontairement leur logement sans qu'il soit nécessaire d'introduire une telle insécurité juridique et de remettre en cause le droit au maintien dans les lieux qui conditionne la qualité de service d'intérêt général au sens de l'Europe. L'enjeu n'est pas mince : il y va du maintien du logement social.

M. le président. – Amendement n°92, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

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

4° Après l'article L. 442-3, il est inséré un article L. 442-3-3 ainsi rédigé :

« Art. L. 442-3-3. - I. - Dans les logements locatifs sociaux appartenant aux organismes d'habitations à loyer modéré et situés dans des zones géographiques, définies par décret en Conseil d'État se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, les locataires dont les ressources, au vu des résultats de l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9, sont, deux années consécutives, au moins deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ces logements fixés en application de l'article L. 441-1 n'ont plus le droit au maintien dans les lieux à l'issue d'un délai de trois ans à compter du premier janvier de l'année qui suit les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement de ces plafonds.

« Dès que les résultats de l'enquête font apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement de ces plafonds, le bailleur en informe les locataires sans délai.

« Six mois avant l'issue de ce délai de trois ans, le bailleur notifie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifie par acte d'huissier la date à laquelle les locaux loués doivent être libres de toute occupation. A l'issue de cette échéance, les locataires sont déchus de tout titre d'occupation des locaux loués.

« II. - Si, au cours de la période de trois ans visée au I, les locataires justifient que leurs ressources ne sont plus au moins deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ce logement, ils bénéficient à nouveau du droit au maintien dans les lieux.

« III. - Le I n'est pas applicable aux locataires qui, l'année suivant les résultats de l'enquête faisant

apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement des plafonds de ressources, atteignent leur soixante-dixième anniversaire et aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap. » ;

M. Dominique Braye, rapporteur. – Nous apportons des modifications substantielles au dispositif. Celui-ci ne serait d'abord automatique que pour les logements situés dans des zones géographiques définies par décret en Conseil d'État et caractérisées par un déséquilibre entre l'offre et la demande ; il serait en effet déraisonnable de libérer des logements dans les zones où le parc social connaît des vacances. Ensuite, le dispositif ne s'appliquerait qu'aux locataires dont les revenus dépassent deux fois le plafond pendant deux années consécutives. Enfin, le droit au maintien dans les lieux serait rendu aux locataires qui, pendant la période de trois ans, justifient que leur revenu est redevenu inférieur à deux fois le plafond.

L'ensemble du dispositif permettrait de libérer, après prise en compte de la diminution de 10,3 % du plafond, près de 24 000 logements, dont 6 000 en Ile-de-France. Je rappelle que seraient visés les ménages avec deux enfants habitant Paris disposant d'au moins 9 000 euros mensuels. Le nouveau barème du surloyer portera les loyers concernés au niveau de ceux du marché, voire au-dessus. Il est vrai que l'on voit certains locataires souhaiter rester dans leur logement social, dont certains à Paris sont bien situés, même si leur loyer est supérieur à ce qu'ils paieraient dans le secteur privé -ce qui prive d'autres ménages plus modestes de la possibilité d'accéder à un logement.

M. le président. – Sous-amendement n°665 à l'amendement n°92 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC.

Dans le premier alinéa du I du texte proposé par l'amendement n°92 pour l'article L. 442-3-3 du code de la construction et de l'habitation, supprimer les mots :

définies par décret en Conseil d'État

M. Guy Fischer. – L'amendement de la commission évoque les zones de déséquilibre entre l'offre et la demande ; il conviendrait d'abord de s'interroger sur la qualité de l'offre. La vérité, c'est que ce sont les populations les plus modestes qui sont le plus exclues du droit au logement ; elles représentent la grande majorité des demandeurs de logements sociaux. Y compris dans les villes les plus « bourgeoises », 60 % à 70 % de ces demandeurs ont des ressources nettement inférieures au plafond.

Au-delà de l'évolution des modes de vie, la crise est due à l'incapacité du secteur privé à contribuer à sa résolution. La disparition progressive du parc social de fait depuis la loi Méhaignerie -les logements en loi

de 1948- est une des sources des difficultés actuelles. La grande majorité des locataires du secteur privé sont désormais soumis à l'article 17. Et c'est justement parce que ce parc locatif ancien, souvent moins bien entretenu que le parc locatif HLM, n'est plus social que leurs locataires sont demandeurs d'un logement social. Nous pourrions donc résoudre une partie des tensions sur le logement si davantage de propriétaires bailleurs proposaient des loyers plus conformes aux ressources de leurs locataires potentiels.

Nous craignons donc que le décret pris en vertu de l'article 20 ne conduise à généraliser le dispositif dans des communes où le nombre de logements sociaux ne permet pas de faire face à la demande sociale. Ce qui serait, une fois encore, opposer entre eux les ménages les plus modestes, sans rien résoudre. C'est la loi qui doit régler ce problème de déséquilibre.

M. le président. – Sous-amendement n°664 à l'amendement n°92 rectifié de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC.

I. - Dans le premier alinéa du I du texte proposé par l'amendement n°92 pour l'article L. 442-3-3 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

deux années

par les mots :

trois années

II. - Dans le même alinéa, remplacer les mots :

deuxième année

par les mots :

troisième année

III. - Dans le deuxième alinéa du même texte, remplacer les mots :

deuxième année

par les mots :

troisième année

Mme Odette Terrade. – Afin de mieux prendre en compte les aléas de la vie professionnelle, notamment des plus de 50 ans qui sont particulièrement visés par l'article 20, nous proposons de porter la période de dépassement de deux ans -la commission a fait un pas dans la bonne direction- à trois ans. La précarité demeure grande ; nous devons tranquilliser ceux qui, mis en danger dans leur emploi, seraient menacés de perdre leur logement.

M. le président. – Sous-amendement n°662 à l'amendement n°92 rectifié de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC.

Après le premier alinéa du I du texte proposé par l'amendement n°92 pour l'article L. 442-3-3 du code de

la construction et de l'habitation, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions de l'alinéa précédent ne sont pas applicables aux communes ne répondant pas aux critères définis à l'article L. 302-5. »

M. Guy Fischer. – L'aspect essentiel de la crise du logement, c'est la pénurie de logements sociaux, une des plus importantes de l'après-guerre, et de logements privés à des loyers accessibles. Afin que ces deux pénuries ne se nourrissent l'une l'autre, nous proposons que l'article 20 ne s'applique pas dans les communes comptant moins de 20 % de logements sociaux. On verrait sinon dans une même commune des demandeurs de logements, des mal logés, des sans abris et des ménages mis en demeure de quitter leur logement sans pouvoir en retrouver un dans le parc privé. En l'état, le dispositif conduirait à de nouvelles augmentations de loyer dans le parc privé, ce qui serait évidemment contreproductif dans la situation actuelle de l'immobilier. Comme on le voit, l'article 20 montre vite ses limites.

M. le président. – Sous-amendement n°668 à l'amendement n°92 rectifié de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC.

Après le premier alinéa du I du texte proposé par l'amendement n°92 pour l'article L. 442-3-3 du code de la construction et de l'habitation, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux communes et quartiers comportant ou faisant partie d'une zone urbaine sensible aux communes éligibles à la dotation définie à l'article L. 2334-14 du code général des collectivités territoriales. »

Mme Odette Terrade. – La préservation des équilibres sociaux et de la mixité sociale est essentielle dans toute politique urbaine digne de ce nom. C'est l'article 42 de la loi de 1995 qui a défini les zones urbaines sensibles, celles caractérisées par « la présence de grands ensembles ou de quartiers d'habitat dégradé et par un déséquilibre accentué entre l'habitat et l'emploi. » Selon le rapport annuel de l'Observatoire des zones urbaines sensibles, la crise sociale dans ces quartiers appelle des réponses spécifiques. Or le nombre de logements détruits dans le cadre de conventions Anru est supérieur à celui des logements construits, ce qui tend davantage encore la demande sociale. Et la diversification de l'offre du parc locatif privé ne suffit pas à répondre aux besoins. Appliquer l'article 20 dans ces quartiers, où le niveau de vie et les ressources des populations sont très largement inférieurs aux moyennes locales ou nationales, c'est prendre le risque d'ajouter des difficultés aux difficultés.

Prenons un exemple, qui n'est pas totalement fortuit : le Val-Fourré. L'article 20 trouverait-il à s'y appliquer ? Le nombre moyen de personnes résidant

dans les logements de la ZUS était de 3,74 en 1999, contre 2,93 personnes en moyenne sur l'ensemble de Mantes-la-Jolie ; les logements hors ZUS étaient en moyenne occupés par 2,35 personnes. La population de la ZUS était nettement plus jeune que la population moyenne -plus de 40 % de moins de 20 ans pour 22 % hors ZUS- plus fréquemment étrangère, et davantage composée de familles monoparentales.

La moyenne de revenu des foyers fiscaux des Yvelines est ainsi de 25 847 euros par an. Elle atteint 31 705 euros au Chesnay et 56 240 euros au Vésinet. En revanche, elle tombe à 20 291 euros à Buchelay et à 13 340 euros à Mantes-la-Jolie, où l'on est sans doute plus riche du côté de la Collégiale qu'au Val Fourré.

Il convient donc d'exclure les communes comptant un quartier ZUS des dispositions de l'article 20 afin que certains locataires aux ressources modestes ne soient pas confrontés à une situation inextricable.

M. le président. – Sous-amendement n°659 à l'amendement n°92 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC.

Rédiger comme suit le III du texte proposé par l'amendement n°92 pour l'article L. 442-3-3 du code de la construction et de l'habitation :

« III. - Le I n'est pas applicable aux locataires qui, l'année suivant les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement de plafonds de ressources, atteignent leur soixantième anniversaire et aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap, aux locataires occupant leur logement depuis au moins quinze ans. »

Sous-amendement n°660 à l'amendement n°92 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC.

Rédiger comme suit le III du texte proposé par l'amendement n°92 pour l'article L. 442-3-3 du code de la construction et de l'habitation :

« III. - Le I n'est pas applicable aux locataires qui, l'année suivant les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement de plafonds de ressources, atteignent leur soixante-cinquième anniversaire et aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap, aux locataires occupant leur logement depuis au moins quinze ans. »

Sous-amendement n°661 à l'amendement n°92 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC.

Rédiger comme suit le III du texte proposé par l'amendement n°92 pour l'article L. 442-3-3 du code de la construction et de l'habitation :

« III. - Le I n'est pas applicable aux locataires qui, l'année suivant les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement de plafonds de ressources, atteignent leur soixante-dixième anniversaire et aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap, aux locataires occupant leur logement depuis au moins quinze ans. »

Mme Isabelle Pasquet. – Ces trois sous-amendements tendent à faire baisser à 60 ou à 65 ans l'âge limite d'exemption des mesures concernant le dépassement des plafonds de ressources.

En outre, il convient de prévoir qu'au bout de quinze ans d'occupation du logement, le droit au maintien de la famille soit définitivement acquis. Pour certaines personnes, l'investissement sentimental dans un appartement est essentiel. Nous proposons donc une exception d'humanité : chacun doit pouvoir faire jouer la primauté des sentiments et de l'amour, les souvenirs familiaux, sur toute autre considération. Ce n'est pas parce qu'une famille n'a pu acheter une maison qu'elle n'a pas le droit de vivre et de terminer sa vie dans son lieu de mémoire.

M. le président. – Sous-amendement n°657 à l'amendement n°92 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC.

Dans le III du texte proposé par l'amendement n°92 pour l'article L. 442-3-3 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

soixante-dixième

par les mots :

soixantième

Sous-amendement n°658 à l'amendement n°92 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC.

Dans le III du texte proposé par l'amendement n°92 pour l'article L. 442-3-3 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

soixante-dixième

par les mots :

soixante-cinquième

Mme Isabelle Pasquet. – Passé 60 ans, les revenus des locataires se stabilisent puisque les retraites évoluent très lentement. Par simple humanité, il convient de tranquilliser ces personnes en portant l'âge limite d'application des règles prévues à cet

article à 60 ans ou 65 ans, au lieu de 70 ans comme vous le prévoyez.

M. le président. – Sous-amendement n°534 rectifié à l'amendement n°92 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 III du texte proposé par l'amendement n°92 pour l'article L. 442-3-3 du code de la construction et de l'habitation par une phrase ainsi rédigée :

Il ne s'applique pas non plus aux logements situés dans les zones urbaines sensibles définies au 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire.

Mme Raymonde Le Texier. – Il est indispensable de dé plafonner le montant des ressources pour les locataires logés en ZUS. Dans la ville nouvelle dont je suis l'élue, nous comptons une forte proportion de logements sociaux, de l'ordre de 75 %. Parfois, de jeunes couples arrivent, l'un et l'autre étant encore étudiants. Après quelques années, leur situation évolue et ils deviennent médecin ou chercheur. Nous comptons ainsi une dizaine de familles dans le parc locatif public qui dépassent sans doute le plafond pour vivre dans des HLM. Lorsque j'étais maire de Villiers-le-Bel, dans le Val-d'Oise, j'ai tout tenté pour conserver ces familles au nom de la mixité sociale. Le bénéfice de telles présences dans le parc HLM est extraordinaire : alors que la plupart des familles sont en difficulté, qu'elles ont le sentiment qu'elles ne pourront jamais s'en sortir, le fait d'avoir un voisin médecin ou chercheur, avec des enfants qui font des études supérieures, prouve que tout espoir n'est pas perdu. Il est indispensable d'encourager ces familles à rester dans ces quartiers alors qu'elles pourraient facilement trouver à se loger ailleurs. En outre, ce sont des personnes sur lesquelles on peut souvent s'appuyer pour gérer une association ou pour maintenir le lien social, animer des associations sportives. Elles permettent de tirer vers le haut toutes les autres familles vivant dans ces quartiers difficiles qui risquent, tous les jours, d'exploser.

M. le président. – Sous-amendement identique n°553 rectifié à l'amendement n°92 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par M. Dubois et les membres du groupe UC.

M. Daniel Dubois. – Tout vient d'être dit. Nous devons être cohérents : on ne peut attendre de l'Anru qu'elle transforme des zones sensibles en quartiers comme les autres et demander aux habitants qui ont des revenus supérieurs à la moyenne, quand on a la chance d'en avoir, de trouver un logement ailleurs. La mixité sociale est indispensable.

M. le président. – Sous-amendement n°663 à l'amendement n°92 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC.

Après le premier alinéa du I du texte proposé par l'amendement n°92 pour l'article L. 442-3-3 du code de la construction et de l'habitation, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux communes et quartiers comportant ou faisant partie d'une zone urbaine sensible au sens du 3 de l'article 42 de la loi n° 95-115 du 4 février 1995. »

M. Thierry Foucaud. – Dans les ZUS, la mixité sociale doit être protégée : il faut donc se garder d'une application trop rigoureuse de cet article.

Ainsi, les familles ayant élevé des enfants majeurs handicapés risquent d'être frappées par ces dispositions. Une mère de famille veuve ayant élevé un enfant trisomique devra, en cas de décès de celui-ci, quitter son logement au motif qu'il serait sous-occupé ! Comment fera-t-elle pour vivre dans un logement plus petit et sans doute plus cher alors qu'elle aura probablement très peu travaillé pour se consacrer à son enfant ? De telles situations ne sont pas rares dans le parc HLM.

M. le président. – Sous-amendement n°669 à l'amendement n°92 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC.

Compléter le texte proposé par l'amendement n°92 pour l'article L. 442-3-3 du code de la construction et de l'habitation par un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux personnes titulaires du revenu minimum d'insertion. »

Sous-amendement n°670 à l'amendement n°92 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC.

Compléter le texte proposé par l'amendement n°92 pour l'article L. 442-3-3 du code de la construction et de l'habitation par un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux personnes titulaires de l'allocation vieillesse des travailleurs salariés. »

Sous-amendement n°671 à l'amendement n°92 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC.

Compléter le texte proposé par l'amendement n°92 pour l'article L. 442-3-3 du code de la construction et de l'habitation par un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux personnes souffrant d'une affection de longue durée. »

Sous-amendement n°672 à l'amendement n°92 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC.

Compléter le texte proposé par l'amendement n°92 pour le l'article L. 442-3-3 du code de la construction et de l'habitation par un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux personnes allocataires de l'allocation spécifique de solidarité. »

M. Thierry Foucaud. – Nous proposons d'exclure du champ d'application de cet article les foyers à revenus modestes. Le critère de la sous-occupation ne tient en effet aucunement compte des ressources des locataires. Or, même s'ils occupent des logements trop grands au regard de leur situation familiale, de nombreux locataires ne pourront trouver dans le parc privé un logement décent. C'est donc pour prévenir de tels problèmes que nous vous soumettons ces quatre sous-amendements, sorte de « bouclier social » pour les ménages en difficulté.

En outre, la gestion locative et la mobilité résidentielle ne doivent pas dépendre de la loi mais du contrat entre bailleur et locataire et surtout des relations de proximité que les bailleurs sociaux entretiennent avec leurs locataires. Légiférer sur les échanges de logement n'a pas beaucoup de sens alors que les bailleurs s'en préoccupent, notamment lorsque les enfants des familles nombreuses prennent leur envol et que les parents finissent par demander des logements mieux adaptés à leur situation. Laissons faire la vie !

Notre rapporteur nous a parlé de 83 familles en difficulté qui attendent des logements plus grands. Mais pense-t-il vraiment qu'il y a 83 autres familles dans sa commune qui occupent indûment des F4 ou des F5 ? Plutôt que de se bercer d'illusions sur le nombre de logements sous-occupés qui pourraient être libérés, pourquoi ne pas nous consacrer à la construction massive de nouveaux logements sociaux, en relevant le niveau des aides directes à la pierre ?

Mme Christine Boutin, ministre. – C'est vrai !

M. Thierry Foucaud. – Pour cela, il faut des moyens !

Mme Christine Boutin, ministre. – Nous les avons !

M. le président. – Amendement n°597 rectifié *bis*, présenté par MM. Jarlier, Alduy, Hérisson, Cazalet et Juilhard.

Dans la première phrase du premier alinéa du texte proposé par le 4° du I de cet article pour l'article L. 442-4-2 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

est requalifié

par les mots :

peut être requalifié

M. Pierre Jarlier. – Nous laissons une capacité d'appréciation aux bailleurs, non pour remettre en

cause la mobilité, mais pour conserver de la souplesse et préserver une bonne mixité sociale.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je m'étonne solennellement que les sénateurs CRC et socialistes défendent des locataires qui perçoivent un revenu de plus de 9 000 euros par mois.

Mme Raymonde Le Texier. – Encore !

Mme Odette Terrade. – Les pousser dehors ne règlera pas le problème !

M. Guy Fischer. – Ce sont les locataires de M. Chirac !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Ils n'auront pas de difficulté à trouver un logement dans le parc privé.

M. Guy Fischer. – Vous en connaissez, vous, des locataires à 9 000 euros ?

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je suis choqué qu'ils demeurent dans le parc social, d'autant qu'ils ne paient pas de surloyer. Nous défendons les classes modestes et populaires... (*Exclamations et rires indignés à gauche*)

Mme Raymonde Le Texier. – Ridicule !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Défavorable aux amendements de suppression puisque l'amendement de la commission ne rend automatique la mesure que dans les zones tendues, définies par décret.

Défavorable au sous-amendement n°664, les deux années consécutives sont déjà une amélioration. Même avis sur le n°662, il n'y a pas lieu de traiter différemment les locataires selon que leur commune respecte ou non l'article 55.

Merci à Mme Terrade d'avoir cité Mantes-la-Jolie ; continuez ainsi et vous progresserez rapidement ! Nous avons beaucoup plus que 20 % de logements sociaux. Or nous avons tout de même 3 500 demandes non satisfaites 14 mois après le dépôt du dossier. Nous espérons que la rotation sera suffisante pour diminuer ce délai.

Défavorable au n°668. Une fois de plus merci, madame Terrade, d'avoir cité Mantes-la-Jolie -où vous êtes invitée quand vous le souhaitez ! Buchelay est la commune de la région où la progression a été la plus forte, 35 % de résidences principales en plus, ce qui lui a valu une très grosse subvention du fonds d'aménagement urbain (FAU). Nous en sommes fiers.

Le n°659 est injuste : si depuis quinze ans on a profité de l'argent public, raison de plus pour laisser la place ! Défavorable aussi aux n°s 660, 661, 657, 658. Favorable aux n°s 534 rectifié et 553 rectifié. Défavorable au n°663, satisfait par les deux précédents.

Les sous-amendements n°s 669 à 672 sont venus égayer nos soirées de travail. Ils nous ont donné le fou-rire. Comment être allocataire des *minima* sociaux

et être concerné par les mesures de mobilité ? A moins bien sûr que les intéressés aient des ressources illicites...

M. Guy Fischer. – Vous êtes égal à votre réputation...

M. Dominique Braye, rapporteur. – Le n°671 serait acceptable mais ne multiplions pas les critères. Avis défavorable également à l'amendement n°672. Quant au n°597 rectifié *bis*, bien évidemment qu'en cas de vacances dans les immeubles, on ne va pas mettre dehors certains locataires ! Le sous-amendement est satisfait, retrait.

Mme Christine Boutin, ministre. – Défavorable aux n°s209 et 431. Favorable à l'amendement n°92, mais avec une réserve, au paragraphe II, car il ne faudrait pas vider la mesure de son contenu et permettre aux locataires de s'organiser pour échapper au dispositif.

M. Dominique Braye, rapporteur. – C'est vrai ! Je rectifie le II en remplaçant les mots « ne sont plus au moins deux fois supérieures aux plafonds » par les mots « sont devenues inférieures aux plafonds ».

Mme Christine Boutin, ministre. – Favorable !

Avis défavorable aux n°s665, 664, 662, 668, 659, 660, 661, 657, 658. Favorable aux n°s534 rectifié et 553 rectifié. Le n°663 comporte un critère d'exclusion trop large : rejet ou retrait. Défavorable aux n°s669, 670, 671, 672, ainsi qu'au n°597 rectifié *bis*...

M. Thierry Repentin. – Il est très bon.

Mme Christine Boutin, ministre. – Il fait courir le risque de devoir traiter au cas par cas les situations de dépassement.

M. Thierry Repentin. – J'aimerais revenir sur les raisons pour lesquelles nous souhaitons la suppression de ce paragraphe.

En ce qui concerne le supplément de loyer de solidarité, vous savez bien, madame la ministre, que les décrets pris en application de la loi ENL du 13 juillet 2006 ont considérablement durci cette mesure. Tous les foyers dont les ressources dépassent de 20 % le plafond autorisé devront obligatoirement payer un surloyer : cette disposition entrera en vigueur le 1^{er} janvier 2009, et elle sera appliquée avec sévérité.

D'ailleurs, vous êtes parvenue à un accord en décembre 2007 avec les offices HLM, pour régler ce genre de problèmes.

Mme Christine Boutin, ministre. – Absolument.

M. Thierry Repentin. – Pourquoi donc revenir aujourd'hui sur cet accord ?

Mme Christine Boutin, ministre. – Je ne reviens pas dessus.

M. Thierry Repentin. – Est-ce le signe qu'il n'a pas été appliqué ? Ou bien une manifestation de défiance à l'égard du monde HLM ?

Mme Christine Boutin, ministre. – Pas du tout.

M. Thierry Repentin. – Hier, j'ai voté contre plusieurs amendements, parfois issus de la minorité sénatoriale, parce qu'ils étaient fondés sur des exemples extrêmes, éloignés de la réalité quotidienne. Mais aujourd'hui vous mettez en avant, pour justifier la rupture du bail des locataires dont les revenus excèdent le plafond, un exemple tout aussi caricatural : une famille qui gagne 9 000 euros par mois et vit dans un logement social, en région parisienne. On ne peut pas faire la loi à partir de cas isolés !

Mme Christine Boutin, ministre. – Nous sommes d'accord sur ce point.

M. Thierry Repentin. – De tels exemples sont choquants, ils frappent l'opinion, mais ils sont trompeurs. Ils donnent aux Français le sentiment que si 1,4 million de familles attendent de se voir accorder un logement dans le parc social, c'est parce que d'autres familles y résident sans y avoir droit, et que les bailleurs sociaux laissent faire.

Mme Christine Boutin, ministre. – Soyez sérieux, monsieur Repentin ! Vous nous avez habitués à mieux !

M. Thierry Repentin. – Vous vous êtes montrée très attentive, dans ce débat sur l'article 20, au problème des logements sous-occupés, ou occupés par des ménages aux ressources excessives. Cette préoccupation n'est pas illégitime : il s'agit de l'argent public. Mais qu'en est-il des familles résidant dans le parc privé subventionné ? Aucune enquête n'est jamais menée sur la proportion de logements sous-occupés ou occupés par des familles dont les revenus sont supérieurs au plafond. Il serait souhaitable que le parc HLM et le parc privé subventionné soient soumis de la part de l'État à un traitement plus équitable !

L'amendement n°209, identique à l'amendement n°431, n'est pas adopté.

Le sous-amendement n°665 n'est pas adopté, non plus que les sous-amendements n°s664, 662, 668, 659, 660, 661, 657 et 658.

Les sous-amendements identiques n°s534 rectifié et 553 rectifié sont adoptés.

Le sous-amendement n°663 est satisfait.

Le sous-amendement n°669 n'est pas adopté, non plus que les sous-amendements n°s670, 671 et 672.

L'amendement n°92, sous-amendé, est adopté.

L'amendement n°597 rectifié bis est retiré.

M. le président. – Amendement n°93 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après le 4° du I de cet article, insérer deux alinéas ainsi rédigés :

4° *bis* L'article L. 442-4 est ainsi rédigé :

« Art. L. 442-4. - Les organismes d'habitations à loyer modéré peuvent, par délibération de leur conseil d'administration ou de leur conseil de surveillance, rendre applicable l'article L. 442-3-3 aux logements locatifs sociaux qui ne sont pas situés dans les zones géographiques mentionnées au même article. » ;

M. Dominique Braye, rapporteur. – Nous l'avons vu, il n'est pas opportun d'appliquer les dispositions du projet de loi relatives aux locataires dont les ressources excèdent le plafond aux personnes résidant dans des zones peu tendues, où il existe parfois des vacances dans le parc HLM. Ces zones seront définies par décret. Mais il peut arriver que des résidences HLM situées hors de ces zones se trouvent dans la même situation : nous proposons donc d'autoriser les organismes HLM à appliquer la même dérogation aux logements qu'ils gèrent, par délibération de leur conseil d'administration et de leur conseil de surveillance. Il s'agit de coller autant de possible à la réalité du terrain.

Mme Christine Boutin, ministre. – Avis favorable.

L'amendement n°93 rectifié est adopté.

M. le président. – Amendement n°210, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Supprimer le 5° du I de cet article.

Mme Isabelle Pasquet. – Par cohérence, nous souhaitons la suppression du 5° du I de cet article, comme nous souhaitons la suppression du 4°. D'ailleurs, ce paragraphe ne contient aucune mesure législative réelle : ce n'est qu'un discours d'affichage.

Ce paragraphe est loin, très loin des réalités du terrain. Les fichiers de demandes de logement sont remplis, au moins pour moitié, de demandes d'échange. Les locataires sociaux sont des gens sérieux, pas des profiteurs : quand leur famille s'agrandit, ils demandent un appartement plus grand, mais ils sont rarement satisfaits, à cause de la pénurie de logements sociaux. Quand leur appartement est trop grand, de nombreuses familles en demandent un plus petit ; mais elles non plus, bien souvent, ne sont pas satisfaites, à cause des contingents, des différences importantes de loyers et de charges entre différents programmes, ou entre le nouveau et l'ancien. Il existe aussi des problèmes d'accessibilité ou d'environnement.

Quant aux locataires qui doivent acquitter un surloyer, la plupart d'entre eux commencent par chercher un logement au même prix dans le parc

privé, ou souhaitent devenir propriétaires. Tous les maires qui siègent dans cet hémicycle savent que les choses se passent presque toujours ainsi. Seulement voilà : à l'achat comme à la location, ces familles ne peuvent généralement pas trouver ailleurs de logement correspondant à leurs besoins et à leurs moyens. Elles sont alors contraintes de payer un surloyer, pour la même prestation, sans que cette taxe permette à des familles aux revenus plus modestes de payer un loyer réduit.

Ce paragraphe ne règle aucun problème réel. Il ne vise qu'à inquiéter et culpabiliser les locataires, et à justifier les surloyers payés par ceux dont les ressources se situent un peu au-dessus de la moyenne.

M. le président. – Amendement n°94, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

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

5° Après l'article L. 442-5, il est inséré un article L. 442-5-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 442-5-1. - Lorsque l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9 fait apparaître qu'un locataire est assujéti au supplément de loyer de solidarité mentionné à l'article L. 441-3 ou que le logement fait l'objet d'une sous-occupation telle que définie à l'article L. 621-2, le bailleur procède avec le locataire à un examen de sa situation et des possibilités d'évolution de son parcours résidentiel.

« Le bailleur informe le locataire des différentes possibilités d'accession à la propriété auxquelles il peut prétendre. »

M. Dominique Braye, rapporteur. – Amendement rédactionnel.

M. le président. – Sous-amendement n°666 à l'amendement n°94 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC.

Dans le texte proposé par l'amendement n°94 pour l'article L. 442-5-1 du code de la construction et de l'habitation, remplacer le mot :

ou

par le mot :

et

M. Guy Fischer. – Ce sous-amendement porte sur une question que nous avons maintes fois soulevée au cours du débat. On souhaite augmenter la mobilité dans le parc locatif social : 9 % de logements changeant de locataire chaque année, ce ne serait pas suffisant. Il est vrai qu'on est loin des taux de rotation de 25 ou 30 % observés dans le parc privé de nombreuses agglomérations de province. Mais les services du ministère du logement ne peuvent ignorer que la cause principale de ce fort taux de rotation dans

le parc locatif privé est l'extrême volatilité des prix et leur tendance à la hausse, qui conduisent nombre de locataires à abandonner rapidement le domicile qu'ils occupaient.

Inversement, il existe une corrélation évidente entre la faible rotation dans le parc locatif social et les ressources des demandeurs. Plus le temps passe, plus le parc locatif social est habité par des ménages disposant de faibles ressources, qui satisfont donc les critères d'attribution, et n'ont pas les moyens d'aller habiter ailleurs.

En augmentant par tous les moyens la mobilité locative, quelles que soient les ressources des ménages, le Gouvernement veut se dispenser de construire et de financer les logements sociaux qui font désespérément défaut.

Le Gouvernement préfère aider les Robien. On voit où ça mène, tous ces logements inoccupés !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Oui, 6 000. Sur 250 000 !

M. Guy Fischer. – Et Borloo ?

M. Nicolas About. – Oh, celui-là, il n'y en a qu'un ! (Rires)

M. Guy Fischer. – La sollicitation au départ de locataires prétendument trop fortunés doit être strictement limitée. Nous estimons que les procédures prévues par l'article L. 442-5-1 ne s'appliquent qu'à la double condition de l'existence d'une sous-occupation manifeste du logement et d'un dépassement des plafonds de ressources représentant 120 % des plafonds autorisés. Cette situation va d'ailleurs évoluer puisque l'abaissement des plafonds, prévu à l'article 21, réduit à hauteur de 108 % des plafonds actuels le seuil d'application du SLS.

Nous allons être extrêmement précis, le rapport sur l'occupation du parc social est sans équivoque : 93 % des ménages logés dans le parc locatif social ont des ressources inférieures aux plafonds de ressources. Parmi ceux-ci, 66 % ont des ressources inférieures à 60 % des plafonds.

M. le président. – Sous-amendement n°667 à l'amendement n°94 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC.

Supprimer le second alinéa du texte proposé par l'amendement n° 94 pour l'article L. 442-5-1 du code de la construction et de l'habitation.

Mme Odette Terrade. – En toute clarté, la précision apportée par l'amendement de la commission nous paraît singulièrement superflue. Informer les locataires de l'existence de programmes d'accession à la propriété n'est pas du domaine normatif ; une telle disposition est d'ailleurs superfétatoire. Il suffit pour s'en convaincre de voir le nombre de dépliants publicitaires décrivant de tels

programmes. Quant aux locataires, qui seraient susceptibles d'accéder à la propriété, ne nous inquiétons pas pour eux outre mesure, ils peuvent s'informer sans qu'on leur dise quoi que ce soit.

M. le président. – Amendement n°211, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Dans le premier alinéa du texte proposé par le 5° du I de cet article pour l'article L. 442-5-1 du code de la construction et de l'habitation, supprimer les mots :

ou lorsque le locataire est dans un cas de sous occupation telle que prévue par l'article L. 621-2

Mme Isabelle Pasquet. – A vouloir trop en faire, on mélange des situations qui n'ont rien à voir.

M. le président. – Plusieurs collègues m'ont fait connaître leur souhait que nous terminions l'examen de l'article 20 avant le dîner. Cela dépend de vous !

M. Dominique Braye, rapporteur. – A ce rythme on sera encore là à 7 heures du matin !

Défavorable à l'amendement n°210, aux sous-amendements n°s666 et 667 et à l'amendement n°211.

Mme Christine Boutin, ministre. – Défavorable à l'amendement n°210, favorable au n°94, défavorable aux sous-amendements n°s666 et 667, ainsi qu'à l'amendement n°211.

L'amendement n°210 n'est pas adopté.

Le sous-amendement n°666 n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°667.

L'amendement n°94 est adopté.

L'amendement n°211 devient sans objet.

M. le président. – Amendement n°95, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après le 5° du I de cet article, insérer six alinéas ainsi rédigés :

5° bis Le III de l'article L. 353-15 est ainsi rédigé :

« III. - En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée 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, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 bis de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. À l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux. » ;

5° ter Le II de l'article L. 442-6 est ainsi rédigé :

« II. - En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée 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, le locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 *bis* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée ne bénéficie plus du droit au maintien dans les lieux. A l'expiration d'un délai de six mois à compter de la notification de la troisième offre de relogement, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« Les locaux ainsi rendus disponibles ne peuvent être réoccupés avant le début des travaux. » ;

M. Dominique Braye, rapporteur. – Cet amendement complète l'article qui prévoit la suppression du droit au maintien dans les seules situations de démolition. Il prévoit, dans le cadre d'une opération de rénovation urbaine, l'obligation pour le locataire d'accepter une des trois propositions de relogement que le bailleur est tenu de lui faire.

Cela permettra de résorber les situations de blocage de certaines opérations de rénovation urbaine qui résultent du refus répété et injustifié des solutions de relogement par des locataires, tout en garantissant la qualité des propositions qui leur seront faites. Les derniers locataires restant dans les lieux se trouvent dans une position de force puisqu'ils bloquent tout.

L'amendement n°95, accepté par le Gouvernement, est adopté.

M. le président. – Amendement n°96, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

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

6° Les articles L. 442-8 et L. 442-8-1 sont ainsi rédigés :

« Art. L. 442-8. - Dans tous les immeubles destinés à la location et construits au moyen de crédits prévus par le livre III, il est interdit de louer en meublé ou de sous-louer un logement, meublé ou non, sous quelque forme que ce soit, sous peine d'une amende de 9 000 euros.

« L'alinéa précédent n'est pas applicable aux logements-foyers mentionnés à l'article L. 633-1 et aux logements pour étudiants.

« Art. L. 442-8-1. - I. - Par dérogation à l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer, meublés ou non, des logements :

« - à des organismes habilités à sous-louer des logements à des personnes visées au II de l'article L. 301-1 ou à héberger ces mêmes personnes ;

« - à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer à titre temporaire à des personnes âgées, à des personnes présentant un handicap au sens de

l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou à des personnes de moins de trente ans ;

« - à des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires mentionnés à l'article L. 822-3 du code de l'éducation ayant pour objet de les sous-louer à des étudiants ;

« - à des personnes morales de droit public ou privé mentionnées à l'article L. 444-1 du code de l'action sociale et des familles en vue de les sous-louer à des accueillants familiaux visés à l'article L. 441-1 du même code, ainsi qu'aux personnes âgées ou aux personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du même code ayant conclu un contrat d'accueil avec ces accueillants ;

« - à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale, dans le cadre de leurs attributions définies à la section 2 du chapitre III du titre II du code de l'action sociale et des familles, en vue de les sous-louer à titre temporaire à des personnes physiques ;

« - à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des associations déclarées ayant pour objet de les sous-louer meublés pour une durée n'excédant pas six mois à des travailleurs dont l'emploi présente un caractère saisonnier tel que mentionné au 3° de l'article L. 1242-2 du code du travail.

« II. - Par dérogation à l'article L. 442-8, les locataires des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent, après accord de l'organisme bailleur, sous-louer :

« - une partie de leur logement à des personnes de plus de soixante ans ou à des personnes adultes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles avec lesquelles ils ont conclu un contrat conforme à l'article L. 442-1 du même code ;

« - pour une durée d'un an, renouvelable après information du bailleur, une partie de leur logement à des personnes de moins de trente ans.

« Le coût de la ou des pièces principales sous-louées est calculé au prorata du loyer et des charges rapporté à la surface habitable du logement.

« III. - Par dérogation à l'article L. 442-8, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent louer des logements meublés à des personnes de moins de trente ans et aux étudiants, qui ne bénéficient plus du droit au maintien dans les lieux dès lors qu'ils ne répondent plus aux conditions pour être logés dans ces logements. Ces conditions sont précisées par le contrat de location.

« IV. - Peuvent être exigés en sus le montant des prestations, taxes et fournitures individuelles et tous impôts et taxes perçus à l'occasion des locations en meublé. » ;

7° L'article L. 442-8-2 est ainsi modifié :

a) Le quatrième alinéa est ainsi rédigé :

« Les articles L. 442-1 à L. 442-5, les dispositions relatives au niveau de ressources prévues à l'article L. 441-1 et les chapitres Ier et VI du titre Ier de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée sont applicables aux contrats de sous-location des logements loués dans les conditions mentionnées au I de l'article L. 442-8-1, à l'exception de son dernier alinéa, pendant la durée du contrat de location principal. Les sous-locataires signataires de ces contrats perdent le bénéfice du droit au maintien dans les lieux dès le refus d'une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités ou, en cas de cessation ou de résiliation du contrat de location principal conclu entre le bailleur et le locataire, à l'issue de leur contrat de sous-location. » ;

b) Les cinquième, sixième et dernier alinéas sont supprimés ;

8° L'article L. 442-8-4 est abrogé ;

9° L'article L. 353-20 est ainsi modifié :

a) Dans le premier alinéa, les mots : « centres communaux d'action sociale, aux organismes et associations mentionnés au premier alinéa de l'article L. 442-8-1 et aux associations ou établissements publics mentionnés à l'article L. 442-8-4 » sont remplacés par les mots : « personnes morales mentionnées au I de l'article L. 442-8-1 » ;

b) Dans le septième alinéa, les mots : « centres communaux d'action sociale et les organismes et associations mentionnés au premier alinéa » sont remplacés par les mots : « personnes morales mentionnées au I » ;

c) L'avant-dernier alinéa est supprimé ;

10° L'article L. 353-21 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 353-21.* - Nonobstant toute disposition contraire, les organismes mentionnés à l'article L. 411-2, les sociétés d'économie mixte et les centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires mentionnés à l'article L. 822-3 du code de l'éducation peuvent louer en meublé aux étudiants et aux personnes de moins de trente ans, les logements conventionnés qu'ils gèrent directement.

« Les locataires qui ne répondent plus aux conditions pour être logés dans ces logements meublés ne bénéficient plus du droit au maintien dans les lieux. Ces conditions sont précisées par le contrat de location. Le contrat de location a une durée d'un an renouvelable.

« Peuvent être exigés en sus le montant des prestations, taxes et fournitures individuelles et tous impôts et taxes perçus à l'occasion des locations en meublé. »

M. Dominique Braye, rapporteur. – Nous voulons clarifier les dispositions autorisant les locataires à sous-louer une partie de leur logement social. Le projet de loi étend cette possibilité à des jeunes de moins de 30 ans. Personnellement, je n'y vois aucun inconvénient. Toutefois, contrairement au projet de loi,

je vous propose de conditionner cette possibilité à un accord formel du bailleur.

M. le président. – Sous-amendement n°558 rectifié à l'amendement n°96 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par M. Dubois et les membres du groupe UC.

Compléter le I du texte proposé par l'amendement n°96 pour l'article L. 442-8-1 du code de la construction et de l'habitation par un alinéa ainsi rédigé :

« - à des établissements publics de coopération intercommunale dotés de la compétence d'aide aux personnes âgées.

M. Daniel Dubois. – Je propose d'ouvrir cette faculté à des structures intercommunales dotées de la compétence d'aide aux personnes âgées.

M. le président. – Sous-amendement n°535 à l'amendement n°96 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 troisième alinéa du II du texte proposé par l'amendement n°96 pour l'article L. 442-8-1 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

après information du bailleur

par les mots :

après accord du bailleur

M. Claude Jeannerot. – Nous voulons apporter une protection minimale aux sous-locataires et limiter les abus possibles.

Il est vrai que le manque de logements destinés aux étudiants est patent, surtout en Ile-de-France, mais la solution serait plutôt de dégager des terrains pour construire des cités universitaires.

M. le président. – Sous-amendement n°577 rectifié à l'amendement n°96 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par M. Jean-Léonce Dupont et les membres du groupe UC.

Avant le a) du 9° de l'amendement n°96, insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Dans le premier alinéa, après les mots : « peuvent louer », sont insérés les mots : « meublés ou non ».

M. Daniel Dubois. – Comme les organismes d'habitation à loyer modéré, les sociétés d'économie mixte doivent pouvoir louer des logements sociaux meublés à des organismes comme les centres communaux d'action sociale.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Le sous-amendement n°558 rectifié est opportun. Défavorable au n°535 : autant l'accord s'impose la première fois, autant il est inutile de l'exiger chaque année. Favorable, en revanche au sous-amendement n°577 rectifié.

Mme Christine Boutin, ministre. – Favorable à l'amendement n°96, qui, prouvera à Mme Voynet que nous avons bien une vision intergénérationnelle. Favorable au sous-amendement n°558 rectifié et au n°577 rectifié. Le sous-amendement n°535 est satisfait par l'amendement n°96. Retrait ?

Le sous-amendement n°558 rectifié est adopté.

Le sous-amendement n°535 est retiré.

Le sous-amendement n°577 rectifié est adopté.

L'amendement n°96, sous-amendé, est adopté.

M. le président. – Amendement n°97, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Compléter le I de cet article par un 11° ainsi rédigé :

11° Après l'article L. 442-11, il est inséré un article L. 442-12 ainsi rédigé :

« Art. L. 442-12. - Sont considérées comme personnes vivant au foyer au titre des articles L. 441-1, L. 441-4 et L. 445-4 :

« - le ou les titulaires du bail ;

« - les personnes figurant sur les avis d'imposition du ou des titulaires du bail ;

« - et les personnes réputées à charge au sens des articles 196, 196 A *bis* et 196 B du code général des impôts. »

M. Dominique Braye, rapporteur. – Une définition unique et précise des personnes vivant au foyer sera utilisée par les organismes bailleurs pour l'attribution des logements sociaux, pour le supplément locatif de solidarité et pour le loyer progressif introduit à l'article premier.

M. le président. – Sous-amendement n°536 rectifié à l'amendement n°97 de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Avant le dernier alinéa du texte proposé par l'amendement n°97 pour l'article L. 442-12 du code de la construction et de l'habitation, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« - le concubin notoire du titulaire du bail

Mme Raymonde Le Texier. – L'Union sociale de l'habitat nous a signalé que les concubins étaient souvent oubliés dans les textes.

M. Dominique Braye, rapporteur. – En un premier temps, la commission s'orientait vers un avis défavorable, car elle ne souhaitait pas modifier la définition des personnes vivant au foyer.

Cependant, la rédaction rectifiée visant les concubins notoires, j'y suis personnellement favorable, en précisant que la commission ne l'a pas examinée.

Mme Christine Boutin, ministre. – Avis favorable à l'amendement n°97 et au sous-amendement n°536 rectifié. (*Marques de satisfaction à gauche*)

Le sous-amendement n°536 rectifié est adopté.

L'amendement n°97, sous-amendé, est adopté.

M. le président. – Amendement n°212, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Supprimer le II de cet article.

Mme Odette Terrade. – Ce paragraphe réduit doublement le droit au maintien dans les lieux.

Tout d'abord, vous élargissez les portions du territoire où s'appliqueront les règles relatives à la sous-occupation, si bien que des milliers de nouvelles familles seront touchées, des expulsions devenant envisageables dans presque toutes les agglomérations. Alors que la France manque cruellement de logements sociaux, vous voulez en chasser des personnes qui ne peuvent guère se loger dans le secteur privé. Au demeurant, la sous-occupation n'est pas aussi répandue que vous le prétendez : par exemple, il n'y a pas de sous-occupation lorsqu'un couple vit dans un quatre pièces. Vous mettez à l'index de prétendus profiteurs, mais qui sera touché par cette mesure, sinon les veuves et les veufs qui se retrouvent brutalement seuls ?

Mme Christine Boutin, ministre. – Mais non ! Ce n'est pas possible d'entendre ça !

Mme Odette Terrade. – Nous ne pouvons croire que vous poursuiviez un objectif aussi injuste.

La seconde partie de ce paragraphe est tout aussi condamnable, puisqu'elle supprime le droit au maintien dans les lieux des locataires de logements sociaux dont les ressources dépassent le double du plafond. J'observe tout d'abord que simultanément à cette nouvelle mesure, vous abaissez le plafond de ressources, ce qui est inacceptable. En pratique, sont concernés presque exclusivement des couples en fin de carrière qui ont élevé leurs enfants. Le Gouvernement veut-il ouvrir la chasse à cette catégorie d'occupants ?

Sincèrement, avoir des ressources qui dépassent le double du plafond ne signifie pas être riche, contrairement à ce que prétend M. le rapporteur. Bien sûr, une telle somme peut sembler importante aux yeux de qui perçoit le Smic ou un minimum social, mais les intéressés sont habituellement des salariés moyens en fin de carrière. La retraite n'est donc pas éloignée, qui réduira considérablement leurs ressources dans les toutes prochaines années. Il n'est pas juste que la retraite, dans ces conditions, les fasse tomber dans la précarité.

Alors qu'il faudrait soutenir des parcours résidentiels choisis, vous mettez en place l'expulsion !

M. le président. – Amendement n°98, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit le 1° du II de cet article :

1° Dans la première phrase du 7° de l'article 10, les mots : « à Paris, dans un rayon de 50 kilomètres de l'emplacement des anciennes fortifications de Paris et dans les communes dont la population municipale est égale ou supérieure à 10 000 habitants » sont remplacés par les mots : « dans les communes comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants ainsi que dans les communes de plus de 20 000 habitants » et les mots : « 327 du code de l'urbanisme et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « L. 621-2 du code de la construction et de l'habitation » ;

M. Dominique Braye, rapporteur. – Amendement rédactionnel.

M. le président. – Amendement n°213, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Supprimer le 2° du II de cet article.

M. Guy Fischer. – Nous avons déjà dit pourquoi nous voulions conserver le droit au maintien dans les lieux des foyers dont le revenu est supérieur au double du plafond.

J'ajoute que les familles concernées ont déjà subi des surloyers importants, qui ont réduit leur pouvoir d'achat. Elles ont donc payé cher leur maintien dans les lieux. Comme ce texte augmentera considérablement les surloyers, ce surcoût accru annihilera leur capacité d'épargne. Une épargne véritablement populaire ! Vous leur interdisez donc tout espoir de devenir un jour propriétaires, avant de les expulser.

Mais d'autres raisons impératives conduisent à supprimer ce 2° du II. Elles tiennent à la mixité sociale et à l'équilibre sociologique fragile de nos quartiers. Vous allez transformer nos ensembles de logements sociaux en ghettos de pauvres, sans pour autant régler le problème du logement dans notre pays. Vous voulez mettre à l'index des personnes qui sont parfois des références pour leur entourage, souvent des membres actifs de la vie associative locale. Ainsi, le vivre ensemble reculera au profit du chacun pour soi, avec les affrontements qui en découlent.

M. le président. – Amendement n°99, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Remplacer le 2° du II de cet article par trois alinéas ainsi rédigés :

2° Dans la première phrase du premier alinéa de l'article 13 *bis*, les mots : « doit être en bon état

d'habitation, remplir les conditions d'hygiène normales » sont remplacés par les mots : « doit satisfaire aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 » ;

3° Dans le troisième alinéa de l'article 19, les mots : « suivant les usages locaux et » sont supprimés ;

4° Dans le septième alinéa de l'article 20, les mots : « suivant les usages locaux et » sont supprimés.

M. Dominique Braye, rapporteur. – La commission veut actualiser les concepts obsolètes de la loi du 1er septembre 1948.

Elle est défavorable à l'amendement n°212. Je rappelle à ce propos que les personnes dont le revenu excède 200 % du plafond sont en effet riches. (*Exclamations indignées à gauche*)

Avis défavorable à l'amendement n°213, incompatible avec l'amendement n°99.

Mme Christine Boutin, ministre. – Le Gouvernement repousse les amendements n°212 et 213, mais il accepte les amendements n°98 et 99. Je vous prie d'excuser mon laconisme, mais j'ai entendu l'appel du président...

M. le président. – Le président n'a fait que relayer les appels des sénateurs.

L'amendement n°212 n'est pas adopté.

L'amendement n°98 est adopté.

L'amendement n°213 n'est pas adopté.

L'amendement n°99 est adopté.

M. le président. – Amendement n°214, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Supprimer les III à V de cet article.

Mme Odette Terrade. – Le paragraphe III réduit le droit de suite pour les habitants d'un logement dont le locataire en titre disparaît. En ce domaine, nous reconnaissons votre opiniâtreté à expulser nos concitoyens vivant dans un logement social. Notre volonté de vous en empêcher est tout aussi grande.

Certes, en modifiant l'article 40 de la loi de juillet 1989, ce paragraphe maintient un droit de suite à condition que le logement soit adapté à la taille du ménage ! De ce fait, si un couple occupe un appartement de quatre pièces, le conjoint survivant sera expulsé s'il n'est pas le titulaire du bail. Nous ne saurions cautionner une telle dérive.

Le IV rendrait l'article rétroactif, ce qui serait inacceptable. Enfin, nous refusons de signer un chèque en blanc, comme le demande le V, sur ce dispositif complexe et difficile à mettre en œuvre.

M. le président. – Amendement n°100, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit le III de cet article :

III. - L'article 40 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée est ainsi modifié :

1° Le I est ainsi modifié :

- a) La seconde phrase du premier alinéa est supprimée ;
- b) Après le premier alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Les dispositions de l'article 14 leur sont applicables à condition que le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage. Ces deux conditions ne sont pas requises envers le conjoint, le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles et les personnes de plus de soixante-dix ans. » ;

- c) Au début du second alinéa, le mot : « Toutefois, » est supprimé ;

2° Le III est ainsi modifié :

- a) Les deuxième et troisième alinéas sont ainsi rédigés :

« Les dispositions de l'article 14 leur sont applicables à condition que le bénéficiaire du transfert ou de la continuation du contrat remplisse les conditions d'attribution et que le logement soit adapté à la taille du ménage. Ces deux conditions ne sont pas requises envers le conjoint, le partenaire lié au locataire par un pacte civil de solidarité ou le concubin notoire et, lorsqu'ils vivaient effectivement avec le locataire depuis plus d'un an, les ascendants, les personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles et les personnes de plus de soixante-dix ans.

« Les deuxième et troisième alinéas du I de l'article 15 leur sont applicables lorsque le congé émane du locataire. »

- b) Au début du dernier alinéa, les mots : « En outre, » sont supprimés.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Cet amendement rédactionnel protégerait le concubin notoire et les plus de 70 ans.

L'amendement n°153 n'est pas soutenu.

M. le président. – Amendement n°425, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Dans le dernier alinéa du III de cet article, après les mots :

le conjoint

insérer les mots :

, le concubin notoire

Mme Raymonde Le Texier. – Comme avec le sous-amendement n°536 rectifié, il s'agit de protéger le concubin notoire.

M. le président. – Amendement n°574, présenté par M. Jean-Léonce Dupont et les membres du groupe UC.

Après le III de cet article, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... 1° Dans l'article L. 472-1-2 du code de la construction et de l'habitation, avant la référence : « L. 442-5 », sont insérés les références : « L. 442-4, L. 442-4-1, L. 442-4-2 » ;

2° Dans l'article L. 481-3 du même code, les mots : « l'article L. 442-5 » sont remplacés par les mots : « L. 442-4, L. 442-4-1 et L. 442-4-2 ».

M. Daniel Dubois. – Le parallélisme des formes commande d'étendre aux sociétés d'économie mixte ce qui a été décidé pour les HLM afin de faciliter la libération de logements sous-occupés et l'habitation de logements adaptés par les handicapés, sans oublier les locataires dont les ressources représentent deux fois le plafond.

M. le président. – Amendement n°337, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Rédiger comme suit le IV de cet article :

IV. - Les dispositions du présent article sont applicables aux contrats conclus à compter de la promulgation de la présente loi.

Mme Odette Terrade. – Cet amendement de repli est aussi de principe. Nous voulons légiférer avec précision et sans que la loi s'applique aux contrats en cours, ce qui est plus que discutable. Qui croit qu'une femme seule qui a élevé ses enfants, ne demandera pas un logement plus petit et qu'une personne qui a bénéficié d'une promotion sociale ne quittera pas le parc social ? Inversement, qui reprochera à l'enseignant qui lutte contre l'illettrisme, de refuser de quitter la ZEP où il enseigne et qui condamnera le couple de professionnels de santé qui font le même choix ? La mixité ne se divise pas ! Nous refusons les ghettos pour les uns et les quartiers huppés pour les autres. Nous récusons la vision étroite qui est la vôtre et voterons contre l'article si cet amendement n'est pas adopté.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Avis naturellement défavorable à l'amendement de suppression n°214. L'amendement n°425 sera satisfait par le 100 de la commission comme le n°574 le sera par notre amendement n°101 rectifié *bis* : ils peuvent

être retirés. Avis défavorable, enfin, à l'amendement n°337 qui amoindrirait la portée de l'article...

Mme Odette Terrade. – Et la rétroactivité ?

M. Dominique Braye, rapporteur. – ... tout en créant des inégalités entre personnes dans la même situation.

Mme Christine Boutin, ministre. – Avis défavorable à l'amendement n°214, mais favorable à l'amendement n°100. Je souhaite le retrait des amendements n°425 et 574, satisfaits par l'amendement n°100. Avis défavorable, enfin, à l'amendement n°337.

L'amendement n°214 n'est pas adopté.

L'amendement n°100 est adopté.

Les amendements n°425 et 574 sont retirés.

L'amendement n°337 n'est pas adopté.

M. Guy Fischer. – Nous ne pouvons absolument pas voter cet article. Votre politique va chasser des HLM des milliers de personnes, 24 000 peut-être, M. Mercier le sait bien. (*M. Michel Mercier le dément*) Elle va entraîner une ghettoïsation. Nous contestons enfin le caractère rétroactif de l'article 20.

M. Jean-Pierre Fourcade. – L'article 20 est essentiel pour la mobilité. Il était un peu dur, mais les amendements qui ont été adoptés l'ont rendu plus humain et les bailleurs l'appliqueront avec la convivialité nécessaire. Le groupe UMP le votera.

L'article 20, modifié, est adopté.

La séance est suspendue à 19 h 55.

PRÉSIDENCE DE M. ROLAND DU LUART,
VICE-PRÉSIDENT

La séance reprend à 22 heures.

Mise au point au sujet d'un vote

M. Jean-Pierre Fourcade. – Lors du vote sur le scrutin n°13 sur l'amendement n°1 portant suppression de l'article 17, MM. Paul Blanc et Elie Brun ont été enregistrés comme votant pour alors qu'ils souhaitaient voter contre.

M. le président. – Je vous donne acte de cette mise au point qui sera publiée en annexe du *Journal officiel*.

Rappels au règlement

M. Nicolas About, président de la commission des affaires sociales. – La réunion de la commission des affaires sociales, qui s'est tenue à l'heure du dîner, n'a

pu se dérouler normalement, puisque face à une opposition très présente...

Mme Odette Terrade. – Normalement présente.

M. Nicolas About, président. – ... de 17 membres, nous n'avions à nos côtés, pour nous épauler, le rapporteur et moi-même, que Mme Françoise Henneron. Pour éviter l'adoption des motions et amendements contraires à son sentiment majoritaire, j'ai dû en suspendre le déroulement. Nous reprendrons nos travaux demain matin. J'espère qu'alors ses membres sauront faire acte de présence.

M. Guy Fischer. – Je déplore la surcharge de travaux qui nous est imposée dès ce début de session. Peut-on admettre que le sort de textes aussi importants que celui dont nous débattons soit réglé au milieu de la nuit ? Peut-on admettre que l'examen du texte sur le RSA soit au dernier moment décalé, et que tous ceux qui sont venus pour l'examen des amendements en commission soient contraints d'attendre ? M. About a déploré ce qui s'est passé ce soir en commission : c'est la première fois, depuis treize ans que je siége au Sénat, que je vois une chose pareille advenir. Nous n'avons pas voulu faire vérifier le *quorum*, mais c'est la dernière fois que nous ferons preuve de cette mansuétude. Les 181 amendements à examiner ne le seront que demain, dans des conditions plus difficiles encore puisque nous serons déjà engagés dans l'examen du texte. Nous le regrettons.

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, sur lequel le Gouvernement a déclaré l'urgence.

Discussion des articles (Suite)

Articles additionnels

M. le président. – Dans la discussion des articles, nous en étions parvenus après l'article 20, à l'amendement n°436, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 20, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 353-11 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans un délai d'un an après la publication de la loi n° ... du ... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, les services de l'État établissent une cartographie des logements conventionnés sur le territoire. Ils adressent les éléments de ce bilan et le cas échéant, le bilan des contrôles effectués au titre du

premier alinéa du présent article, aux établissements publics mentionnés à l'article L. 302-1 pour les communes qui les concernent. »

Mme Bariza Khiari. – Nous proposons que les services de l'État dressent un bilan relatif aux logements conventionnés sur le territoire, données qui manquent aujourd'hui cruellement aux pouvoirs publics et permettraient un meilleur contrôle des conventions, rarement dénoncées. Au moment où le gouvernement souhaite contrôler plus efficacement les locataires Hlm, il est légitime que les pouvoirs publics puissent contrôler aussi les logements conventionnés.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Le ministère produit déjà des études relatives au logement conventionné. Votre demande est donc partiellement satisfaite par le droit en vigueur. Défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Le Gouvernement est favorable à votre amendement, qui favorisera une meilleure information des EPCI.

L'amendement n°436 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°338, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Après l'article 20, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 443-15-5 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ce décret peut prévoir, dans les zones où existe un déséquilibre marqué entre l'offre et la demande de logements, au détriment des personnes à revenus modestes et des personnes défavorisées, une suspension temporaire de ces dispositions. »

Mme Odette Terrade. – La vente de logements HLM s'est singulièrement peu développée, malgré les efforts des gouvernements de droite. Comment s'en étonner quand on connaît la situation des locataires du parc social, dont les deux tiers, disposant de ressources inférieures à 64 % des plafonds Plus, sont éligibles au régime des PLA d'intégration ? La demande est forte, oui, mais pour le locatif. Il est donc impératif de suspendre les dispositions relatives à la vente partout où la situation est tendue. D'où notre amendement, fait pour répondre aux attentes des ménages et garantir l'effectivité du droit au logement opposable.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Le désir d'accession à la propriété existe. Vos dénégations n'y changeront rien. Il n'est pas juste de dire que la vente de logements HLM entraîne une diminution du parc locatif : le produit de ces ventes permet au contraire aux offices HLM de construire de nouveaux logements.

Mme Christine Boutin, ministre. – Même avis.

L'amendement n°338 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°101 rectifié *ter*, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'article 20, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

1° Dans l'article L. 472-1-2, la référence : « L. 442-8-4 » est supprimée ;

2° Après l'article L. 472-1-7, il est inséré un article L. 472-1-8 ainsi rédigé :

« *Art. L. 472-1-8.* - En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée à l'article 10 de la loi n° 2003-710 du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, le bailleur peut donner congé au locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 *bis* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée. Le délai de préavis applicable est de six mois. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués. » ;

3° Le titre VIII du livre IV est ainsi rédigé :

« Titre VIII

« Dispositions particulières aux sociétés d'économie mixte

« Chapitre Ier

« Dispositions générales

« *Art. L. 481-1.* - Les sociétés d'économie mixte bénéficient d'exonérations fiscales et d'aides spécifiques de l'État au titre du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2.

« Les articles L. 411-9 et L. 423-14 leur sont applicables.

« Ces sociétés sont soumises au contrôle de l'administration dans les conditions prévues aux articles L. 451-1, L. 451-2 et L. 451-2-1. Elles sont soumises à des obligations comptables particulières fixées par le Comité de la réglementation comptable. Leurs activités mentionnées au premier alinéa font l'objet d'une comptabilité distincte.

« *Art. L. 481-2.* - I. - Les chapitres Ier et V du titre IV du présent livre, les articles L. 442-5 et L. 442-5-1 et les articles L. 442-8 à L. 442-8-3-1, à l'exception de la première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 442-8-2, sont applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet des conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III.

« II. - La section 1 *bis* du chapitre III du titre IV du présent livre est applicable aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III.

« Par dérogation à l'article L. 443-6-3, la société d'économie mixte, associée-gérante, gère les immeubles et attribue en location les logements concernés conformément aux dispositions des conventions visées au premier alinéa du présent II.

« Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent II.

« *Art. L. 481-3.* - En cas d'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1 ou de démolition prévue par une convention visée 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, le bailleur peut donner congé au locataire ayant refusé trois offres de relogement respectant les conditions prévues à l'article 13 *bis* de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée. Le délai de préavis applicable est de six mois. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« *Art. L. 481-4.* - Les marchés conclus par les sociétés d'économie mixte exerçant une activité de construction ou de gestion de logements sociaux sont soumis aux dispositions de 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.

« *Art. L. 481-5.* - Les articles L. 482-1 à L. 482-4 s'appliquent aux logements à usage locatif appartenant aux sociétés d'économie mixte et conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 ou, dans les départements d'outre-mer, construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État.

« *Art. L. 481-6.* - Les conseils d'administration des sociétés d'économie mixte gérant des logements sociaux comprennent des représentants de leurs locataires qui disposent d'une voix consultative.

« Les représentants des locataires sont élus sur des listes de candidats présentées par des associations œuvrant dans le domaine du logement social.

« Ces associations doivent être indépendantes de tout parti politique ou organisation philosophique, confessionnelle, ethnique ou raciale et ne pas poursuivre des intérêts collectifs qui seraient en contradiction avec les objectifs du logement social fixés par le présent code.

« Un décret en Conseil d'État détermine, en tant que de besoin, les conditions d'application du présent article.

« *Art. L. 481-7.* - Lorsqu'elles prennent en gérance des logements appartenant à l'État, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à des organismes d'habitations à loyer modéré, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article L. 313-34 ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux bénéficient de toutes les

délégations nécessaires à l'exercice de leur mission, dans des conditions fixées par décret.

« Chapitre II

« Dispositions relatives à la mobilité des locataires

« *Art. L. 482-1.* - En cas de sous-occupation du logement telle que définie à l'article L. 621-2, le bailleur propose au locataire un nouveau logement correspondant à ses besoins, nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1.

« Le loyer principal du nouveau logement ne peut être supérieur à celui du logement d'origine.

« Dans les logements situés sur les territoires définis au 7° de l'article 10 de la loi n°48-1360 du 1^{er} septembre 1948 portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement, le bailleur peut donner congé pour le terme du bail en cours à un locataire ayant refusé trois offres de relogement faites en application du premier alinéa et respectant les conditions prévues à l'article 13 *bis* de la même loi. Le délai de préavis applicable est de six mois. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« L'alinéa précédent n'est pas applicable aux locataires âgés de plus de soixante-dix ans et aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap.

« *Art. L. 482-2.* - Nonobstant les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1, le bailleur propose un nouveau logement au locataire d'un logement adapté aux personnes présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles dès lors que le ou les occupants présentant un tel handicap n'occupent plus le logement.

« Le loyer principal du nouveau logement ne peut être supérieur à celui du logement d'origine.

« Le bailleur peut donner congé pour le terme du bail en cours à un locataire ayant refusé trois offres de relogement faites en application du premier alinéa et respectant les conditions prévues à l'article 13 *bis* de la loi n°48-1360 du 1^{er} septembre 1948 précitée. Le délai de préavis applicable est de six mois. A l'expiration du délai de préavis, le locataire est déchu de tout titre d'occupation des locaux loués.

« *Art. L. 482-3.* - I. - Dans les logements locatifs sociaux appartenant aux sociétés d'économie mixte et situés dans des zones géographiques, définies par décret en Conseil d'État, se caractérisant par un déséquilibre important entre l'offre et la demande de logements, les baux des locataires dont les ressources, au vu des résultats de l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9, sont, deux années consécutives, au moins deux fois supérieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ces logements fixés en application de

l'article L. 441-1 sont prorogés afin de leur permettre de disposer du logement qu'ils occupent pour une durée de trois ans. Cette prorogation intervient à compter du premier janvier de l'année qui suit les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement de ces plafonds.

« Dès que les résultats de l'enquête font apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement de ces plafonds, le bailleur en informe les locataires sans délai.

« Six mois avant l'issue de cette prorogation, le bailleur notifie par lettre recommandée avec demande d'avis de réception ou signifie par acte d'huissier la date à laquelle les locaux loués doivent être libres de toute occupation. A l'issue de cette échéance, les locataires sont déchus de tout titre d'occupation des locaux loués.

« II. - Si, au cours de la période de prorogation visée au I, les locataires justifient que leurs ressources sont devenues inférieures aux plafonds de ressources pour l'attribution de ce logement, il est conclu un nouveau bail d'une durée de trois ans renouvelable.

« III. - Le I n'est pas applicable aux locataires qui, l'année suivant les résultats de l'enquête faisant apparaître, pour la deuxième année consécutive, un dépassement des plafonds de ressources, atteignent leur soixante-dixième anniversaire et aux locataires présentant un handicap au sens de l'article L. 114 du code de l'action sociale et des familles ou ayant à leur charge une personne présentant un tel handicap.

« Art. L. 482-4. - Les sociétés d'économie mixte peuvent, par délibération de leur conseil d'administration ou de leur conseil de surveillance, rendre applicable l'article L. 482-3 aux logements locatifs sociaux qui ne sont pas situés dans les zones géographiques mentionnées au même article. »

M. Dominique Braye, rapporteur. – Cet amendement vise à moderniser, au profit des sociétés d'économie mixte, les règles régissant la gestion du logement locatif social, en leur rendant applicables les dispositions relatives à la sous-occupation, à l'adaptation aux handicapés et aux locataires dont les revenus sont au moins deux fois supérieurs au plafond.

Par cohérence avec l'article 20, la commission a rectifié la rédaction du II de l'article L. 482-3, pour tenir compte des ajustements opérés pour les locataires dont les ressources sont au moins deux fois supérieures au plafond.

M. le président. – Sous-amendement n°223 rectifié à l'amendement n°101 rectifié de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

A la fin du premier alinéa du texte proposé par le 3° de l'amendement 101 rect. *bis* pour l'article L. 481-6 du code de la construction et de l'habitation, remplacer le mot :

consultative

par le mot :

délibérative

Mme Isabelle Pasquet. – L'importance de l'amendement n°101 rectifié *ter* montre assez combien le texte est mal ficelé. Mais que la commission des affaires économiques vienne ainsi à son secours ne doit pas faire illusion, car on peut se demander si elle a pris la peine de recueillir l'accord de toutes les parties. Si la question des rapports entre bailleurs et locataires mérite d'être posée, on peut se demander pourquoi manque un élément à l'homothétie ici établie entre organismes HLM et SEM. Pourquoi les locataires de logements gérés par des SEM n'auraient-ils pas les mêmes droits que les autres ? Pourquoi votre texte ne leur reconnaît-il que voix consultative au conseil d'administration ?

M. le président. – Sous-amendement n°680 à l'amendement n°101 rectifié de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par le Gouvernement.

I. - Après le deuxième alinéa du texte proposé par le 3° de l'amendement n°101 rect. *bis* pour l'article L. 482-1 du code de la construction et de l'habitation, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Les conditions d'une aide à la mobilité prise en charge par le bailleur sont définies par décret.

II. - Après le deuxième alinéa du texte proposé par le 3° de l'amendement n°101 rect. *bis* pour l'article L. 482-2 du même code, procéder à la même insertion.

Mme Christine Boutin, ministre. – Ce sous-amendement rétablit une égalité entre les locataires du parc social, que le bailleur soit une SEM ou un organisme HLM.

M. le président. – Sous-amendement n°561 rectifié à l'amendement n°101 rectifié de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par M. Dubois et les membres du groupe UC.

Compléter le dernier alinéa du texte proposé par le 3° de l'amendement n°101 rectifié pour l'article L. 482-1 du code de la construction et de l'habitation par une phrase ainsi rédigée :

« Il ne s'applique pas non plus aux logements situés dans les zones urbaines sensibles définies au 3 de l'article 42 de la loi n°95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire. »

M. Daniel Dubois. – Il s'agit d'exclure du dispositif proposé les logements se situant en zones urbaines sensibles.

M. le président. – Sous-amendement identique n°677 à l'amendement n°101 rectifié de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques,

présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

M. Claude Jeannerot. – Même objet. Nous l'avons déjà dit : les familles qui souhaitent continuer à résider dans les ZUS doivent pouvoir le faire, même si leurs ressources dépassent le plafond. Pourquoi évincer des ménages qui contribuent à la mixité sociale, objectif de tous les gouvernements depuis 20 ans ?

M. le président. – Sous-amendement n°562 rectifié à l'amendement n°101 rectifié de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par M. Dubois et les membres du groupe UC.

Compléter le III du texte proposé par le même 3° pour l'article L. 482-3 du code de la construction et de l'habitation par une phrase ainsi rédigée :

Il ne s'applique pas non plus aux logements situés dans les zones urbaines sensibles définies au 3 de l'article 42 de la loi n°95-115 du 4 février 1995 d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire

M. Daniel Dubois. – Il faut faire de la mixité par le haut ; le Gouvernement et l'Anru ne souhaitent-ils pas faire des ZUS des quartiers comme les autres ?

M. le président. – Sous-amendement identique n°678 à l'amendement n°101 rectifié 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 Bariza Khiari. – Il est défendu.

M. le président. – Amendement n°576, présenté par M. Jean-Léonce Dupont et les membres du groupe UC.

Après l'article 27, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Dans l'article L. 481-3 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « du présent livre » sont insérés les mots : « , le III de l'article L. 353-15 ».

II. - Dans l'article L. 472-1-2 du même code, après les mots : « celles », sont insérés les mots : « du III de l'article L. 353-15 et ».

M. Daniel Dubois. – Cet amendement permet aux SEM de bénéficier de l'inopposabilité du droit au maintien dans les lieux au bailleur qui a obtenu du représentant de l'État dans le département l'autorisation de démolir visée à l'article L. 443-15-1. Nous facilitons le relogement dans le cadre des opérations de démolition.

M. le président. – Amendement n°575, présenté par M. Jean-Léonce Dupont et les membres du groupe UC.

Après l'article 27, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

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

« Art. L. ... - Lorsqu'elles prennent en gérance des logements appartenant à l'Etat, à une collectivité territoriale ou à un groupement de collectivités territoriales, à des organismes d'habitation à loyer modéré, à des organismes à but non lucratif, à l'association agréée mentionnée à l'article 116 de la loi n°2001-1275 du 28 décembre 2001 de finances pour 2002 ou aux sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association, les sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux bénéficient de toutes les délégations nécessaires à l'exercice de leur mission, dans des conditions fixées par décret. »

M. Daniel Dubois. – Les SEM doivent pouvoir prendre en gestion les logements appartenant à l'État ou une collectivité territoriale, comme le font les organismes HLM.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je dis à Mme Pasquet que l'amendement n°101 rectifié *ter* a bien été soumis aux membres de la commission et que sa rédaction a bien été précédée d'auditions de responsables de SEM, qui sont demandeurs. Je ne vois aucune justification au sous-amendement n°223 rectifié. (*On évoque la démocratie sur les bancs du groupe CRC*) Avis défavorable. Avis favorable au sous-amendement n°680 comme aux sous-amendements identiques 561 rectifié et 677, 562 rectifié et 678. Les amendements n°576 et 575 sont satisfaits par l'amendement de la commission. Retrait.

Mme Christine Boutin, ministre. – Avis favorable à l'amendement n°101 rectifié *ter* sous réserve du sous-amendement du Gouvernement ; avis défavorable à l'amendement n°223 rectifié comme aux amendements identiques n°516 rectifié et 677, favorable aux amendements identiques n°562 rectifié et 678 ; retrait des amendements n°576 et 575.

Les amendements n°576 et 575 sont retirés.

Le sous-amendement n°223 rectifié n'est pas adopté.

Le sous-amendement n°680 est adopté, ainsi que les sous-amendements identiques n°561 rectifié et 677, 562 rectifié et 678.

*L'amendement n°101 rectifié *ter*, sous-amendé, est adopté et devient un article additionnel.*

Cour de justice de la République (Prestation de serment)

M. le président. – M. Mercier, élu juge suppléant à la Cour de justice de la République, n'a pu tout à l'heure prêter serment. Je l'appelle à le faire maintenant.

M. Michel Mercier prête serment.

M. le président. – Acte est donné par le Sénat du serment qui vient d'être prêté devant lui.

Logement (Urgence - Suite)

Discussion des articles (Suite)

Article 21

I. - Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation sont minorés de 10,3 % à compter de la date de publication de la loi n°.....du.....de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

II. - Le dernier alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application du présent article sont révisés chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des loyers mentionné à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. »

Mme Bariza Khiari. – La diminution de 10 % des plafonds de ressources, associée à l'augmentation du supplément de loyer de solidarité, aura de très lourdes conséquences pour les locataires concernés. Ces derniers bénéficient certes de revenus corrects mais pas nécessairement suffisants pour occuper un logement dans le secteur privé. Les évincer du logement social romprait un équilibre social et serait contraire au principe de mixité. Voici quelques cas concrets.

Un couple occupe un appartement de 73 m² à Paris ; il dispose de 53 000 euros de revenus annuels et dépasse de 51 % les plafonds de ressources. En 2008, il acquitte un supplément de loyer de solidarité de 150 euros par mois ; à compter du 1^{er} janvier 2009, il en acquittera 384. Si nous adoptons le texte, le supplément passera à 740 euros mensuels, soit une somme supérieure au montant de leur loyer -633 euros. Ce couple devra donc payer chaque mois 1 373 euros, soit l'équivalent d'un loyer dans le parc privé.

M. Dominique Braye, rapporteur. – C'est le but !

Mme Bariza Khiari. – Autre exemple, celui d'une personne vivant seule à Montrouge, avec 29 554 euros de ressources annuelles, qui dépasse de 25 % le plafond de ressources. Avec votre proposition, elle devra acquitter un supplément de loyer de

161,5 euros par mois, soit sur l'année près de 80 % d'un mois de salaire.

Dernier exemple, une famille de quatre personnes vit à Grenoble et dispose de 51 607 euros de ressources annuelles ; elle dépasse de 30 % le plafond de ressources. Pour un logement de 85 m², elle risque de payer un supplément de près de 148 euros par mois.

C'est dire les incidences graves qu'aurait cet article 21 ; nous nous y opposerons.

M. Guy Fischer. – La baisse du plafond de ressources, qui plus est par la loi -le Règlement suffisait jusqu'alors- permet au Gouvernement d'atteindre l'objectif qu'il s'est fixé -que, bien sûr, nous ne partageons pas : exiger des organismes bailleurs qu'ils relogent quasi prioritairement les ménages les plus modestes. Nous sommes favorables à ce que ces ménages soient relogés, à condition cependant que la mixité sociale soit préservée.

A entendre certains discours misérabilistes tenus par les défenseurs du texte, les HLM ne répondraient pas aux besoins, le niveau trop élevé des plafonds faciliterait le relogement des familles soi-disant privilégiées au détriment des plus pauvres.

Venant de ceux qui ont conçu le dispositif de Robien, la loi Méhaignerie et l'extinction de la loi de 1948, cet article est d'une parfaite hypocrisie et profondément mal venu.

Les plafonds de ressources concernent aujourd'hui 69 % des ménages français, proportion que vous voulez ramener à 60 %. Mais c'est oublier les politiques d'allègement du coût de travail et d'indexation des prestations sociales sur les prix. Si 69 % des ménages sont sous les plafonds Plus, c'est sans doute dû à la modestie des salaires, des retraites et des pensions ! Rien d'étonnant que l'on atteigne les 69 % quand près de la moitié des foyers fiscaux ne sont pas imposables.

En outre, en diminuant les plafonds, vous pénalisez le taux d'activité des femmes ! Si vous voulez que les gens travaillent plus, il ne faut pas sanctionner les couples où les deux conjoints ont un emploi.

Enfin, ces dernières années, 99 % des nouvelles locations de logements sociaux concernent des foyers placés sous les plafonds Plus.

M. Michel Mercier. – Où est le problème, alors ?

M. Guy Fischer. – Cessons donc ce mauvais procès et demandons au parc privé d'accueillir décemment les demandeurs de logement de notre pays.

M. le président. – Amendement n°216, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Supprimer cet article.

Mme Odette Terrade. – Cet article se révélera un véritable piège pour de nombreuses familles modestes disposant d'un logement social, ou espérant en obtenir un. En limitant l'accès à ce type de logement, vous réduisez à néant l'espoir de milliers de familles qui en souhaitaient un. En les rejetant dans le privé, vous leur imposez une vie de restriction, de fins de mois difficiles, réduisant ainsi leur pouvoir d'achat potentiel. S'ils choisissent l'accession à la propriété, ils trouveront un logement loin des centres-villes, avec des coûts et des temps de transports importants. Qu'ils soient en locatif privé ou en accession, ils seront à la merci d'un changement de situation, avec un risque toujours plus fort de surendettement.

Les familles qui disposent d'un logement social et qui dépasseront le plafond, devront payer un surloyer de plus en plus élevé au fur et à mesure que leur situation s'améliorera. On ne peut pourtant parler de nantis qui profiteraient du système. Offrir des loisirs à ses enfants et profiter de quelques jours de vacances, est-ce un luxe ?

Alors que des cadeaux extraordinaires ont été faits aux plus riches, ces mesures injustes sont insupportables. Et pour vous assurer qu'à l'avenir le nombre de familles pouvant prétendre à un logement social diminuera encore et que ceux qui en bénéficient paieront encore plus, vous déconnectez le plafond de ressources de l'évolution des salaires. Il est vrai que dans le cadre de la révision générale des politiques publiques, on vous demande de réduire votre budget, quitte à évincer des dizaines de milliers de familles du bénéfice d'un loyer modéré, pour les jeter dans les griffes du marché privé. Alors que nous sommes en crise, ce choix est pour le moins hasardeux et risqué. Il est, en outre, socialement et économiquement inefficace de réduire le pouvoir d'achat des familles en augmentant les coûts de logement.

M. le président. – Amendement identique n°434, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Mme Maryvonne Blondin. – La baisse des plafonds est une supercherie et sera désastreuse pour bon nombre de personnes qui occupent aujourd'hui le parc social. Cet article porte atteinte au principe même de mixité sociale. Diminuer le plafond de ressources contribuera à paupériser la population de certaines zones.

A Paris et en région parisienne, le loyer maximum pour un PLS est de 731 euros pour un 80 mètres carrés. Dans le secteur privé, le loyer est supérieur de plus de 70 %. A Toulouse, le différentiel est de 60 %. Comment les ménages que l'on fera partir des HLM pourront-ils se loger ?

Dans le secteur HLM, 13 % des locataires bénéficient des *minima* sociaux et 66 % des ménages ont des revenus inférieurs à 60 % des plafonds de ressources.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Ils ne seront pas touchés !

Mme Maryvonne Blondin. – Les loyers sont en moyenne deux fois moins élevés dans le parc social que dans le privé et seuls 2,4 % des ménages sont susceptibles d'être assujettis au surloyer.

Il est en outre inutile de modifier les modalités de révision de plafond de loyers car un arrêté du 29 juillet 1987 permet déjà d'y procéder.

M. le président. – Amendement n°435, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Supprimer le I de cet article.

Mme Jacqueline Chevé. – L'abaissement des plafonds va écartier toute une partie de la classe moyenne des HLM. Le retour dans le parc privé leur coûtera cher.

La mixité sociale sera la deuxième victime de votre réforme. En réservant les HLM aux plus pauvres, ce texte renforcera la ghettoïsation des quartiers. Ces dernières années, le niveau de vie des locataires de HLM n'a cessé de diminuer : 25 % des nouveaux résidents vivent en-dessous du seuil de pauvreté et 60 % des occupants appartiennent aux catégories très sociales. Jusqu'à présent, les critères retenus permettaient de maintenir un minimum de mixité. Le revenu fiscal de référence d'un demandeur célibataire va de 1 962 euros par mois en Ile-de-France à 1 706 euros dans les autres régions. Pour un couple avec deux enfants, on passe à respectivement 4 591 euros et 3 308 euros. La diminution de 10 % des plafonds de ressources ne serait pas indolore : ainsi un célibataire vivant en province devrait déclarer moins de 1 532 euros pour bénéficier d'une HLM.

Cette mesure aura aussi un impact sur les locataires dans le parc qui devront payer un surloyer sans avoir gagné plus d'argent dans l'année.

M. le président. – Amendement identique n°587, présenté par M. Fourcade, Mme Debré, MM. J. Gautier et Romani, Mme Dumas et M. P. Dominati.

M. Jean-Pierre Fourcade. – Nous sommes en train de faire une erreur politique et sociale. La conjonction du décret que vous avez publié sur le surloyer de solidarité en août et de l'article 20 va majorer assez fortement les surloyers dans un certain nombre de parcs, notamment à Paris et dans l'ouest parisien. En outre, nous avons estimé que 20 000 familles allaient être touchées par la combinaison du décret, de l'article 20 et de cet article 21. Alors que nous traversons de fortes turbulences et que le chômage risque de s'aggraver, majorer le loyer de ces 20 000 familles est une erreur. Que les plafonds suivent l'évolution du coût de la vie, soit.

Mais je propose de supprimer le I de l'article, ou de se donner un délai d'observation : attendons l'entrée

en vigueur du décret d'août et observons sur un an quelles en sont les conséquences sur les locataires en place. En 2010, la crise sera peut-être un peu moins aiguë et cet article pourra être appliqué si vous souhaitez le maintenir. Il serait aussi possible de réviser le décret, compte tenu de l'abaissement des plafonds. Mais maintenir le décret en l'état et l'article 21 n'est pas raisonnable. Dans la conjoncture actuelle, ce serait même une erreur.

M. le président. – Amendement n°102 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Dans le I de cet article, remplacer les mots :

à compter de

par les mots :

à compter du premier jour du troisième mois suivant

M. Dominique Braye, rapporteur. – Cet article permettra de rendre 63 % de la population éligible au logement social contre 70 % aujourd'hui. Il convient en outre de décaler de deux mois l'entrée en vigueur de cette mesure pour tenir compte des dossiers de demande de logement social en instance.

Suite à l'intervention de M. Fourcade, je rappelle qu'en 1998, les plafonds de ressources concernaient 61 % de la population.

Sous l'effet des 35 heures, le Smic horaire a été considérablement réévalué...

Mme Dominique Voynet. – Il fallait le faire !

M. Dominique Braye, rapporteur. – ...et la part de la population éligible au logement social est passée à 70 % ; la diminution des plafonds ramène le pourcentage à 63 %.

Monsieur Fourcade, un foyer se trouvant désormais au-dessus de 120 % du plafond paiera, pour un 60 mètres carrés en zone 1 bis -à Paris- 41 euros de plus par mois, 32 euros de plus en zone 1, 16 euros de plus en zone 2 qui couvre la grande couronne et 4 euros de plus en province...

Mme Khiari nous a fait une démonstration extraordinaire.

Mme Bariza Khiari. – Non ! C'est la réalité.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Les ménages qui ont un revenu deux fois au-dessus du plafond, autrement dit qui perçoivent 9 500 euros en zone 1 bis, 8 420 en zone 1, 6 600 euros en zones 2 et 3 ont payé jusqu'à présent un tiers du loyer qu'ils auraient eu à déboursier dans le privé. Qui a payé à leur place ? Le contribuable ! (*Exclamations à gauche*) Mme Khiari l'a dit, le loyer majoré par le surloyer rejoint le niveau de prix dans le parc privé. Voulons-nous ou non réserver les logements sociaux à ceux qui en ont le plus besoin ?

Pour les personnes dont le revenu est en deçà de deux fois le plafond de ressources, le surloyer est faible.

M. Jean-Pierre Fourcade. – Mais est-ce le moment de majorer le loyer de ces gens qui ont un faible revenu ? (*Applaudissements sur les bancs CRC*)

M. Dominique Braye, rapporteur. – Si le revenu reste le même, pourquoi pas ? Quand est-ce le bon moment pour augmenter le loyer ? Jamais sans doute ! La crise peut faire des victimes, mais elles ne paieront pas de surloyer.

M. le président. – Amendement n°433, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

I. Compléter le I de cet article par une phrase ainsi rédigée :

Ces nouveaux plafonds ne sont pas opposables aux locataires dont le bail a été signé avant l'entrée en vigueur de la présente loi, notamment pour le calcul du surloyer de solidarité prévu à l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation.

II. Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - Le troisième alinéa de l'article L. 441-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « à l'exclusion des locataires entrés dans les lieux avant la date de publication de la loi n°...du...de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion, pour lesquels s'appliquent les plafonds fixés par 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 ».

M. Jean-Luc Fichet. – Certains ménages risquent de devoir payer un surloyer alors que leur situation n'a pas changé. La mesure doit être appliquée aux seuls nouveaux entrants.

M. le président. – Amendement n°215, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Dans le deuxième alinéa du II de cet article, remplacer les mots :

de l'indice de référence des loyers mentionné à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

par les mots :

de l'indice du niveau de vie médian des ménages français

Mme Odette Terrade. – Vous créez les conditions pour que le nombre de familles pouvant prétendre à un logement social diminue ; les demandes seront moins nombreuses, les financements pourront être réduits. La hausse du Smic, bien que faible, a suscité une progression rapide des loyers. Dans votre jeu de

bonneteau, vous faites disparaître toute référence au salaire réel des locataires. Nous proposons de prendre comme référence l'indice du niveau de vie médian des ménages français, plus adapté que l'indice de référence des loyers (IRL) pour la révision des plafonds de ressources.

M. le président. – Amendement identique n°432, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Dans le second alinéa du II de cet article, remplacer les mots :

de l'indice de référence des loyers mentionné à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs

par les mots :

de l'indice du niveau de vie médian des ménages français

M. Claude Jeannerot. – L'IRL est calculé sur la base de l'indice des prix à la consommation. Celui publié pour le deuxième trimestre 2008 révèle une hausse annuelle de 2,38 %, la plus forte depuis la première publication de cet indice début 2007. L'inflation est durablement supérieure à 3 %, alors que les salaires ne progressent pas. L'IRL érode le pouvoir d'achat des locataires. Notre mesure, simple, modérera la hausse des loyers.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Défavorable aux amendements n°s216 et 434. Au n°435 également, car il faut neutraliser l'effet Smic lié aux 35 heures. Sur le n°587, j'ai répondu à M. Fourcade ; avis défavorable. Défavorable aux n°s433, 215, 432. Monsieur Fichet, nous venons à peine d'adopter ce nouvel indice, nous ne pouvons en changer tous les trois jours. Avec votre proposition, le pourcentage de la population ayant accès au logement social remonterait en flèche. Nous voulons une stabilisation. Défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Défavorable aux n°s216 et 434 ainsi qu'au n°435. Je veux rassurer M. Fourcade. Depuis le 1^{er} janvier 1999, l'actualisation du plafond de ressources se fait en fonction du Smic horaire. Celui-ci ayant augmenté beaucoup plus rapidement que le Smic mensuel, nous voulons neutraliser cet écart ; le nombre de personnes ayant accès au parc social diminue, mais cela ne compromet pas la mixité sociale : 63 % de la population, c'est à peu près le niveau de la fin des années quatre-vingt dix.

Mes services ont étudié la situation d'une famille avec deux enfants qui vivent dans une HLM de 80 mètres carrés à Paris ou proche banlieue. Le revenu dépasse de 50 % le plafond, il est de 6 887 euros, le loyer et le surloyer représentent 1 366 euros, 20 % au-dessous du prix du marché. Le reste à vivre est de 5 500 euros. Quelle situation faut-il

juger anormale, la nouvelle ou l'ancienne, quand cette famille avait un taux d'effort de 10 % ?

Vous avez adopté les conventions d'utilité publique : elles seront le bon instrument pour traiter les cas aberrants. Quant au décret publié en août, il est le résultat de la révision générale des politiques publiques et il est en parfaite cohérence avec ce projet de loi. Mon texte est pragmatique, souple, adapté à chaque territoire. Et vos réflexions l'ont enrichi.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je voudrais rappeler à M. Fourcade et à la Haute assemblée que la somme du loyer et du surloyer ne peut en aucun cas excéder 25 % des revenus : cela reste très en dessous du taux d'effort de 30 ou 35 % enregistré dans le parc privé.

Mme Christine Boutin, ministre. – Avis favorable à l'amendement n°102.

Avis défavorable aux amendements n°s433, 215 et 432. Monsieur Jeannerot, je vous rappelle que, si l'ancien indice de référence avait été maintenu, les loyers auraient augmenté de 4,2 %

M. Guy Fischer. – Et même 5 % !

M. Thierry Repentin. – Nous avons entendu au cours de ce débat beaucoup d'arguments de mauvaise foi. (*M. Roger Karoutchi, secrétaire d'État, proteste*) On fait dire aux chiffres ce que l'on veut... Un des objectifs affichés de la réduction de 10 % du plafond de ressources est de ramener à un niveau plus acceptable la proportion de ménages éligibles à un logement social, qui s'élève aujourd'hui à 70 % des ménages.

Mais je voudrais rappeler que la moitié de ces ménages sont aujourd'hui propriétaires : la proportion de foyers ayant droit à un logement social, sous réserve des disponibilités, est donc en réalité de 35 %.

Vous dites que la diminution de 10 % du plafond réduira cette proportion. Or 20 % environ des logements sont des logements sociaux. Le décalage entre l'offre et la demande ne serait donc pas si grand. Mais les conséquences de cette mesure seront lourdes. Demain, lorsque nous serons rentrés dans nos circonscriptions, les listes d'attente auront mécaniquement raccourci, puisque sur les 1,4 million de ménages qui y figurent aujourd'hui, certains sont proches du plafond actuel et ne seront plus éligibles demain à un logement social. Vous vous réjouirez d'avoir diminué le nombre de demandeurs en attente ; mais il ne s'agira que d'un effet d'optique. Quelles répercussions cette mesure aura-t-elle sur le marché privé ? Vous n'apportez aucune réponse à cette question.

M. Dominique Braye, rapporteur. – C'est de la démagogie !

M. Thierry Repentin. – Par ailleurs, dans l'office dont j'assume la gestion, 4 % des nouveaux entrants ont des ressources proches du plafond. Or ces

personnes contribuent à la mixité sociale du parc locatif. Demain elles devront partir.

En outre, parmi les quatre millions de ménages logés par les organismes de logements sociaux, certains devront brusquement payer un surloyer ; d'autres verront augmenter le montant du surloyer qu'ils payent déjà. Il faudra expliquer à ces personnes comment elles ont pu s'enrichir pendant la nuit !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Pure démagogie !

M. Thierry Repentin. – Comme notre collègue M. Fourcade, je me suis penché sur le cas des foyers dont les ressources sont comprises entre 100 et 120 % du plafond, soit juste au-dessus, dans l'Opac de Savoie : j'en appelle au témoignage de M. Vial. Aujourd'hui, ces ménages payent en moyenne 50 euros par mois de surloyer ; demain ils paieront 350 euros, sans que leurs revenus aient augmenté, ou que leur situation familiale ait changé.

La réduction du plafond aura d'ailleurs un effet cumulatif avec le décret d'août dernier sur le supplément de loyer. Vous ne pouvez pas justifier cette mesure en disant qu'en 1998, 61 % des ménages étaient éligibles à un logement social contre 70 % aujourd'hui, à cause de l'augmentation du Smic !

Mme Christine Boutin, ministre. – Mais si !

M. Thierry Repentin. – Les personnes concernées ne sont nullement responsables de cette augmentation, pourquoi devraient-elles en subir les conséquences ?

Enfin, je regrette que l'on ne parle ce soir que du parc public, et pas du tout du parc privé.

M. Michel Mercier. – Je ne suis pas du tout d'accord avec M. Repentin.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Nous non plus !

M. Michel Mercier. – On ne peut pas envisager toutes les situations de la même façon. Les conventions d'utilité sociale nous aideront à résoudre les problèmes au cas par cas.

Mme Christine Boutin, ministre. – Je l'ai dit et répété !

M. Michel Mercier. – Les organismes HLM ne sont pas tous confrontés à la même situation. Dans l'office que j'ai géré avec M. Fischer...

M. Guy Fischer. – J'étais plutôt votre seule opposition ! (*Sourires*)

M. Michel Mercier. – ... parmi les 100 000 personnes actuellement logées dans le parc, presque aucune n'est concernée par la diminution du plafond. Plus de la moitié touchent moins de 900 euros par mois, et près de 20 % moins de 300 euros. Sur les 18 000 personnes qui ont fait la demande d'un logement social dans notre office, aucune n'a des

revenus supérieurs au plafond. Que les ménages éligibles représentent 70 % ou 35 % de la population importe peu, du moment qu'il existe moins de 20 % de logements sociaux dans notre pays.

M. Dominique Braye, rapporteur. – 16 %.

M. Michel Mercier. – Cessons de batailler à coup de statistiques. Nous sommes là pour établir les grandes règles, mais les conventions d'utilité sociale auront pour rôle d'adapter ces règles à la réalité du terrain.

A la demande des groupes CRC et socialiste, les amendements de suppression n°s 216 et 434 sont mis aux voix par scrutin public.

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

Nombre de votants	311
Nombre de suffrages exprimés	311
Majorité absolue des suffrages exprimés ...	156

Pour l'adoption.....	160
Contre	151

Le Sénat a adopté. (*Vifs applaudissements à gauche*)

L'article 21 est supprimé et les amendements n°s 435, 587, 102 rectifié, 433, 215 et 432 tombent.

Articles additionnels

M. le président. – Amendement n°217, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Après l'article 21, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Dans la première phrase du huitième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « plafonds maximum », sont insérés les mots : « majorés de 11 % ».

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

M. Dominique Braye, rapporteur. – Il tombe, voyons !

Mme Isabelle Pasquet. – Nous voulons que les organismes HLM puissent continuer à assurer une réelle mixité sociale en revalorisant, à due proportion de la mesure prévue à l'article 21, les plafonds de ressources des acquéreurs qui sont fixés par référence aux plafonds de ressources des locataires. Ne rendons pas impossible le parcours vers l'accession des ménages qui vont maintenant se trouver au-dessus des plafonds : les exclure également de l'accession sociale serait contreproductif pour ces ménages et pour la mobilité souhaitée.

Repoussé par la commission et par le Gouvernement, l'amendement n°217 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°437, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 21, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Dans la seconde phrase du huitième alinéa de l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, après la référence : « au titre IX du livre III, » sont insérés les mots : « majorés de 11 %, ».

II. - Les pertes de recettes résultant pour l'État du I ci-dessus sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

M. Thierry Repentin. – L'accession sociale à la propriété sera de plus en plus difficile ; de nombreux ménages des classes moyennes vont en être exclus. Il convient donc de modifier les plafonds de ressources des candidats à l'accession sociale à la propriété.

L'amendement n°602 rectifié bis est retiré.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Cela n'a aucun sens : on discute de dispositions fondées sur un article qui vient d'être supprimé !

M. le président. – Formellement, ce sont des articles additionnels. Je ne peux faire comme s'ils n'existaient pas.

Repoussé par la commission et par le Gouvernement, l'amendement n°437 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°340, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Après l'article 21, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le premier alinéa de l'article 18 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le décret peut prévoir, soit un gel des loyers, soit une évolution limitée à l'indice des prix à la consommation si celle-ci est inférieure à l'indice de référence des loyers. »

Mme Odette Terrade. – Le poste logement représente l'un des éléments principaux de dépense des ménages depuis plusieurs années. Les charges liées au logement peuvent mobiliser jusqu'à la moitié du revenu de ménages modestes, parfois davantage. Modérer l'envolée de ces charges est une façon déterminante de défendre du pouvoir d'achat. C'est pourquoi nous avons souhaité aborder ces questions lors de la loi -une de plus- qui devait renforcer le pouvoir d'achat des Français, celle sur le « développement de la concurrence en faveur des

consommateurs ». Alors que le Président de la République avait annoncé que l'évolution des loyers du secteur privé devait être contenue dans certaines limites et ne pas aller au-delà de l'indice des prix à la consommation, M. Cornu, rapporteur du texte, nous avait demandé de patienter car « le projet de loi pour le pouvoir d'achat prévoit que l'indice de référence des loyers des baux d'habitation sera fondé sur l'évolution des prix à la consommation, tant pour les nouveaux contrats que pour l'ensemble des contrats en cours ».

Encore une fois les Français auront attendu en vain : on voit aujourd'hui que cette demande n'a pas été prise en compte. Il ne faut certes pas exagérer les conséquences d'une indexation sur l'indice des prix à la consommation : huit dixièmes de point représentent 8 euros par mois pour un loyer de 1 000 euros. Nous souhaitons néanmoins que cette disposition soit mise en œuvre le plus rapidement possible. D'autres possibilités, notamment réglementaires, existent pour entraver le processus de hausse des loyers : l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989 relative à l'amélioration des rapports locatifs prévoit que, dans certaines zones où les loyers sont très élevés, un décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation, peut fixer le montant maximum d'évolution des loyers. Avec cet amendement, nous souhaitons aller plus loin, avec la seule mesure vraiment efficace contre les effets de la spéculation immobilière au détriment des locataires : le gel des loyers.

Repoussé par la commission et par le Gouvernement, l'amendement n°340 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°339, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Après l'article 21, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le deuxième alinéa de l'article 19 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi rédigé :

« Le nombre minimal des références à fournir par le bailleur est de six. Toutefois, il est de neuf dans les communes, dont la liste est fixée par décret, faisant partie d'une agglomération de plus de deux cent mille habitants. »

M. Guy Fischer. – Cet amendement s'inscrit dans notre démarche globale. Rappelons qu'une possibilité est offerte, dans le cadre de l'article 19 de la loi tendant à améliorer les rapports locatifs, afin de réviser les loyers à proportion des loyers pratiqués dans le voisinage immédiat du logement mis en location. Le nombre de références exigées des bailleurs pour valider un loyer est aujourd'hui fixé à trois dans la plupart des agglomérations, et à six dans les agglomérations comptant plus d'un million d'habitants, c'est-à-dire Paris, Lyon, Marseille et Lille. Nous vous

proposons d'augmenter le nombre de références retenues pour la fixation du loyer afin de modérer les hausses, en calculant un loyer moyen moins disparate.

Nous voulons surtout réduire le niveau de population retenu pour les marchés locatifs où les loyers de référence devront être établis sur la base de neuf références, afin d'y inclure des agglomérations comme Bordeaux, Toulouse, Nancy, Strasbourg, Rennes, où l'on a constaté des tensions sur le marché locatif, avec un sensible relèvement des loyers du secteur privé. D'ailleurs l'activité des commissions départementales de conciliation des rapports locatifs a sensiblement augmenté en province ces dernières années et la notion de loyer de référence est à la source de 40 % des litiges portés devant les commissions départementales.

Madame la ministre, vous nous aviez répondu, lorsque nous avons défendu une première fois cet amendement, que : « Notre pays est en train de mourir du fait d'un empilement d'encadrements qui tuent la liberté ». Nous pensons au contraire qu'il est parfois nécessaire d'encadrer certains rapports, surtout quand ils sont déséquilibrés.

Repoussé par la commission et par le Gouvernement, l'amendement n°339 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°578 rectifié, présenté par M. Jean-Léonce Dupont et les membres du groupe UC.

Après l'article 21, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

A compter de la publication de la présente loi, dans les conventions conclues en application de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, la date de référence prise en compte pour la révision des loyers maximums et pour la révision des loyers, inscrits dans ces conventions en application de l'article L. 353-2, est celle du dernier indice de référence des loyers publié par l'Insee à la date de révision de la convention.

Cette disposition s'applique à toutes les conventions en cours et aux contrats en cours.

M. Daniel Dubois. – La loi du 26 juillet 2005 prévoit que les loyers maximums des conventions en cours et les conventions-types ouvrant droit à l'aide personnalisée au logement sont révisés en fonction de la valeur de l'indice de référence des loyers. La loi du 8 février 2008 a simplifié le mode de calcul de l'IRL, ce qui permet à l'Insee de publier l'indice plus tôt. Mais cela change la date du dernier indice connu utilisé auparavant pour les révisions des loyers des conventions. Les conventions APL en cours et les conventions-types ont des rédactions différentes selon leur date de signature. En particulier, certaines conventions prennent le quatrième trimestre comme date de référence pour la révision du loyer, d'autres n'indiquent pas de référence.

Dans un souci d'harmonisation des textes et de simplification de la gestion des conventions APL par les bailleurs, je propose de prendre en compte, pour toutes les conventions en cours et les conventions-types, la date de référence du dernier indice de référence des loyers publié par l'Insee. Ainsi les conventions dont le loyer maximum est révisé au 1^{er} juillet de l'année devront prendre en compte dorénavant l'IRL du premier trimestre de la même année pour la révision de ses loyers.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Favorable à cet amendement défendu par l'Union centriste.

L'amendement n°578 rectifié n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°407, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Avant l'article 22, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Les trois premiers alinéas du b) de l'article 17 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« Pendant une période de trois ans à compter de la promulgation de la loi n° 2008-111 du 8 février 2008 pour le pouvoir d'achat, le loyer des logements vacants ou faisant l'objet d'une première location qui ne sont pas visés au a ci-dessus est fixé par référence aux loyers habituellement constatés dans le voisinage pour des logements comparables dans les conditions définies à l'article 19, s'il est supérieur au dernier loyer exigé du précédent locataire. »

Mme Maryvonne Blondin. – A titre transitoire, les loyers seraient bloqués lors de la signature d'un nouveau bail, sauf après la réalisation de travaux importants.

La reconduction des loyers au niveau antérieur, lors du changement de locataire, ne concernait que 3 % des loyers en 2006 contre 29 % en 1999, par suite de tensions aggravées sur le marché du logement. Ces chiffres de l'Insee montrent qu'il est devenu presque impossible au million de locataires qui déménagent chaque année de retrouver un bien analogue à celui qu'ils occupaient.

Selon l'observatoire « Connaître les loyers et analyser les marchés sur les espaces urbains et ruraux (Clameur) », les loyers à la relocation progressent de 7,6 % cette année, contre 5,7 % en 2007, si bien que la mobilité est toujours plus difficile. Dans les grandes agglomérations, les ménages se heurtent à ce que le rapport de la commission appelle une barrière de solvabilité.

Il y a là un incontestable frein à la mobilité géographique, à laquelle toujours plus d'employeurs

appellent pourtant leurs salariés, notamment dans le secteur tertiaire -où elle est parfois obligatoire tous les trois ans. S'ils veulent préserver leur pouvoir d'achat, les ménages sont contraints d'accepter et de se contenter d'une moindre surface.

Notre amendement réactive un mécanisme introduit dans la loi de 1989 et maintenu jusqu'en 1997. La situation actuelle exige des mesures conservatoires et protectrices, que l'on ne saurait qualifier de liberticides, puisque ni en 1993 ni en 1995 les gouvernements de droite n'avaient entendu supprimer cette protection des locataires.

L'amendement n°407, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°406, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Avant l'article 22, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le e) de l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Cette hausse ne peut excéder 15 % du coût réel des travaux d'amélioration portant sur les parties privatives ou communes quand ces travaux sont d'un montant au moins égal à la dernière année de loyer, toutes taxes comprises. »

Mme Dominique Voynet. – Nous voulons limiter la hausse des loyers dus aux travaux effectués par les propriétaires, notamment en raison des décisions prises à la suite du Grenelle de l'environnement.

Ainsi, ne seraient imputables que 15 % des frais engagés, et à condition que les travaux représentent au moins la dernière année de loyer, toutes taxes comprises. Cette proposition ne prend pas en compte l'éventuelle possibilité ouverte aux propriétaires de récupérer une partie de l'investissement *via* les charges récupérables. Nous entendons d'ailleurs participer activement au débat qu'il faudra avoir sur ces charges.

Il reste qu'aujourd'hui les propriétaires peuvent imposer aux locataires des hausses de loyer pour cause de travaux.

Le Grenelle de l'environnement permet d'espérer l'accélération des chantiers de rénovation : 63 % du parc existant ayant été construit avant 1975, quelque 19 millions de logements ne sont soumis à aucune norme d'isolation. Or, selon la norme visée, la rénovation coûte 10 % à 20 % plus cher selon l'état d'origine du bien. Qu'arriverait-il aux loyers des locataires ? Il importe de leur épargner une nouvelle vague de hausse brutale anticipant les décisions issues du Grenelle de l'environnement.

L'amendement n°406, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°404, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Avant l'article 22, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 18 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans un délai de trois mois à compter de la promulgation de la loi n° ... du ... de mobilisation pour le logement, un décret en Conseil d'État, pris après avis de la Commission nationale de concertation, fixe le montant maximum d'évolution des loyers des logements vacants définis au b) de l'article 17 et des contrats renouvelés définis au c) du même article. Ce décret précise sa durée de validité qui ne peut excéder trois ans et peut prévoir des adaptations particulières, notamment en cas de travaux réalisés par les bailleurs ou de loyers manifestement sous-évalués. »

M. Claude Domeizel. – L'objectif est le même que celui poursuivi avec l'amendement n°405, hélas repoussé par le Sénat. Nous proposons de généraliser à titre transitoire un dispositif qui existe en région parisienne.

L'amendement n°404, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°520, présenté par M. Hérisson.

Avant l'article 22, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans la dernière phrase de l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme, le mot :

zones

est remplacé par le mot :

secteurs

M. Pierre Hérisson. – L'article L. 441-1 du code de l'urbanisme permet de créer des terrains familiaux destinés à l'accueil des gens du voyage dans les « zones constructibles ». Mais cette notion a souvent été interprétée de manière erronée, par assimilation aux zones urbanisées des plans locaux d'urbanisme. Or, des terrains situés en zone d'urbanisation future, ainsi que certains terrains situés dans certaines zones naturelles dites « banales », peuvent être constructibles.

Afin de lever toute ambiguïté d'interprétation, je propose de remplacer la référence à des « zones constructibles » par la référence à des « secteurs constructibles », moins restrictive. L'installation en zones agricoles, qui font l'objet d'une protection stricte, ne sera pas admise.

M. Dominique Braye, rapporteur. – La commission est favorable à cette utile précision.

L'amendement n°520, accepté par le Gouvernement, est adopté et devient un article additionnel.

M. le président. – Amendement n°521, présenté par M. Hérisson.

Avant l'article 22, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Lorsqu'un terrain a été aménagé ou utilisé avant l'entrée en vigueur de la présente loi en vue de l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs sans que le propriétaire ou l'utilisateur ait obtenu l'autorisation prévue à l'article L. 444-1 du code de l'urbanisme, le dépôt d'une demande de régularisation, s'il est effectué dans l'année qui suit la publication de la présente loi, suspend toute procédure judiciaire ou pénale jusqu'à l'intervention de la décision.

En cas de refus par l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme, le demandeur peut saisir pour avis la commission consultative départementale mentionnée au IV de l'article 1^{er} de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et l'habitat des gens du voyage. La commission se prononce dans le délai de trois mois. Copie de son avis est adressée à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme et au Préfet.

Au vu des conclusions de la commission, le Préfet peut se substituer à l'autorité compétente, après mise en demeure restée sans effet à l'issue d'un délai de deux mois, pour délivrer l'autorisation sur le terrain objet de la demande ou sur un terrain de substitution si les règles d'urbanisme applicables ne permettent pas la régularisation sur place.

Un décret en Conseil d'État précise, en tant que de besoin, les modalités d'application du présent article.

M. Pierre Hérisson. – Là encore, je souhaite seulement rendre les choses possibles.

M. Dominique Braye, rapporteur. – La substitution du préfet au maire est une solution trop radicale.

Mme Christine Boutin, ministre. – Avis défavorable.

L'amendement n°521 est retiré.

M. le président. – Amendement n°523, présenté par M. Hérisson.

Avant l'article 22, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le deuxième alinéa du II de l'article 1^{er} de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le schéma départemental prévoit également les programmes dits d'habitat adapté à destination des gens du voyage sédentaires ou semi-sédentaires. Il les intègre

selon les mêmes règles de réalisation et de gestion que celles des aires permanentes. »

M. Pierre Hérisson. – L'amendement se justifie par son texte même.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Ces programmes ne relèvent pas des schémas départementaux. Avis défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Même avis.

L'amendement n°523 est retiré.

M. le président. – Amendement n°522, présenté par M. Hérisson.

Avant l'article 22, insérer un additionnel ainsi rédigé :

Le I de l'article 3 de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsque les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne permettent pas la réalisation d'une aire d'accueil collective prévue par le schéma départemental d'accueil des gens du voyage, le Préfet peut, après mise en demeure restée sans effet, se substituer au maire ou au Président de l'établissement public de coopération intercommunal compétent pour modifier son document d'urbanisme afin de le rendre compatible, dans les conditions prévues par les articles L. 123-13 et L. 123-14 du code de l'urbanisme. »

M. Pierre Hérisson. – L'amendement se justifie par son texte même.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Il est inopportun d'introduire une procédure dérogatoire spécifique pour la mise en conformité des plans d'urbanisme avec l'accueil des gens du voyage.

Mme Christine Boutin, ministre. – Même avis.

M. Pierre Hérisson. – Je vais retirer cet amendement, tout en remerciant la commission et le Gouvernement d'avoir accepté le 520, qui était fondamental. Les maires en seront reconnaissants.

L'amendement n°522 est retiré.

Article 22

I. - L'article L. 121-15 du code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :

« L'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances est administrée par un conseil d'administration et un directeur général nommé par l'État. Le conseil d'administration est composé de représentants de l'État, d'élus nationaux et locaux et de personnalités qualifiées. Les représentants de l'État disposent de la moitié des voix.

« Le président du conseil d'administration est désigné par l'État parmi les personnalités qualifiées.

« Dans la région et dans le département, le délégué de l'agence y est, respectivement, le préfet de région et le préfet de département. Il signe les conventions passées pour son compte et concourt à leur mise en œuvre, à leur évaluation et à leur suivi. »

II. - L'article L. 121-17 du même code est ainsi modifié :

« Les ressources de l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances sont constituées notamment par :

« 1° Les subventions ou concours de l'État ;

« 2° Les concours des fonds structurels de la Communauté européenne ;

« 3° Les subventions de la Caisse des dépôts et consignations ;

« 4° Les produits divers, dons et legs.

« L'agence peut, en outre, recevoir, dans le cadre de conventions, des contributions de collectivités territoriales ou de leurs établissements publics de coopération, d'organismes nationaux ou locaux des régimes obligatoires de sécurité sociale ou de la mutualité sociale agricole, ou d'établissements publics. »

Mme Odette Terrade. – L'article 22 modifie profondément l'Agence pour la cohésion sociale et l'égalité des chances, l'ACSE.

Cet organisme, créé par la loi pour l'égalité des chances, reprend largement les missions accomplies jusque-là par le Fas et la délégation interministérielle à la ville. Transformée en guichet unique, l'agence rassemble les financements liés à l'intégration : ceux de l'ancien Fonds d'action et de soutien pour l'intégration et la lutte contre les discriminations (Fasild), ainsi que ceux de l'Agence nationale de l'accueil des étrangers et des migrations (Anaem), ce qui reste de la politique de la ville confiée à l'État, à savoir les crédits du ministère de la ville, à l'exception de ceux de la rénovation urbaine, confiés à l'Anru.

Ainsi, la rénovation des quartiers défavorisés dépend de l'Anru, le volet social relevant de l'Agence nationale de cohésion sociale. Enfin, la prévention de la délinquance est du ressort du ministre de l'intérieur, bien que le décret du 28 octobre 1988 la confie à la délégation à la ville.

Il semble que le ministère de l'intérieur doive également exercer la tutelle de l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances. Cette prise en main intervient après que la réduction de ses crédits eût confirmé nos craintes de 2006. L'argent de l'ancien Fasild passe sous la coupe d'un ministère dont la vocation est la course aux reconduites aux frontières. Au-delà de cet amalgame, les moyens restent insuffisants et le vivre-ensemble recule. Nous ne pouvons que nous opposer à un article qui n'en

appelle aux collectivités locales que pour pallier la baisse du budget social de la Nation.

M. le président. – Amendement n°218, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Supprimer le I de cet article.

Mme Odette Terrade. – La création de l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances a été une des réponses à la crise des zones urbaines sensibles mais, pour résoudre de telles questions, l'engagement de l'État reste incontournable. Or, si les intentions sont louables, les moyens manquent. La formulation perd en précision : que deviennent les collectivités et les acteurs sociaux, qui sont les personnalités qualifiées ? S'agit-il d'une étatisation ? Quel sera le sort de cette agence que l'on étrangle en la portant sur les fonds baptismaux ?

M. le président. – Amendement n°103, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit le I de cet article :

I- L'article L. 121-15 du code de l'action sociale et des familles est ainsi rédigé :

« Art. L. 121-15. - L'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances est administrée par un conseil d'administration composé de représentants de l'État disposant de la moitié des voix, d'élus locaux et nationaux, de représentants syndicaux et de personnalités qualifiées. Son président est désigné par l'État parmi ces dernières.

« Dans la région, dans le département ou en Corse, le délégué de l'agence est, respectivement, le représentant de l'État dans la région, le département ou la collectivité territoriale de Corse. Il signe les conventions passées pour son compte et concourt à leur mise en œuvre, à leur évaluation et à leur suivi. »

M. Dominique Braye, rapporteur. – Cet amendement rédactionnel reconnaît explicitement la place des représentants syndicaux -il y a si peu d'étatisation que le nombre de représentants de l'État passe de 24 à 10. Avis défavorable à l'amendement n°218 défendu avec des arguments qui ne correspondent pas à son dispositif.

Mme Christine Boutin, ministre. – Avis défavorable à l'amendement n°218 et favorable à l'amendement n°103.

L'amendement n°218 n'est pas adopté.

L'amendement n°103 est adopté.

M. le président. – Amendement n°627, présenté par le Gouvernement.

Compléter cet article par trois paragraphes ainsi rédigés :

III - 1° La première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 121-14 du code de l'action sociale et des familles est supprimée.

2° Dans le même alinéa, après les mots : « Elle concourt », sont insérés les mots : « , d'une part, ».

IV - Le 6° de l'article L. 5223-1 du code du travail est ainsi rédigé :

« 6° A la préparation de l'intégration en France et à la réalisation du parcours d'intégration dont la durée ne peut excéder cinq années à compter de la délivrance d'un premier titre de séjour autorisant son détenteur à séjourner durablement en France ; elle est chargée de la mise en œuvre des dispositifs d'apprentissage de la langue française adaptés aux besoins d'intégration des étrangers, le cas échéant en partenariat avec d'autres opérateurs. »

V - Des agents non titulaires de l'Agence nationale pour la cohésion sociale et l'égalité des chances affectés aux missions antérieurement exercées par celle-ci en matière d'intégration, sont transférés à l'Agence Nationale de l'Accueil des Etrangers Migrants, dans des conditions fixées par arrêté des ministres concernés. Ils conservent, lors de ce transfert, le bénéfice de leurs contrats.

Mme Christine Boutin, ministre. – Cet amendement technique tire les conséquences de la répartition des compétences entre l'Anaem et l'Acse.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Avis favorable.

Mme Bariza Khiari. – L'objet de votre amendement évoque des taxes assises sur l'immigration. Lesquelles ?

Mme Christine Boutin, ministre. – Cela sera discuté avec le projet de loi de finances. Les arrivants relèveront du ministère de M. Hortefeux.

Mme Bariza Khiari. – Mais les taxes ?

Mme Christine Boutin, ministre. – Il s'agit d'une erreur rédactionnelle.

Mme Odette Terrade. – Et la taxe Anaem acquittée par les employeurs ?

L'amendement n°627 est adopté, ainsi que l'article n°22, modifié.

Article 23

I. - L'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat est modifié comme suit :

1° La première phrase du premier alinéa est remplacée par la phrase suivante : « Un plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile est établi dans chaque département. Ce plan est inclus dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées » ;

2° Dans le deuxième alinéa les mots : « d'urgence » sont supprimés ;

3° Les cinq derniers alinéas sont remplacés par les alinéas ainsi rédigés :

« Avec l'accord des communes concernées, le plan départemental peut prévoir que les obligations de certaines communes soient exécutées, en tout ou en partie, sur le territoire de communes situées dans la même agglomération ou membres du même établissement public de coopération intercommunale.

« Chaque année, avant le 1^{er} septembre, le préfet notifie, à chacune des communes mentionnées au troisième alinéa, un état des places d'hébergement disponibles au 1^{er} janvier de l'année en cours. La commune dispose de deux mois pour présenter ses observations. Après examen de ces observations, le préfet notifie, avant le 31 décembre, le nombre de places d'hébergement retenues pour l'application de ce troisième alinéa.

« A compter du 1^{er} janvier 2009, il est effectué, chaque année, par neuvième des mois de mars à novembre, un prélèvement sur les ressources fiscales des communes mentionnées au I, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales. Ce prélèvement est égal au potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales multiplié par le nombre de places d'hébergement manquantes par rapport aux obligations mentionnées au troisième alinéa. Il est versé dans les mêmes conditions que le prélèvement mentionné à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation et prévues aux trois derniers alinéas de cet article.

« Un décret en Conseil d'État fixe les modalités d'application du présent article, notamment le contenu du plan mentionné au premier alinéa. »

II. - L'article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est complété par la phrase suivante : « Ce plan départemental inclut le plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile prévu par l'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994. »

III. - Au deuxième alinéa de l'article L. 311-9 du code de l'action sociale et des familles, les mots : « schéma départemental des centres d'hébergement et de réinsertion sociale » sont remplacés par les mots : « plan départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile ».

IV. - Au sixième alinéa de l'article L. 312-5 du code de l'action sociale et des familles, la mention « 8° » est supprimée.

V. - L'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par les trois alinéas suivants :

« Il accueille notamment des personnes âgées, des personnes handicapées, des jeunes travailleurs, des étudiants, des travailleurs migrants ou des personnes défavorisées.

« Le logement-foyer dénommé « résidence sociale » est destiné aux personnes ou familles mentionnées au II de l'article L. 301-1.

« La résidence sociale dénommée « pension de famille » est un établissement destiné à l'accueil sans condition de durée des personnes dont la situation sociale et psychologique rend difficile leur accès à un logement ordinaire. »

M. le président. – Amendement n°491, présenté par Mme Herviaux et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Rédiger comme suit les I à IV de cet article :

I. - L'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat est modifié comme suit :

1° La première phrase du premier alinéa est ainsi rédigée : « Le schéma départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion prévu à l'article L. 312-5 du code de l'action sociale et des familles pour les établissements et services mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 est inclus dans le plan départemental d'action des personnes défavorisées. » ;

2° La seconde phrase du premier alinéa est supprimée ;

3° Le deuxième alinéa est ainsi rédigé :

« Le contenu de ce schéma départemental est fixé par l'article L. 312-4 du code de l'action sociale et des familles. Il analyse les besoins et prévoit notamment les capacités d'hébergement à offrir dans les locaux présentant des conditions d'hygiène et de confort respectant la dignité humaine. » ;

4° Les cinq derniers alinéas sont remplacés par trois alinéas ainsi rédigés :

« Avec l'accord des communes concernées, le plan départemental peut prévoir que les obligations de certaines communes soient exécutées, en tout ou en partie, sur le territoire de communes situées dans la même agglomération ou membres du même établissement public de coopération intercommunale.

« Chaque année, avant le 1^{er} septembre, le préfet notifie, à chacune des communes mentionnées au troisième alinéa, un état des places d'hébergement disponibles au 1^{er} janvier de l'année en cours. La commune dispose de deux mois pour présenter ses observations. Après examen de ces observations, le préfet notifie, avant le 31 décembre, le nombre de places d'hébergement retenues pour l'application de ce troisième alinéa.

« A compter du 1^{er} janvier 2009, il est effectué, chaque année, par neuvième des mois de mars à novembre, un prélèvement sur les ressources fiscales des communes mentionnées au I, à l'exception de celles qui bénéficient de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales. Ce prélèvement est égal à deux fois le potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du code général des collectivités territoriales multiplié par le nombre de places d'hébergement manquantes par rapport aux obligations mentionnées au troisième alinéa. Il est versé dans les mêmes conditions que le prélèvement mentionné à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation et prévues aux trois derniers alinéas de cet article. ».

II. - L'article 2 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est complété par une phrase ainsi rédigée : « Ce plan départemental inclut le schéma départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion prévu par l'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 et par l'article L. 312-5 du code de l'action sociale et des familles. »

III. - Dans le deuxième alinéa de l'article L. 311-9 du code de l'action sociale et des familles, les mots : « schéma départemental des centres d'hébergement et de réinsertion sociale » sont remplacés par les mots : « schéma départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion prévu à l'article L. 312-5 du présent code ».

IV. - L'article L. 312-5 du code de l'action sociale et des familles est modifié comme suit :

1° Dans le cinquième alinéa, après les mots : « schéma départemental », sont insérés les mots : « pour les établissements et services mentionnés aux 1° à 4°, a du 5°, 6°, 7° et 9° à 11° du I de l'article L. 312-1 » ;

2° Dans le sixième alinéa, la référence : « 8° » est supprimée ;

3° Après le huitième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le schéma départemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion pour les établissements et services mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 est adopté conjointement par le représentant de l'État et le conseil général après concertation avec les collectivités territoriales et leurs groupements dotés de la compétence en matière de logement ainsi qu'avec les autres personnes morales concernées, notamment les associations, les caisses d'allocations familiales et les organismes d'habitation à loyer modéré et après avis du comité régional de l'organisation sociale et médico-sociale. Ce schéma départemental est inclus dans le plan départemental d'action des personnes défavorisées conformément à l'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994. »

M. Thierry Repentin. – Nous réécrivons l'article en maintenant le principe d'une fusion entre les PDALPD et les Sahi, tout en conservant la cohérence entre la

lutte contre les exclusions et les autres politiques de l'action sociale. Il y a bien un lien fonctionnel entre les Sahi et les schémas d'organisation sociale et médicosociale. La consultation du comité régional reste obligatoire, le schéma départemental étant opposable à tout projet relatif à la lutte contre les exclusions. Enfin, nous inscrivons clairement dans la loi l'ensemble des activités qui concourent à l'insertion des personnes en situation de précarité et d'exclusion.

L'État et le conseil général élaboreront conjointement les schémas départementaux sans remettre en cause le principe d'une large concertation, non plus que le niveau de la sanction financière prévue en 1994.

M. le président. – Amendement n°104, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Remplacer le I de cet article par deux paragraphes ainsi rédigés :

I. - La section 3 du chapitre II du titre Ier du livre III du code de l'action sociale et des familles est complétée par un article ainsi rédigé :

« Art. L. 312-5-3. - I. - Un plan d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile, inclus dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, est établi dans chaque département. Ce plan est élaboré par le représentant de l'État dans le département en association avec les collectivités territoriales et leurs groupements compétents en matière de programme local de l'habitat ainsi qu'avec les autres personnes morales concernées, notamment les associations, les caisses d'allocations familiales et les organismes d'habitations à loyer modéré.

« Ce plan analyse les besoins et prévoit les capacités d'hébergement à offrir dans des locaux présentant des conditions d'hygiène et de confort respectant la dignité humaine.

« II. - La capacité à atteindre est au minimum d'une place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants pour les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale dont la population est supérieure à 50 000 habitants ainsi que pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants et qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants. Cette capacité est portée à une place par tranche de 1 000 habitants dans toutes les communes qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 100 000 habitants.

« III. - Les places d'hébergement retenues pour l'application du présent article sont :

« 1° Les places des établissements prévus au 8° de l'article L. 312-1 ;

« 2° Les places des centres d'accueil pour demandeurs d'asile définis à l'article L. 348-1 ;

« 3° Les places des structures d'hébergement destinées aux personnes sans domicile faisant l'objet d'une convention avec l'État ou une collectivité territoriale, à l'exception de celles conventionnées au titre de l'article L. 851-1 du code de la sécurité sociale ;

« 4° Les logements des résidences hôtelières à vocation sociale définies à l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation qui sont destinés aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 du même code ;

« 5° Les logements mentionnés au second alinéa de l'article L. 321-10 du code de la construction et de l'habitation.

« IV. - Avec l'accord des communes concernées, le plan peut prévoir que les obligations de certaines communes soient exécutées, en tout ou en partie, sur le territoire de communes situées dans la même agglomération ou membres du même établissement public de coopération intercommunale.

« V. - Le représentant de l'État dans le département notifie chaque année, avant le 1^{er} septembre, à chacune des communes mentionnées au II un état des places d'hébergement disponibles au 1^{er} janvier de l'année en cours. La commune dispose de deux mois pour présenter ses observations. Après examen de ces observations, le préfet notifie, avant le 31 décembre, le nombre de places d'hébergement retenues pour l'application du II.

« VI. - À compter du 1^{er} janvier 2010, il est effectué chaque année, par neuvième des mois de mars à novembre, un prélèvement sur les ressources fiscales des communes dans lesquelles le nombre de places d'hébergement est inférieur aux obligations mentionnées au II. Les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale prévue par l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales sont exonérées du prélèvement.

« Ce prélèvement est égal au potentiel fiscal par habitant défini à l'article L. 2334-4 du même code multiplié par le nombre de places d'hébergement manquantes par rapport aux obligations mentionnées au II, sans pouvoir excéder 5 % du montant des dépenses réelles de fonctionnement de la commune constatées dans le compte administratif afférent au pénultième exercice.

« Le prélèvement n'est pas effectué si son montant est inférieur à la somme de 3 812 euros.

« Le produit de la taxe foncière sur les propriétés bâties, de la taxe foncière sur les propriétés non bâties, de la taxe d'habitation et de la taxe professionnelle inscrit à la section de fonctionnement du budget des communes soumises au prélèvement institué au présent article est

diminué du montant de ce prélèvement. Celui-ci est imputé sur les attributions mentionnées au premier alinéa de l'article L. 2332-2 du code général des collectivités territoriales.

« Le produit du prélèvement est reversé dans les mêmes conditions que celui mentionné à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation.

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

I bis. - L'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat est abrogé.

M. Dominique Braye, rapporteur. – L'instant est un peu particulier et je le savoure. Lors du vote de la loi Droit au logement opposable, le Sénat, dans un bel élan d'enthousiasme, mais sans aucune étude d'impact, avait adopté à la quasi-unanimité un amendement de nos collègues socialistes créant un article 55 de l'hébergement. A la quasi-unanimité, car j'avais expliqué, en tant que rapporteur pour avis, qu'il était inapplicable -j'étais alors bien seul... L'instant de vérité est arrivé et il faut modifier ce texte pour le rendre, enfin, applicable en distinguant les catégories d'hébergement. Le projet du Gouvernement, pourtant n'accomplit que la moitié du chemin. Nous y remédions tout en tenant compte du fait intercommunal -si une commune devait mobiliser des emplois pour une seule place, d'hébergement, merci pour les finances publiques !- et en faisant droit à la suggestion de consulter les communes voisines membres de l'EPCI.

M. le président. – Sous-amendement n°646 à l'amendement n°104 rectifié de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances.

Après le premier alinéa du I du texte proposé par le I de l'amendement n° 104 pour l'article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Un plan interdépartemental d'accueil, d'hébergement et d'insertion des personnes sans domicile est établi pour Paris et les départements limitrophes. Il fixe à chaque commune un objectif de construction. Les communes qui, en application de ce plan, n'accueillent pas de structures d'hébergement, sont soumises au prélèvement mentionné au présent article.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Si le texte de M. Braye me semble meilleur que ce qui nous était initialement proposé, je crains qu'il ne résolve pas le problème qui se pose pour Paris et la petite couronne : s'il y existe bien des EPCI, la notion d'agglomération n'y a pas cours. Le problème reste donc entier. (*M. Dominique Braye, rapporteur, le conteste*) Seul un schéma interdépartemental le résoudra. Je vous propose donc d'adopter ce sous-amendement, charge à l'Assemblée nationale d'en affiner, si nécessaire, la rédaction. En Ile-de-France, l'obligation est d'une place pour

1 000 habitants. L'appliquer par département reviendrait à la considérer comme remplie. Est-ce ce que nous voulons ?

L'amendement n°513 rectifié n'est pas défendu.

M. le président. – Sous-amendement n°271 rectifié bis à l'amendement n°104 rectifié de M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances.

Compléter le VI du texte proposé par le I de l'amendement n°104 pour l'article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles, par un alinéa ainsi rédigé :

« Une fraction du prélèvement, dans la limite de 15 %, peut être affectée à des associations pour le financement des services mobiles d'aide aux sans-abris.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Nous proposons qu'une fraction du prélèvement, dans la limite de 15 %, soit affectée aux associations pour assurer le financement des services mobiles d'aide aux sans abris, dont la répartition est très inégale sur le territoire. Les maraudes du Samu social permettent de repérer utilement les SDF et les personnes en besoin d'hébergement : aidons-le à se financer.

M. le président. – Amendement n°219, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Supprimer le 2° du I de cet article.

Mme Isabelle Pasquet. – Plus de 100 000 SDF, plus d'un million de personnes sans domicile personnel, plus de deux millions logées dans des conditions précaires, six millions de personnes en situation de fragilité, qui peuvent basculer à tout moment. La progression constante des besoins d'hébergement d'urgence n'est pas sans rapport avec la diminution des mises en chantier et la faible part de logements réservés aux plus pauvres dans la construction -9 % seulement en 2007. Supprimer le mot « urgence », comme vous le faites dans cet article, revient à faire peser le problème du logement d'urgence sur le logement social en général, déjà insuffisant. Au lieu de traiter le mal, vous ne faites que le répartir.

L'amendement n°154 n'est pas défendu.

M. le président. – Amendement identique n°490, présenté par Mme Herviaux et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Au début du deuxième alinéa du 3° du I de cet article, remplacer le mot :

concernées

par les mots :

et de l'établissement public de coopération intercommunale concernés

M. Claude Jeannerot. – En élargissant la définition des places d'hébergement, vous réduisez la portée du mécanisme de prélèvement institué par la loi Dalo. Tandis que vous permettez que le plan départemental prévoie la réalisation des places d'hébergement dans une autre commune de l'agglomération, vous ne dites rien des pénalités imposées aux communes dont les places manquantes sont construites sur le territoire d'une autre commune. C'est une quasi-exonération que vous leur accordez en permettant que la charge qui leur incombe soit supportée par d'autres. Nous demandons que pour le moins, ce soit fait non seulement avec l'avis des communes mais aussi de l'EPCI concerné.

M. le président. – Amendement n°270 rectifié, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances.

Après le II de cet article, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

...- 1° Après le deuxième alinéa de l'article 3 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Pour Paris et les départements limitrophes, un plan d'action pour le logement des personnes défavorisées est établi dans un délai de six mois à compter de la publication de la loi n°du....de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion. »

2° Dans la première phrase du dernier alinéa du même article, le mot : « départementaux » est supprimé.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Même logique que précédemment : il s'agit de retenir le périmètre adéquat.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Défavorable à l'amendement n°491, qui propose une réécriture complète du dispositif et pénalise plus lourdement les communes : nous lui préférons notre rédaction.

Nous savons tout l'intérêt que M. Dallier porte aux environs de Paris, mais l'échelle interdépartementale nous semble impropre à régler la question des places d'hébergement. Rien n'interdit aux communes qui le souhaitent de se regrouper par convention, si elles estiment que le périmètre ainsi créé est plus pertinent. Les départements de la petite couronne ont suffisamment de places au regard de leurs obligations, dites-vous ?

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Je n'ai jamais dit cela !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Il faudra y regarder de près pour résoudre le problème de Paris et de sa proche banlieue. Nous ne pouvons vous suivre sur le sous-amendement n°270 rectifié.

Défavorable au sous-amendement n°271 rectifié : il nous semble préférable que les sommes collectées soient utilisées dans le cadre du droit commun. Même

avis sur l'amendement n°219. L'amendement n°490 est satisfait par la rectification apportée à notre amendement n°104. La commission, enfin, s'en remet à l'avis du Gouvernement sur l'amendement n°270 rectifié.

Mme Christine Boutin, ministre. – L'article 23 compte parmi ceux qui prennent en compte les propositions du rapport Pinte : vous comprendrez que j'y sois très attachée.

Défavorable à l'amendement n°491, dont l'adoption nuirait à l'objectif de lisibilité et de cohérence dans les réponses apportées aux besoins d'hébergement des personnes en difficulté. Favorable à l'amendement rédactionnel n°104 rectifié, dont je lève le gage. Je comprends, monsieur Dallier, les préoccupations qui vous ont engagé à déposer votre sous-amendement n°646, mais votre proposition demande à s'inscrire dans la réflexion plus globale actuellement menée sur le Grand Paris. Je ne puis donc émettre un avis favorable, malgré la justesse de vos observations. Favorable au sous-amendement n°271 rectifié. Défavorable à l'amendement n°219. Favorable, en revanche, à l'amendement n°490. Quand à votre amendement n°270 rectifié, monsieur Dallier, l'avis est le même que sur votre sous-amendement, pour les mêmes raisons.

L'amendement n°491 n'est pas adopté.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Je n'ai pas compris l'humeur de M. Braye sur mon sous-amendement n°646, et ce que j'ai dit n'a rien à voir avec la problématique du Grand Paris. Si nous restons sur une comptabilité de un pour mille, on peut considérer que tous les départements de la petite couronne remplissent l'obligation légale.

Si c'est le but recherché, soit ! Il faut trouver une autre formulation, sinon le texte sera aussi inopérant que celui adopté dans le cadre de la loi Dalo.

Mme Dominique Voynet. – Je m'étonne du ton véhément et péremptoire qu'emploie M. le rapporteur pour avis pour qualifier les efforts des communes qui tentent de remédier à une situation qui n'a que trop duré, et critiquer leur coopération.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances – Je n'ai jamais dit ça !

Mme Dominique Voynet. – Vous avez dit que la définition de l'agglomération en Ile-de-France ne correspondait à rien.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – J'ai fait référence à la définition de l'Insee !

Mme Dominique Voynet. – Vous restez arrogant et caricatural !

Vous avez vanté la logique de votre sous-amendement, mais en faisant mine d'oublier que

l'amendement de M. Braye prévoyait un minimum de un pour deux mille.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – C'est mille en Ile-de-France !

Mme Dominique Voynet. – Je ne comprends pas votre obsession pour un plan départemental alors qu'un débat est en cours sur ces sujets. (*M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances, marque son énervement*) Vos gestes méprisants et déplaisants n'y changeront rien ! Et votre sous-amendement est sans utilité.

Le sous-amendement n°646 est adopté, ainsi que le sous-amendement n°271 rectifié bis.

L'amendement n°104 rectifié bis, sous-amendé, est adopté.

Les amendements n°219 et 490 deviennent sans objet.

L'amendement n°270 rectifié est adopté.

L'article 23, modifié, est adopté.

Articles additionnels

M. le président. – Amendement n°105, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'article 23, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

La section 1 du chapitre Ier du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa de l'article L. 441-1-1 est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Les représentants des organismes titulaires de droits de réservation sur des logements inclus dans ce patrimoine peuvent être signataires de l'accord. » ;

2° Après la première phrase du premier alinéa de l'article L. 441-1-2, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Les représentants des organismes titulaires de droits de réservation sur des logements inclus dans ce patrimoine peuvent être signataires de l'accord. »

M. Dominique Braye, rapporteur. – Texte même. Il s'agit de l'attribution de logements aux personnes défavorisées.

L'amendement n°105, accepté par le Gouvernement, est adopté et devient un article additionnel.

M. le président. – Amendement n°318, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Après l'article 23, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - L'article L. 351-3 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 351-3. - Le montant de l'aide personnalisée au logement est calculé en fonction d'un barème défini par voie réglementaire.

« Ce barème est établi en prenant en considération :

« 1. La situation de famille du demandeur de l'aide occupant le logement et le nombre de personnes à charge vivant habituellement au foyer ;

« 2. Les ressources du demandeur et, s'il y a lieu, de son conjoint et des personnes vivant habituellement à son foyer ; toutefois, un abattement est opéré sur le montant des ressources, lorsque le conjoint perçoit des revenus résultant de l'exercice d'une activité professionnelle ;

« 3. Le montant du loyer ou de la redevance définie par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 précitée ou des charges de remboursement des prêts contractés pour l'acquisition du logement ou son amélioration, pris en compte dans la limite d'un plafond, ainsi que les dépenses accessoires retenues forfaitairement ;

« La prise en compte des ressources peut faire l'objet de dispositions spécifiques, lorsque le demandeur est âgé de moins de vingt-cinq ans, et qu'il bénéficie d'un contrat de travail autre qu'un contrat à durée indéterminée.

« Le barème est révisé chaque année au 1^{er} janvier. Cette révision assure, par toutes mesures appropriées, le maintien de l'efficacité sociale de l'aide personnalisée au logement. Son indexé sur l'évolution de l'indice des prix à la consommation les paramètres suivants :

« - les plafonds des loyers ;

« - les plafonds des charges de remboursement de contrats de prêts dont la signature est postérieure à la date de révision du barème ;

« - le montant des charges ;

« - les équivalences de loyer et de charges locatives. »

II. - La seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 831-4 du code de la sécurité sociale est ainsi rédigée :

« Sont indexés sur l'évolution constatée de l'indice des prix à la consommation tous ménages, les paramètres suivants : ».

III. - La seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 542-5 du code de la sécurité sociale est ainsi rédigée :

« Sont indexés sur l'évolution constatée de l'indice des prix à la consommation tous ménages, les paramètres suivants : ».

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

M. Guy Fischer. – Les aides personnelles au logement solvabilisent les locataires ; elles sont ainsi

un moyen de lutter contre l'exclusion. Comme le montre le rapport sur l'occupation du parc social, près de la moitié des locataires HLM en bénéficient -36,9 % en Ile-de-France, mais 49,4 % au niveau national, la barre des 50 % étant dépassée dans presque toutes les régions à l'exception de l'Alsace, où les effets du travail frontalier se font sentir sur les ressources des familles.

L'État a peu à peu modéré la progression des aides et s'est désengagé, profitant du rendement de la contribution des entreprises. Les politiques de gestion des organismes bailleurs n'ont cependant pas empêché la part des locataires allocataires de progresser. En Seine-Saint-Denis, 42,6 % des locataires bénéficient d'une aide au logement, avec des effets variables selon les zones ; dans bien des cas, les quittances sont couvertes du quart au tiers par les allocations.

Nous devons donc veiller à ce que celles-ci remplissent pleinement leur fonction solvabilisatrice. Nous plaçons depuis longtemps pour une meilleure faisabilité financière des opérations de construction et de réhabilitation ; les aides personnelles au logement seraient d'autant moins sollicitées que les loyers seraient réduits.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Cet amendement a sa place en loi de finances. Défavorable.

L'amendement n°318, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°331, présenté par Mme Bout, au nom de la commission des affaires sociales.

Après l'article 23, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 345-2 du code de l'action sociale et des familles est ainsi rédigé :

« Art. L. 345-2. – Dans chaque département est mis en place, sous l'autorité du représentant de l'État, un dispositif de veille sociale chargé d'accueillir les personnes sans abri ou en détresse, de procéder à une première évaluation de leur situation médicale, psychique et sociale et de les orienter vers les structures ou services qu'appelle leur état.

« Ce dispositif fonctionne sans interruption et peut être saisi par toute personne, organisme ou collectivité.

« Les établissements mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 informent en temps réel de leurs places vacantes le représentant de l'État qui répartit en conséquence les personnes recueillies.

« A la demande du représentant de l'État, cette régulation peut être assurée par un des établissements mentionnés ci-dessus, sous réserve de son accord. »

Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales. – Je suis honorée

de présenter au nom de la commission cet amendement inspiré par notre ancien collègue M. Seillier et le docteur Emmanuelli, fondateur du Samu social. Il s'agit de mettre fin à une situation insupportable.

Dans chaque département existe un dispositif de veille sociale chargé d'accueillir et d'orienter les personnes sans abri ou en détresse, constitué du Samu social, du 115 et d'associations. Chaque organisme a ses propres maraudes et ses propres centres d'hébergement. Ils font un travail admirable mais non coordonné, ce qui fait que des personnes en détresse peuvent se voir refuser un hébergement alors que des places sont disponibles quelque part. Il est inacceptable que les plus démunis de nos concitoyens ne soient pas pris en charge pour des motifs d'organisation administrative.

Nous proposons ainsi que le préfet puisse faire travailler ensemble le Samu social et toutes les associations afin que le parc d'hébergement d'urgence, pour insuffisant qu'il soit, soit entièrement utilisé. (*M. Nicolas About applaudit*)

M. Dominique Braye, rapporteur. – Avis favorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Avis très favorable à cet amendement important.

M. Thierry Repentin. – Le dispositif adopté par la majorité dans le cadre de la loi Dalo ne répond-il pas au problème ?

Mme Christine Boutin, ministre. – De nombreuses personnes sans abri ont des troubles psychiatriques ; il faut leur apporter une réponse adaptée. C'est l'objet de l'amendement.

L'amendement n°331 est adopté et devient un article additionnel.

M. le président. – Amendement n°332, présenté par Mme Bout, au nom de la commission des affaires sociales.

Après l'article 23, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 345-2 du code de l'action sociale et des familles, il est inséré un article L. 345-2-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 345-2-1. – En Ile-de-France, un dispositif unique de veille sociale peut être mis en place à la demande et sous l'autorité du représentant de l'État au niveau régional. »

Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales. – Je suis heureuse que le Sénat ait adopté l'amendement précédent. Celui-ci est de coordination, qui adapte le dispositif à la spécificité de la région Ile-de-France ; en l'espèce, la gestion départementale n'est pas pertinente.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Le périmètre régional est-il le bon ? Qu'en pense le Gouvernement ?

Mme Christine Boutin, ministre. – Avis favorable. Je crois ce périmètre pertinent.

Mme Dominique Voynet. – Pourquoi cette différence rédactionnelle entre les deux amendements ? Je propose donc un sous-amendement n°682 à l'amendement n°332 de Mme Bout.

Dans le texte proposé par l'amendement n°332 pour l'article L. 345-2-1 du code de l'action sociale et des familles, remplacer les mots :

peut être mis

par les mots :

est mis

Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales. – Avis défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Le mot « peut » donne plus de souplesse au dispositif : avis défavorable.

Le sous-amendement n°682 n'est pas adopté.

M. Daniel Raoul. – Je ne comprends pas ce refus : si vous voulez que ce dispositif fonctionne en Ile-de-France, il faut que le préfet de région le mette en place et non qu'il en ait la simple faculté.

L'amendement n°332 est adopté et devient un article additionnel.

M. le président. – Amendement n°500, présenté par Mme Herviaux et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 23, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement, il est inséré un h) ainsi rédigé :

« h) une stratégie cohérente de mobilisation de logements dans le parc privé. A cet égard, il définit les actions à mettre en œuvre, dont le recours aux actions d'intermédiation locative, leurs modalités, les objectifs et les moyens alloués, en s'appuyant sur un diagnostic partagé et une consultation de l'ensemble des acteurs concernés. »

Mme Dominique Voynet. – Pour mobiliser les logements du parc privé, chaque plan d'action doit définir les objectifs et les moyens alloués, organiser l'intervention et la mobilisation de l'État, des collectivités locales, des bailleurs, des caisses d'allocations familiales et des associations, le tout sur la base d'un diagnostic partagé.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Cette idée est intéressante : avis favorable.

L'amendement n°500, accepté par le Gouvernement, est adopté et devient un article additionnel.

M. le président. – Amendement n°550, présenté par M. Mercier et les membres du groupe UC.

Après l'article 23, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Le I de l'article 885-0 V bis A du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

«...° Des fédérations d'associations reconnues d'utilité publique travaillant à l'insertion par le logement. »

II. - Les pertes de recettes résultant pour l'État de l'extension de l'exonération d'impôt de solidarité sur la fortune aux dons en numéraire effectués au profit des fédérations d'associations reconnues d'utilité publique travaillant à l'insertion par le logement sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

M. Michel Mercier. – Il convient de faire entrer dans le champ des dons ouvrant le droit à la réduction de l'ISF ceux faits au bénéfice des associations reconnues d'utilité publique travaillant à l'insertion par le logement.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Dès lors que l'ISF est concerné, la commission souhaite entendre le Gouvernement.

Mme Christine Boutin, ministre. – Les dons faits à des associations reconnues d'utilité publique bénéficient déjà d'une réduction d'impôt sur le revenu de 66 % et cet avantage est plafonné à 20 % du revenu imposable. Cette réduction est même portée à 75 % quand il s'agit d'organismes favorisant le logement de personnes en difficulté. Le Gouvernement ne souhaite pas ouvrir aujourd'hui de nouvelles niches fiscales : je demande donc le retrait.

M. Daniel Raoul. – On en a déjà assez ouvert comme cela !

L'amendement n°550 est retiré.

Article 24

L'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitat est ainsi modifié :

1° Dans la deuxième phrase du septième alinéa du II, après les mots : « au sein duquel ces logements doivent être situés » sont insérés les mots : « et qui, en Ile-de-France, peut porter sur des territoires situés dans d'autres départements de la région, après consultation du préfet territorialement compétent. » ;

2° À la fin de la dernière phrase du même alinéa sont ajoutés les mots : « dans lequel le logement attribué est situé » ;

3° Le huitième alinéa du II est complété par une phrase ainsi rédigée : « En Ile-de-France, il peut également saisir le représentant de l'État dans un autre département de la région afin que celui-ci fasse une telle proposition ;

4° À la fin de la dernière phrase du neuvième alinéa du II, sont ajoutés les mots : « dans lequel le logement proposé est situé » ;

5° Le dixième alinéa du II est ainsi rédigé :

« En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le représentant de l'État dans le département qui a désigné celui-ci procède à l'attribution d'un logement correspondant à ses besoins et à ses capacités sur ses droits de réservations. »

« En Ile-de-France, il peut également saisir le représentant de l'État dans un autre département de la région afin que celui-ci procède à l'attribution d'un tel logement sur ses propres droits de réservations. » ;

6° Le deuxième alinéa du III est complété par une phrase ainsi rédigée : « En Ile-de-France, il peut également saisir le représentant de l'État dans un autre département de la région afin que celui-ci fasse une telle proposition. » ;

7° À la fin du deuxième alinéa du III, sont insérés les mots : « dans lequel l'hébergement proposé est situé » ;

8° Dans le V, les mots : « avis rendus » sont remplacés par les mots : « décisions prises ».

Mme Bariza Khiari. – Un mois avant la date d'ouverture du recours contentieux aux demandeurs prioritaire du droit au logement opposable, cet article est une sorte de cheval de Troie. (M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances, s'étonne) S'il vise des objectifs louables, il n'aura pas les effets attendus et il permettra surtout d'atténuer la portée de la loi Dalo.

La population concernée par cette loi est estimée à près de 650 000 personnes. Pourtant, seuls 27 000 dossiers ont été déposés et l'Ile-de-France concentre 63 % de ces demandes. A ce rythme, ces personnes ne pourront pas être relogées avant 40 ans en dépit des efforts du maire de Paris. Pourtant, vous allez ralentir le nombre de mises en chantier puisqu'avec la ponction opérée sur le 1 %, vous privez l'Opac de Paris de 5 % de la programmation annuelle.

Dans son rapport d'information de juillet, M. Dallier a souligné les difficultés de mise en œuvre du Dalo : une information du public insuffisante, une faible mobilisation des communes, des capacités d'expertise trop limitées, des enquêtes sociales inexistantes, des instructions de dossiers bien trop longues, des divergences entre les commissions sur l'interprétation de l'urgence et de la bonne foi, des blocages administratifs qui rendent la procédure extrêmement

complexe, des moyens très insuffisants pour les commissions, notamment en Ile-de-France. Les 4,2 millions prévus par la loi de finances ne sont manifestement pas suffisants.

Notre collègue faisait plusieurs propositions intéressantes afin de mieux connaître l'offre et la demande, l'égalité des demandeurs devant la loi et une meilleure adaptation aux spécificités des zones tendues. Dans cet article, vous proposez une régionalisation du Dalo pour la seule Ile-de-France, mesure dont les effets pourraient être négatifs pour les communes qui comptent une forte proportion de logements sociaux et qui seraient obligées d'accueillir les bénéficiaires imposés par le préfet de région. Or ces demandeurs ne doivent pas être relogés dans des communes comptant plus de 50 % de logements sociaux car ce sont les moins riches et elles n'ont pas à pallier les carences de leurs voisines. A force de tirer sur la corde, nous allons droit vers des ségrégations urbaines qui causeront demain des troubles encore plus graves que ceux de 2005.

Enfin, un amendement de la commission des finances propose de plafonner l'astreinte de l'État en cas de non respect de ses obligations à l'égard des demandeurs et c'est pour cette raison que j'ai parlé de cheval de Troie.

M. Guy Fischer. – Cet article est un aveu d'échec de la loi Dalo.

Mme Christine Boutin, ministre. – Mais non !

M. Guy Fischer. – L'espérance née en 2007 se heurte à la réalité d'une situation du logement qui n'a pas varié depuis l'adoption de la loi, notamment dans les zones tendues.

Ainsi, en août, 23 680 recours ont été enregistrés en Ile-de-France au titre de la loi Dalo qui arrive donc, et de loin, en premier, suivie par la région Provence-Alpes-Côte-D'azur, avec 3 210 demandes dont la moitié dans le département des Bouches-du-Rhône. A la même date, 2 072 ménages, soit 5,5 % des demandeurs, ont été relogés dans le cadre de la procédure et 40 % d'entre eux n'ont pas eu à attendre l'attribution d'un logement par le dispositif Dalo pour voir leur demande prise en compte. Mais ce taux de couverture des besoins est encore plus faible dans les départements d'Ile-de-France. En effet, pour 23 680 demandes déposées, seules 483 personnes ont été relogées, soit 2 % des demandeurs.

Cette situation est d'autant moins tolérable que l'on refuse de mettre en œuvre les dispositifs pourtant légaux qui existent pour imposer le droit au logement. La sollicitation du contingent HLM dévolu aux services préfectoraux du logement ne suffit pas à répondre à la demande. Rien ne s'oppose à ce que d'autres solutions soient examinées, comme le droit de réquisition des logements vacants. Pourquoi ne pas

confier aux associations la possibilité d'agir pour reloger les demandeurs ?

Cet article traduit l'inquiétude de l'État de voir les indemnisations Dalo augmenter mais il ne poursuit pas les véritables délinquants que sont les marchands de sommeil.

M. le président. – Amendement n°220, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Supprimer cet article.

Mme Isabelle Pasquet. – Les associations en faveur du logement s'estiment trahies car les moyens dont l'État s'est doté pour faire appliquer la loi Dalo sont insuffisants. En Ile-de-France, il est intolérable de devoir attendre plus de cinq ans pour obtenir un logement social. Avec cet article, les demandeurs d'un département ne faisant aucun effort, comme les Hauts-de-Seine, seraient relogés dans un département voisin comme le Val-de-Marne.

Les départements qui refusent la construction de logements sociaux sont dédouanés de leurs responsabilités ! Mauvaise volonté de certaines communes et certains départements, crédits insuffisants, la loi Dalo n'est pas facile à mettre en œuvre. Or cet article est la continuation de ce qui ne marche pas. M. Le Bouillonnet dans son rapport à l'Assemblée nationale l'a bien souligné : le logement et la hausse des prix ont rapporté à l'État 7,6 milliards d'euros supplémentaires entre fin 2001 et fin 2005, ils auraient pu servir à construire 380 000 logements ! Le Gouvernement peut parfaitement mobiliser des fonds pour le logement social, c'est la volonté politique qui fait défaut.

M. le président. – Amendement identique de suppression n°494, présenté par M. Lagauche et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Mme Dominique Voynet. – M. Fischer a montré les limites et les incohérences de la loi Dalo. L'article instaure une base interdépartementale pour l'attribution de logements Dalo. Or la procédure est inutilement longue : le préfet délimite un périmètre qui peut s'étendre sur d'autres départements et même d'autres régions ; il doit aussi désigner un bailleur qui devra attribuer des logements aux bénéficiaires. Mais il n'est pas rare qu'un organisme ait son activité principale dans un département et dispose de logements dans un autre. Il importe donc de s'assurer que le bailleur désigné a son activité principale dans un autre département, sinon rien ne changera par rapport à la situation actuelle.

Demain, des demandeurs des Hauts-de-Seine pourraient être relogés en Seine-Saint-Denis -et cela vaudra plus souvent que la réciproque !- si certains amendements de la majorité étaient adoptés. Votre proposition n'améliorera pas l'application d'une loi à laquelle vous n'avez jamais cru. Les départements les

plus riches pourront bientôt s'abriter derrière le manque de logements sociaux.

M. le président. – Amendement n°273, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances.

Après le premier alinéa de cet article, insérer trois alinéas ainsi rédigés :

...° Les deux premiers alinéas du I sont ainsi rédigés :

« Dans chaque département, une ou plusieurs commissions de médiation sont créées auprès du représentant de l'État dans le département. Chaque commission est présidée par une personnalité qualifiée désignée par le représentant de l'État dans le département.

« Dans des conditions fixées par décret en Conseil d'État, les commissions sont composées à parts égales : » ;

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Je remercie Mme Khiari d'avoir fait référence au rapport d'étape de l'application de la loi Dalo ! Il y a aussi un autre rapport, celui du comité de suivi présidé par Henri Emmanuelli et auquel participent nombre de vos collègues, M. Collomb et M. Delebarre, entre autres. Ce comité propose de rendre la gestion des attributions DALO... interdépartementales ! Mais peut-être l'avis de ces personnes n'a-t-il pas de valeur ? Le cadre interdépartemental est le seul moyen de régler le problème ; il ne s'agit nullement d'exporter les pauvres dans les départements les plus pauvres ! Revenons à la raison et au bon sens !

Il me semble que dans certains départements, il y aurait place pour plusieurs commissions : il est arrivé, à Paris, que la commission traite 500 dossiers en une après-midi. En Seine-Saint-Denis, il en va de même. On statue en trente secondes sans voir les personnes, sans enquête sociale : ce n'est pas possible de continuer ainsi.

M. le président. – Amendement n°501, présenté par Mme Herviaux et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après le premier alinéa de cet article, insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Le quatrième alinéa du II est complété par une phrase ainsi rédigée : « Pour instruire les dossiers, la commission consulte les dispositifs partenariaux existants pour les demandeurs relevant de ces dispositifs »

Mme Odette Herviaux. – La mobilisation de tous est indispensable ! La constance des efforts, la cohérence, l'association des partenaires concernés sont fondamentales, dans l'intérêt des demandeurs.

M. le président. – Amendement n°272, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances.

Après le premier alinéa de cet article, insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Au début de la première phrase du septième alinéa du II, les mots : « Après avis des maires des communes concernées et » sont supprimés ;

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Amendement d'appel. Quel est l'objet de l'avis demandé aux maires et la nature des informations communiquées ?

M. le président. – Amendement n°106, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Dans le 1° de cet article, remplacer le mot :

préfet

par les mots :

représentant de l'État

M. Dominique Braye, rapporteur. – Rédactionnel !

L'amendement n°155 n'est pas soutenu.

M. le président. – Amendement n°492, présenté par M. Lagauche et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

I. - Compléter le 1° de cet article par les mots :

et du président de l'établissement public de coopération intercommunale signataire d'un programme local de l'habitat

II. - Compléter le dernier alinéa du 5° de cet article par les mots :

en concertation avec le président de l'établissement public de coopération intercommunale signataire d'un programme local de l'habitat

III. - Compléter ainsi le 6° de cet article par les mots :

en concertation avec le président de l'établissement public de coopération intercommunale signataire d'un programme local de l'habitat

Mme Odette Herviaux. – C'est une mise en cohérence. Le président de l'Epci signataire d'un programme local de l'habitat doit avoir les mêmes pouvoirs que ceux accordés aux maires.

M. le président. – Amendement n°274 rectifié, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances.

Après le deuxième alinéa (1°) de cet article, insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Le même alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée : « En Ile-de-France, un demandeur ne peut saisir qu'une commission de médiation départementale. »

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Le demandeur doit saisir une seule commission.

M. le président. – Amendement n°333, présenté par Mme Bout, au nom de la commission des affaires sociales.

Rédiger comme suit le 3° de cet article :

3° Le huitième alinéa du II est complété par deux phrases ainsi rédigées : « En Ile-de-France, il peut également demander au représentant de l'État dans un autre département de la région de faire une telle proposition. Si la demande n'aboutit pas, la proposition est faite par le représentant de l'État au niveau régional. » ;

Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales. – Il s'agit de donner au préfet de région un pouvoir d'arbitrage, afin de dénouer des conflits potentiels et parvenir à une meilleure gestion en Ile-de-France.

L'amendement n°516 rectifié n'est pas soutenu.

M. le président. – Amendement n°275, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances.

Au cinquième alinéa (4°) de cet article, supprimer les mots :

de la dernière phrase

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

M. le président. – Amendement n°276 présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances.

Rédiger comme suit le 5° de cet article :

5° Le dixième alinéa du II est supprimé ;

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Correction d'une erreur.

M. le président. – Amendement n°334, présenté par Mme Bout, au nom de la commission des affaires sociales.

Rédiger comme suit le 5° de cet article :

5° Le dixième alinéa du II est remplacé par deux alinéas ainsi rédigés :

« En cas de refus de l'organisme de loger le demandeur, le représentant de l'État dans le département qui l'a désigné procède à l'attribution d'un logement correspondant aux besoins et aux capacités du demandeur sur ses droits de réservation.

« En Ile-de-France, il peut également demander au représentant de l'État dans un autre département de la région de procéder à l'attribution d'un tel logement sur ses droits de réservation. Si la demande n'aboutit pas, l'attribution est faite par le représentant de l'État au niveau régional. Elle est imputée sur les droits de réservation du représentant de l'État dans le département où le logement est situé. » ;

Mme Brigitte Bout, rapporteur pour avis de la commission des affaires sociales. – Coordination.

M. le président. – Amendement n°508, présenté par Mme Herviaux et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après le 5° de cet article, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

...° Le II est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le logement attribué au demandeur ne peut se situer sur le territoire d'une commune dans laquelle le nombre de logements sociaux, au sens de l'article L. 302-5, représente plus de 50 % du nombre de résidences principales. »

Mme Dominique Voynet. – Notre constat n'est pas symbolique mais pragmatique, madame la ministre, pour reprendre ce mot que vous aimez. Au sein d'une même agglomération, d'un même département, les écarts en nombre de logements sociaux sont saisissants. Il ne faudrait pas que les communes qui ont déjà beaucoup fait soient les plus sollicitées pour la mise en œuvre de la loi Dalo.

M. le président. – Amendement n°493, présenté par M. Lagauche et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Rédiger comme suit le 6° de cet article :

6° Le deuxième alinéa du III est complété par deux phrases ainsi rédigées : « En Ile-de-France, le représentant de l'État dans le département peut saisir le préfet de région lorsque, en raison du nombre de demandes dont il est saisi par la commission de médiation comme devant être satisfaites d'urgence, il n'est pas en mesure d'y satisfaire dans le respect des objectifs de mixité sociale tels qu'ils sont définis dans l'accord collectif. Dans ce cas le préfet de région désigne, après avis du comité régional de l'habitat, les départements dans lesquels les représentants de l'État seront saisis des différents cas. » ;

M. Daniel Raoul. – Précision. Il s'agit de prendre en compte les spécificités de l'Ile-de-France.

Dès lors qu'une commission de médiation a émis un avis favorable à une requête, s'il n'est pas possible de loger la personne dans le département d'origine, le préfet de département doit pouvoir saisir la commission d'un autre département francilien.

Mais pour que ce dispositif soit efficace, et qu'il n'autorise pas certains départements à se défaire sur d'autres de leurs responsabilités, il convient de prévoir une coordination au niveau régional. Nous proposons donc que le préfet de département puisse saisir le préfet de région, qui sera chargé de rechercher une solution d'hébergement dans un autre département.

Cet amendement est similaire à l'amendement n° 332 présenté par Mme Bout.

M. le président. – Amendement n°108, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit les 7° et 8° de cet article :

7° Le dernier alinéa du III est complété par les mots : « dans lequel l'hébergement proposé est situé » ;

8° Le V est ainsi modifié :

a) Dans la première phrase, les mots : « avis rendus » sont remplacés par les mots : « décisions prises » ;

b) A la fin de la seconde phrase, le mot : « demandes » est remplacé par le mot : « décisions ».

M. Dominique Braye, rapporteur. – Amendement de précision.

L'amendement n°277 est retiré.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Avis défavorable aux amendements de suppression n°220 et 494. Contrairement à ce que les auteurs de ces amendements affirment, l'article 24 ne constitue pas un recul dans la mise en œuvre du droit au logement opposable : il constitue au contraire une nette amélioration, nécessaire en Ile-de-France où la plupart des problèmes d'application sont rencontrés.

Avis favorable à l'amendement n°273, qui prévoit la possibilité de créer plusieurs commissions de médiation par département. Il faudra seulement veiller à ce qu'elles ne développent pas des jurisprudences différentes, ce qui provoquerait des situations d'injustice et d'inégalité.

Avis défavorable à l'amendement n°501 : les commissions de médiation ont déjà fort à faire, ne les chargeons pas en outre de l'instruction des dossiers.

Quant à l'amendement n°272, j'ai bien compris qu'il s'agissait d'un amendement d'appel. Mais il faut obliger les préfets à recueillir l'avis des maires des communes concernées. Personnellement, j'exige du préfet de mon département qu'il m'envoie les personnes qui doivent bénéficier du Dalo, afin de m'assurer qu'elles ne seront pas marginalisées plus encore. Retrait ou rejet.

L'amendement n°492 s'inscrit mal dans l'ensemble du dispositif. Avis défavorable.

Avis favorable à l'amendement de coordination n°274, ainsi qu'à l'amendement n°333, qui apporte une précision utile et formalise une pratique qui existe déjà.

Avis favorable à l'amendement n°275. Retrait de l'amendement n°276, satisfait par l'amendement de la commission des affaires sociales.

Avis favorable à l'amendement de coordination n°334.

En ce qui concerne l'amendement n°508, je suis sensible aux arguments qui ont été avancés : la mise en œuvre du Dalo ne doit pas conduire à concentrer les personnes en difficulté dans les quartiers sensibles. Mais je suis plus sensible encore au principe de réalité : les logements sociaux sont situés

dans des quartiers particuliers, et les préfets ne peuvent loger les bénéficiaires du Dalo que là où il existe une offre de logement social.

M. Daniel Raoul. – Hélas !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Avis défavorable, donc. Avis défavorable à l'amendement n°493, qui propose une procédure complexe et lourde, et comprend certaines expressions utilisées à mauvais escient, comme celle d' « accord collectif ».

Mme Christine Boutin, ministre. – J'ai cru entendre certains d'entre vous émettre des doutes sur ma volonté de mettre en œuvre le Dalo. Je ne l'accepte pas.

Mme Bariza Khiari. – Personne ne met en doute vos convictions, madame !

Mme Christine Boutin, ministre. – Il ne s'agit pas de convictions : il s'agit d'une politique réelle. Chaque jour nous mettons en place des mesures en ce sens. Le Gouvernement met tout en œuvre pour que le Dalo puisse être effectivement exercé par les personnes qu'il concerne et ma détermination est entière.

M. Guy Fischer. – Dont acte !

Mme Christine Boutin, ministre. – Avis défavorable aux amendements n°220 et 494.

Avis favorable à l'amendement n°273.

Avis défavorable à l'amendement n°501.

Retrait de l'amendement n°272.

Avis favorable à l'amendement n°106.

Avis favorable aux amendements n°492, 274, 333 et 275.

Retrait de l'amendement n°276.

Avis favorable à l'amendement n°334.

Avis défavorable à l'amendement n°508.

Retrait de l'amendement n°493, satisfait.

Avis favorable à l'amendement n°108.

M. Daniel Raoul. – Je voudrais faire remarquer à M. le rapporteur qu'il s'est montré favorable aux amendements n°333 et 334, et défavorable à notre amendement n°493, qui répond pourtant aux mêmes objectifs. Il aurait pu éviter certains jugements négatifs et hâtifs. Je retire cependant l'amendement, puisqu'il est satisfait.

L'amendement n°493 est retiré.

L'amendement n°220 n'est pas adopté, non plus que les amendements n°494, 501, 492 et 508.

Les amendements n°273, 106, 274 rectifié, 333, 275, 334 et 108 sont adoptés.

L'article 24, ainsi amendé, est adopté.

Les amendements n°272 et 276 sont retirés

Articles additionnels

M. le président. – Amendement n°278, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances.

Après l'article 24, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L.441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Après le sixième alinéa du I, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le montant de cette astreinte est déterminé en fonction du loyer moyen du type de logement considéré comme adapté aux besoins du demandeur par la commission de médiation. » ;

2° Après le quatrième alinéa du II, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Le montant de cette astreinte est déterminé en fonction du coût moyen du type d'hébergement considéré comme adapté aux besoins du demandeur par la commission de médiation. »

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Cet amendement apporte une précision pour le cas où l'État serait condamné par le juge pour n'avoir pas trouvé de solution de logement dans les délais impartis. Le montant de l'astreinte doit être déterminé en fonction du coût moyen du type d'hébergement considéré comme adapté aux besoins du demandeur par la commission de médiation. Si la loi ne fixe pas de règles, il faudra attendre la jurisprudence, ce qui peut prendre quelques années.

L'amendement n°278, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.

M. le président. – Amendement n°616, présenté par Mme Herviaux et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 24, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le sixième alinéa du I de l'article L. 441-2-3-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Il évalue le besoin d'aide ou d'accompagnement social éventuellement nécessaires. ».

M. Claude Jeannerot. – Dans son rapport d'évaluation, M. Dallier exprimait ses préoccupations quant à la mise en œuvre du Dalo : il pointait les carences de l'État en matière d'expertise, et le fait qu'aucune enquête sociale n'était prévue dans le dispositif.

L'amendement n°616 vise à remédier à ces problèmes. Il rend obligatoire la consultation par la commission de médiation des dispositifs partenariaux existants pour les demandeurs. Il donne à la commission et au juge la possibilité d'évaluer la nécessité d'un suivi social.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Une telle mission ne relève évidemment pas de la compétence du juge administratif. D'ailleurs les juridictions administratives ont déjà fort à faire, et il n'est pas souhaitable de leur confier cette nouvelle tâche.

Mme Christine Boutin, ministre. – Même avis.

L'amendement n°616 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°279, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances.

Après l'article 24, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 441-2-3-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les communes et les établissements publics de coopération intercommunale sont associés à cette information. »

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Cet amendement vise à associer les communes et les EPCI au travail l'information des bénéficiaires potentiels du Dalo. Le texte qui a mis en place le Dalo a confié cette tâche à l'État, suscitant les réserves des collectivités locales. Or le nombre de demandeurs est très inférieur aux prévisions initiales. Il convient donc, à ce stade, de mieux associer les collectivités locales au processus.

L'amendement n°279, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté.

M. le président. – Amendement n°280, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances.

Après l'article 24, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le quatrième alinéa de l'article 3 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 est complété par les mots suivants : « notamment sa superficie ».

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – N'oublions pas qu'un des critères du Dalo est la superficie des locaux. Il vaut donc mieux que le nombre de mètres carrés figure dans le bail.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Il faut bien des critères incontestables... Favorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Même avis.

L'amendement n°280 est adopté et devient un article additionnel.

M. le président. – Amendement n°281, présenté par M. Dallier, au nom de la commission des finances.

Après l'article 24, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le Gouvernement remet chaque année avant le 1^{er} octobre aux commissions des finances des

assemblées un rapport sur l'activité et les comptes des fonds d'aménagement urbains mentionnés à l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation. Ce rapport précise notamment, par région, le taux d'utilisation des fonds gérés et leur destination.

M. Philippe Dallier, rapporteur pour avis de la commission des finances. – Je vais retirer cet amendement que je n'avais déposé que pour obtenir des informations du Gouvernement. Nous les avons enfin obtenues. Il semble qu'il y ait des disponibilités dans certaines régions.

Mme Christine Boutin, ministre. – Eh oui !

L'amendement n°281 est retiré.

M. le président. – Amendement n°509, présenté par Mme Herviaux et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 24, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le onzième alinéa est ainsi rédigé :

« Le représentant de l'État dans le département peut, par convention, déléguer au président d'un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat, disposant d'un programme local de l'habitat, tout ou partie des réservations de logements dont il bénéficie, au titre du précédent alinéa, sur le territoire de l'établissement. » ;

2° L'avant-dernier alinéa est ainsi rédigé :

« S'il constate, au terme de l'année écoulée, que les objectifs quantitatifs fixés par le plan départemental pour le logement des personnes défavorisées ne sont pas respectés, le représentant de l'État, après mise en demeure restée sans suite pendant deux mois, retire la délégation. ».

M. Daniel Raoul. – Nous revenons sur la délégation au maire du contingent préfectoral de logements locatifs sociaux. Ce contingent doit être délégué au président de l'établissement public de coopération intercommunale, qui a une vision plus large des équilibres territoriaux et mène une politique à l'échelle du bassin d'habitat. Nous souhaitons, en outre, que le préfet retire la délégation s'il constate que les objectifs fixés par le PDALPD ne sont pas respectés.

M. le président. – Amendement n°681, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'article 24, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le onzième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Il peut également procéder à la même délégation directement au bénéficiaire du président d'un établissement public de coopération intercommunale ayant conclu un accord collectif intercommunal en application de l'article L. 441-1-1. » ;

2° Le douzième alinéa est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Lorsque la délégation est effectuée directement au bénéficiaire du président d'un établissement public de coopération intercommunale, la convention prévoit les modalités d'association des communes membres à l'utilisation des droits de réservation sur leur territoire. »

M. Dominique Braye, rapporteur. – Nous étions d'abord favorables à l'amendement n°509, avant de nous apercevoir qu'il écrasait le droit en vigueur au détriment des communes. Notre rédaction alternative concilie les différentes exigences et donne au préfet la possibilité d'agir. Retrait du n°509 au profit de celui-ci ?

M. Daniel Raoul. – Décidément, nous peinons à nous comprendre ! Nous souhaitons que le contingent préfectoral soit affecté aux EPCI, qui ont un PLH.

Mme Christine Boutin, ministre. – Défavorable à l'amendement n°509, favorable au n°681.

L'amendement n°509 n'est pas adopté.

L'amendement n°681 est adopté et devient un article additionnel.

M. le président. – Amendement n°542, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 24, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. A compter du 1^{er} janvier 2010, les demandeurs de logement dotés d'un numéro unique d'enregistrement sont enregistrés dans un fichier commun des demandeurs établi par l'établissement public de coopération intercommunale chargé de la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat pour le compte des organismes de logements sociaux qui disposent d'un patrimoine sur son territoire.

Le dépôt d'un dossier de demande de logement auprès d'un bailleur emporte l'enregistrement dans ce fichier commun.

II. En Ile-de-France, ce fichier commun est établi au niveau régional.

III. Un décret fixe les conditions d'application du présent article.

Mme Bariza Khiari. – Nous ne mettons en doute ni votre conviction, ni votre détermination, madame la ministre, mais nous jugeons les textes concrets qui nous sont soumis. Vous disiez en septembre vouloir

créer un fichier commun de la demande. Le principe en est bien accepté et nous vous prenons au mot avec cet amendement qui suppose implicitement que les organismes de logement participent à son élaboration. Cela doit pouvoir se faire dans le cadre des EPCI, où la bonne intelligence est de règle.

M. Dominique Braye, rapporteur. – L'idée est très intéressante et pertinente mais d'une mise en œuvre fort complexe qui exige une expertise approfondie. Nous suivrons l'avis du Gouvernement.

Mme Christine Boutin, ministre. – Ce serait effectivement un vrai progrès mais très difficile à mettre en œuvre. C'est pourquoi j'ai commandé un rapport qui doit évaluer le niveau le plus pertinent : région ? Intercommunalité ? Commune ? Ce serait en outre plutôt une mesure réglementaire.

Pourriez-vous retirer votre amendement en attendant que cette réflexion aboutisse ?

L'amendement n°542 est retiré.

Article 25

I. - Au deuxième 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, les mots : « dans des taudis, des habitations insalubres, précaires ou de fortune, » sont remplacés par les mots : « ou exposées à des situations d'habitat indigne, ».

II. - Il est inséré à l'article 4 de la loi du 31 mai 1990 précitée un troisième alinéa ainsi rédigé :

« Constituent un habitat indigne les locaux utilisés aux fins d'habitation et impropres par nature à cet usage, ainsi que les logements dont l'état, ou celui du bâtiment dans lequel ils sont situés, expose les occupants à des risques manifestes pouvant porter atteinte à leur sécurité physique ou à leur santé. »

III. - Dans la dernière phrase du sixième alinéa de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « situations d'habitat indigne » sont ajoutés les mots : « au sens des deuxième et troisième alinéas de l'article 4 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement ».

M. le président. – Amendement n°496, présenté par Mme Herviaux et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Supprimer cet article.

Mme Odette Herviaux. – L'article 25 donne une définition légale à la notion d'habitat indigne. Les reformulations qu'il propose peuvent prêter à confusion sur l'objet même de l'article, à savoir l'habitat indigne car la définition proposée par le présent projet de loi est plus restrictive que celle qui figure aujourd'hui dans la loi. Nous craignons ainsi que la mention de

« locaux » faisant référence aux murs n'exclue les taudis ou habitats de fortune non construits, roulottes ou cabanes.

Nous vous demandons donc de supprimer cet article, qui n'apporte rien à la lutte contre l'exclusion, ni à l'amélioration de l'accès au logement et nous vous invitons, comme le réclame le rapport d'information sur la lutte contre la pauvreté, à lutter plus activement contre l'habitat indigne, pour renforcer et amplifier les dispositifs que de nombreuses collectivités locales ont déjà mis en place en la matière.

M. le président. – Amendement n°109, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Dans le second alinéa du II de cet article, après les mots :

les locaux

insérer les mots :

ou installations

M. Dominique Braye, rapporteur. – Amendement de précision pour prendre en compte les locaux non construits en dur.

M. le président. – Amendement n°510, présenté par Mme Herviaux et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Dans le second alinéa du II de cet article, après le mot :

locaux

insérer les mots :

et tous autres abris non pérennes

Mme Dominique Voynet. – Nous souhaitons préciser la définition de l'habitat indigne, afin d'étendre le champ d'application des politiques visant à améliorer les conditions de logement des ménages les plus modestes. L'expression « et tous autres abris non pérennes » vise à bien prendre en compte les taudis et tous les habitats de fortune. Nous avons la responsabilité de regarder la situation actuelle des différents modes de logement en face. Nous ne pouvons pas fermer les yeux sur des choix contraints par des difficultés sociales et économiques qui remettent en cause la dignité même de l'être humain.

L'État doit montrer la voie à tous les acteurs du logement en imposant une définition englobante de l'habitat indigne, à même de changer les mentalités, les pratiques et les orientations politiques en la matière.

M. le président. – Amendement n°495, présenté par Mme Herviaux et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Dans le second alinéa du II de cet article, supprimer le mot :

manifestes

M. Claude Jeannerot. – Nous supprimons une mention superfétatoire porteuse d'ambiguïté : par essence, un risque ne saurait être « manifeste » ; devient-il manifeste que ce n'est plus un « risque » mais un « danger » appelant des réponses curatives.

Un risque, potentiel, exige des mesures de prévention.

M. le président. – Amendement n°110, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Supprimer le III de cet article.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Amendement de coordination avec l'article 9.

Je ne comprends pas pourquoi nos collègues socialistes proposent de supprimer l'article clarifiant la définition de l'habitat indigne, pour proposer ensuite deux amendements qui tendent à améliorer cette définition. (*Protestations sur les bancs socialistes*) Avis défavorable à l'amendement n°496.

Il en va de même pour les amendements n°510 et 495.

Mme Christine Boutin, ministre. – Le Gouvernement repousse l'amendement n°496 ; il accepte l'amendement n°109, qui satisfait le 510.

Qualifier les risques de manifestes est indispensable, car ils doivent être patents. Je repousse donc l'amendement n°495.

Avis favorable à l'amendement n°110.

M. le président. – Je mets aux voix l'amendement n°496.

Mme Odette Terrade. – Sans avoir l'air d'y toucher, cet article tend à rendre acceptable ce qui ne saurait l'être, donc à exclure du droit au logement opposable tous les demandeurs dont la résidence ne serait plus jugée indécente. Cette démarche n'est pas sans résonance budgétaire, puisque les crédits spécifiques destinés à résorber l'habitat indigne sont englobés dans un autre programme, en attendant de disparaître. Au demeurant, le débat relatif à l'allocation des ressources du « 1 % construction » montre que le Gouvernement entendait se désengager de la résorption de l'habitat indigne, sur le dos des collectivités territoriales et des collecteurs de la participation des employeurs à l'effort de construction.

Mme Christine Boutin, ministre. – Ce propos est incroyable !

Mme Odette Terrade. – Nous voterons donc l'amendement de suppression.

L'amendement n°496 n'est pas adopté.

L'amendement n°109 est adopté.

L'amendement n°510 est retiré.

L'amendement n°495 n'est pas adopté.

L'amendement n°110 est adopté.

L'article 25, modifié, est adopté.

Articles additionnels

M. le président. – Amendement n°111, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'article 25, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le code de la santé publique est ainsi modifié :

1° Dans le deuxième alinéa du II de l'article L. 1331-28, les mots : « pour assurer la salubrité d' » sont remplacés par le mot : « à » ;

2° La seconde phrase du II de l'article L. 1331-29 est complétée par les mots : « , y compris sur des locaux devenus vacants ».

M. Dominique Braye, rapporteur. – Outre une précision rédactionnelle, cette disposition améliore le régime d'exécution d'office des travaux prescrits à la charge du propriétaire, en étendant cette procédure aux locaux vacants.

M. le président. – Amendement n°112, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'article 25, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 111-6-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Au début de la première phrase du deuxième alinéa, sont ajoutés les mots : « qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, » ;

2° Le début du troisième alinéa est ainsi rédigé :

« - qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux... (*le reste sans changement*) ».

M. Dominique Braye, rapporteur. – De nouvelles formes de locations se développent fortement à l'initiative de propriétaires indécis : la division de fait de pavillons ou d'appartements dont toutes les pièces sont louées, souvent à des familles, pour des prix prohibitifs et dans des conditions ne respectant pas les critères du logement décent.

L'amendement définit mieux une division.

M. le président. – Amendement n°113, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'article 25, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans la dernière phrase du second alinéa de l'article 20-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 précitée, les mots : « peut transmettre » sont remplacés par le mot : « transmet ».

M. Dominique Braye, rapporteur. – Les observatoires départementaux de l'habitat indigne seront systématiquement informés par les juges des décisions rendues en matière d'habitat insalubre.

Les amendements n°111, 112 et 113, acceptés par le Gouvernement, sont adoptés et deviennent articles additionnels.

M. le président. – Amendement n°114, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'article 25, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est complété par un paragraphe ainsi rédigé :

« III. - La valeur d'un fonds de commerce portant sur l'exploitation d'un établissement aux fins d'hébergement est estimée en prenant en compte la réalité de la gestion hôtelière de l'établissement et est réduite, le cas échéant, du montant estimé des travaux nécessaires pour assurer la sécurité ou la salubrité des locaux tels que résultant, notamment, de l'exécution des mesures de police prescrites au propriétaire ou à l'exploitant ainsi que de celui des frais de relogement dus en application des articles L. 521-1 à L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation. »

M. Dominique Braye, rapporteur. – L'expropriation d'un hôtel meublé emportant indemnisation du bail commercial, cette opération atteint souvent un coût exorbitant au regard de l'état des locaux.

Selon les usages de la profession, suivis par le juge de l'expropriation, le fonds de commerce d'un « hôtel meublé » peut atteindre 4,5 fois le chiffre d'affaires annuel de l'établissement, même pour les hôtels insalubres. Être marchand de sommeil enrichit !

La commission propose de réduire la valeur du fonds en l'amputant du montant estimé des travaux nécessaires à la sécurité et à la salubrité des locaux, outre les frais de relogement.

M. le président. – Amendement identique n°537, présenté par Mme Voynet et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 25, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est complété par un paragraphe ainsi rédigé :

« III. - La valeur d'un fonds de commerce portant sur l'exploitation d'un établissement aux fins d'hébergement est estimée en prenant en compte la réalité de la gestion

hôtelière de l'établissement et est réduite, le cas échéant, du montant estimé des travaux nécessaires pour assurer la sécurité ou la salubrité des locaux tels que résultant, notamment, de l'exécution des mesures de police prescrites au propriétaire ou à l'exploitant ainsi que de celui des frais de relogement dus en application des articles L. 521-1 à L. 521-4 du code de la construction et de l'habitation. »

Mme Dominique Voynet. – Le rapport Pinte a mis l'accent sur le parc privé indigne, soit 400 000 à 600 000 logements d'après les experts.

Les hommes politiques habiles et diserts érigent la résorption de cet habitat en priorité absolue, mais les moyens d'action manquent.

Il serait déraisonnable que les sommes dont nous disposons soient pour l'essentiel consacrées à récompenser des comportements immoraux. Je propose donc de réduire la valorisation des fonds de commerce constitués par des logements insalubres. Aujourd'hui, le rachat d'un hôtel insalubre est une opération en général très rentable pour son propriétaire, qui s'enrichit scandaleusement à la fin d'un misérable commerce dont il a amplement profité jusque-là. C'est une mesure pragmatique, même si j'aurais préféré qu'un marchand de sommeil ne puisse tirer aucun bénéfice d'un commerce inacceptable. C'est une question de morale publique.

Les amendements identiques n°s 114 à 537, acceptés par le Gouvernement, sont adoptés et deviennent articles additionnels.

M. le président. – Amendement n°502, présenté par Mme Herviaux et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 25, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 441-2-3 du code de la construction et de l'habitation est complété par un paragraphe VI ainsi rédigé :

« VI. - Les locaux ou logements, reconnus par la commission de médiation comme impropres à l'habitation, présentant un caractère insalubre ou dangereux ou ne répondant pas aux caractéristiques de décence, sont signalés aux organismes payeurs des aides personnelles au logement et au gestionnaire du fond de solidarité pour le logement. Ils sont également signalés au comité de pilotage du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées aux fins d'être inscrits à l'observatoire nominatif prévu au g) de l'article 4 de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990, modifiée, visant à la mise en œuvre du droit au logement.

« Les locaux ou logements, reconnus comme impropres à l'habitation ou présentant un caractère insalubre ou dangereux font l'objet du rapport motivé prévu à l'article L. 1331-26 du code de la santé publique. »

M. Daniel Raoul. – A propos de l'amendement n°509, le rapporteur m'a renvoyé à un amendement

n°681, qui ne figure pas dans la liasse et n'a pas été distribué. Je ne peux me référer à un amendement virtuel...

Le Gouvernement dit avoir engagé une guerre sans merci contre les marchands de sommeil. Fin janvier, le Premier ministre a érigé le traitement de l'habitat indigne en priorité absolue de l'État, en annonçant que 15 000 logements seraient traités dès 2008 grâce à une dotation de 60 millions. Un super préfet a certes été nommé le 21 février pour assurer la coordination interministérielle de cette politique, mais les crédits annoncés font toujours défaut. Dans le contexte budgétaire actuel, peut-on s'en étonner ?

Dans son rapport, le député Pinte a écrit : « La réalisation d'un objectif ambitieux de lutte contre l'habitat indigne repose sur des moyens juridiques et financiers renforcés. » Où sont les moyens financiers renforcés ? Pas dans le projet de budget pour 2009 ! Quant aux moyens juridiques, vous ne présentez que de nouvelles définitions !

Nous vous proposons d'articuler les dispositions destinées à combattre l'habitat indigne.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je ne vous ai pas renvoyé à un amendement virtuel : il existe, mais je ne peux en vérifier la distribution.

Les commissions de médiation sont surchargées de travail. La loi Engagement national pour le logement comprend de nombreux outils destinés à repérer l'habitat indigne.

M. Daniel Raoul. – C'est vrai.

M. Dominique Braye, rapporteur. – En outre, désormais les juges notifieront systématiquement aux préfets leurs décisions rendues en ce domaine.

Le droit en vigueur est déjà très complet. Retrait ou rejet.

Mme Christine Boutin, ministre. – M. Raoul m'a interrogée sur le rapport Pinte qui a déjà largement inspiré ce texte. Nous dégageons 150 millions sur trois ans pour les quartiers anciens dégradés et l'Anah mobilise 643 millions, dont 30 millions de crédits d'État. Je rejoins l'avis du rapporteur.

L'amendement n°502 n'est pas adopté.

Article 26

I. - L'article L. 421-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par les deux alinéas suivants :

« 6° Prendre à bail des logements faisant l'objet de conventions au titre des articles L. 321-4 ou L. 321-8 en vue de les sous-louer, meublés ou non aux demandeurs mentionnés à l'article L. 441-2-3 et aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition ;

« 7° Gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes physiques éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir. »

II. - L'article L. 422-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent aussi prendre à bail des logements faisant l'objet de conventions au titre des articles L. 321-4 ou L. 321-8, en vue de les sous-louer, meublés ou non, aux demandeurs mentionnés à l'article L. 441-2-3 et aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

« Elles peuvent gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes physiques éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir. »

III. - Avant l'avant dernier alinéa de l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation, sont insérés les deux alinéas suivants :

« Elles peuvent aussi prendre à bail des logements faisant l'objet de conventions au titre des articles L. 321-4 ou L. 321-8, en vue de les sous louer, meublés ou non, aux demandeurs mentionnés à l'article L. 441-2-3 et aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

« Elles peuvent gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes physiques éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir. »

IV. - Dans le titre du chapitre IV du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation le mot : « vacants » est supprimé et les mots « et en gestion » sont ajoutés après les mots « prise à bail ».

Ce chapitre est divisé en deux sections.

1° La section 1 est intitulée : « Dispositions applicables à la sous-location des logements vacants » et comprend les articles L. 444-1 à L. 444-6 ;

2° La section 2 est intitulée : « Dispositions applicables à la sous-location des logements conventionnés en application de l'article L. 321-4 ou L. 321-8 ».

Dans la section 2, il est créé trois articles ainsi rédigés :

« Art. L. 444-7. - Les dispositions des articles L. 444-5 et L. 444-6 de la section 1 du présent chapitre s'appliquent aux logements, meublés ou non, conventionnés en application de l'article L. 321-4 ou L. 321-8 et destinés à la sous-location aux demandeurs mentionnés à l'article L. 441-2-3 et aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

« Art. L. 444-8. - Le bail établi entre l'organisme d'habitations à loyer modéré et le propriétaire est conclu pour une durée d'au moins six ans.

« Art. L. 444-9. - Les rapports entre l'organisme d'habitations à loyer modéré et l'occupant sont régis par un contrat de sous-location conclu pour une durée d'un an. Il peut être renouvelé deux fois pour la même durée. Les parties peuvent mettre fin au contrat à tout moment. Par dérogation à l'article L. 444-7, le délai de préavis est d'un mois si le congé émane de l'occupant. Il est de trois mois s'il émane du bailleur, et ne peut être donné que pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par l'occupant de l'une des obligations lui incombant. »

M. le président. – Amendement n°498, présenté par Mme Herviaux et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Supprimer cet article.

Mme Odette Herviaux. – La notion d'intermédiation locative n'est pas définie. S'organise-t-elle autour du rapport location-sous-location ? Alors que de l'avis général il faudrait développer l'intermédiation locative, vous visez les organismes HLM, décidément cantonnés à la gestion de la pauvreté.

M. le président. – Amendement n°115, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit cet article :

I. - L'article L. 421-4 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« 6° Prendre à bail des logements faisant l'objet des conventions prévues aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 en vue de les sous-louer, meublés ou non, aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition ;

« 7° Gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1. »

II. - L'article L. 422-2 du même code est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent aussi prendre à bail des logements faisant l'objet des conventions prévues aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 en vue de les sous-louer, meublés ou non, aux personnes mentionnées au II de l'article

L. 301-1 ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

« Elles peuvent gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1. »

III. - Avant le pénultième alinéa de l'article L. 422-3 du même code, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Elles peuvent aussi prendre à bail des logements faisant l'objet des conventions prévues aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 en vue de les sous-louer, meublés ou non, aux personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

« Elles peuvent gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1. »

IV. - Le chapitre IV du titre IV du livre IV du même code est ainsi modifié :

1° Son intitulé est ainsi rédigé :

« Prise à bail et en gestion de logements par les organismes d'habitations à loyer modéré » ;

2° Il est créé une section 1 intitulée : « Dispositions applicables à la sous-location des logements vacants » et comprenant les articles L. 444-1 à L. 444-6 ;

3° Après le mot : « satisfaire », la fin du premier alinéa de l'article L. 444-3 est ainsi rédigé : « aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas de l'article 6 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 » ;

4° Le premier alinéa de l'article L. 444-5 est ainsi modifié :

a) Dans la première phrase, les mots : « tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 » sont remplacés par le mot : « précitée » ;

b) Dans la seconde phrase, après les mots : « du transfert », sont insérés les mots : « ou de la poursuite » ;

5° Dans le second alinéa de l'article L. 444-6, le mot : « sous-occupant » est remplacé par le mot : « sous-locataire » ;

6° Il est complété par une section 2 ainsi rédigée :

« Section 2

« Dispositions applicables à la sous-location des logements conventionnés en application de l'article L. 321-4 ou L. 321-8 »

« Art. L. 444-7. – Les articles L. 444-5 et L. 444-6 s'appliquent aux logements, meublés ou non,

conventionnés en application des articles L. 321-4 ou L. 321-8 et destinés à la sous-location à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, sous réserve des dispositions des articles L. 444-8 et L. 444-9.

« Art. L. 444-8. - Le bail établi entre l'organisme d'habitations à loyer modéré et le propriétaire est conclu pour une durée d'au moins six ans.

« Art. L. 444-9. - Les rapports entre l'organisme d'habitations à loyer modéré et les occupants sont régis par un contrat de sous-location conclu pour une durée d'un an. Le bailleur peut renouveler deux fois le contrat pour la même durée. Toutefois, les occupants sont déchus de tout titre d'occupation des locaux loués après refus d'une offre de relogement définitif correspondant à leurs besoins et à leurs possibilités.

« Les occupants peuvent mettre fin au contrat à tout moment. Par dérogation à l'article L. 444-5, le délai de préavis est d'un mois si le congé émane des occupants. Ce délai est porté à trois mois s'il émane du bailleur et ne peut être donné, sauf offre de relogement, que pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par les occupants de l'une des obligations leur incombant. »

M. Dominique Braye, rapporteur. – C'est par la souplesse que l'on développera l'offre de logements passerelle et qu'avec beaucoup d'accompagnement social, on pourra faire passer dans le parc normal des personnes qui libèreront ainsi des places pour d'autres, en situation de précarité.

M. le président. – Amendement n°497, présenté par Mme Herviaux et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Rédiger comme suit le IV de cet article :

IV - 1. - Dans l'intitulé du chapitre IV du titre IV du livre IV du code de la construction et de l'habitation le mot : « vacants » est supprimé et les mots : « et en gestion » sont ajoutés après les mots : « prise à bail ».

2. - Ce chapitre est divisé en deux sections ainsi rédigées :

a) La section 1 est intitulée : « Dispositions applicables à la sous-location des logements vacants » et comprend les articles L. 444-4 à L. 444-6 ;

Le dernier alinéa de l'article L. 444-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Les rapports entre l'organisme d'habitations à loyer modéré et l'occupant sont régis par un contrat de sous-location conclu pour une durée d'un an reconduit automatiquement par période d'un an dans la limite du contrat de location passé entre le propriétaire et l'organisme d'habitations à loyer modéré. A tout moment le sous-locataire perd son droit à reconduction du bail après le refus d'une offre de relogement définitif correspondant à ses besoins et ses possibilités. Les

parties peuvent mettre fin au contrat à tout moment. Le délai de préavis est d'un mois si le congé émane de l'occupant. Il est de trois mois s'il émane du bailleur et ne peut être donné que pour un motif légitime et sérieux, notamment l'inexécution par l'occupant de l'une de ses obligations lui incombant. Le congé doit mentionner le motif allégué. »

b) La section 2 est intitulée : « Dispositions applicables à la sous-location des logements conventionnés en application de l'article L. 321-4 ou L. 321-8 » et comprend deux articles ainsi rédigés :

« Art. L. 444-7. - Les dispositions des articles L. 444-5 et L. 444-6 de la section 1 du présent chapitre s'appliquent aux logements, meublés ou non, conventionnés en application de l'article L. 321-4 ou L. 321-8 et destinés à la sous-location aux demandeurs mentionnés à l'article L. 444-2-3 et aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

« Art. L. 444-8. - Le bail établi entre l'organisme d'habitation à loyer modéré et le propriétaire est conclu pour une durée d'au moins six ans. »

M. Claude Jeannerot. – Ce nouveau régime protège les occupants des logements sous-loués ; l'amendement harmonise aussi la sous-location de logements vacants et de ceux qui sont conventionnés par l'Anah.

M. le président. – Amendement n°580, présenté par M. Jean-Léonce Dupont et les membres du groupe UC.

Dans le texte proposé par le 2° du IV de cet article pour l'article L. 444-8 du code de la construction et de l'habitation, après les mots :

loyer modéré

insérer les mots :

, la société d'économie mixte

M. Daniel Dubois. – Nous étendons l'intermédiation locative aux sociétés d'économie mixte.

M. le président. – Amendement n°581, présenté par M. Jean-Léonce Dupont et les membres du groupe UC.

Dans la première phrase du texte proposé par le 2° du IV de cet article pour l'article L. 444-9 du code de la construction et de l'habitation, après les mots :

loyer modéré

insérer les mots :

ou la société d'économie mixte

M. Daniel Dubois. – C'est le même objet.

M. le président. – Amendement n°579, présenté par M. Jean-Léonce Dupont et les membres du groupe UC.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - Après l'article L. 481-6 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... - Les sociétés d'économie mixte peuvent prendre à bail des logements faisant l'objet de conventions au titre des articles L. 321-4 ou L. 321-8, en vue de les sous louer, meublés ou non, aux demandeurs mentionnés à l'article L. 441-2-3 et aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

« Les sociétés d'économie mixte peuvent gérer en qualité d'administrateur de biens des logements vacants pour les donner en location à des personnes physiques éprouvant des difficultés particulières, en raison notamment de l'inadaptation de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence, pour accéder à un logement décent et indépendant ou s'y maintenir. »

M. Daniel Dubois. – Toujours le même objet.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Avis logiquement défavorable à l'amendement de suppression n°498. Nous partageons la volonté des auteurs de l'amendement n°497 mais notre amendement n°155 est plus satisfaisant sur le plan juridique : retrait ou rejet. Contrairement aux offices d'HLM, les sociétés d'économie mixte peuvent déjà pratiquer l'intermédiation locative et certaines le font, ainsi à Paris : M. Dubois peut retirer ses amendements.

Les amendements n°s 580, 581 et 579 sont retirés.

Mme Christine Boutin, ministre. – Avis défavorable à l'amendement n°498, favorable au n°115 et défavorable au n°497.

M. Guy Fischer. – L'article 26 apporterait une réponse aux étudiants alors que l'on nous promet de reconditionner des casernes à leur intention. Nous doutons fortement du résultat des mesurètes que vous alignez ici. Ce texte aura des effets pervers en compliquant le travail des bailleurs et en précarisant encore les locataires : comme avec la loi Droit opposable au logement, vous suscitez des espoirs qui seront déçus. Vous ne faites que tourner autour de problèmes en y apportant des réponses sans portée effective.

L'amendement n°498 n'est pas adopté.

Adopté, l'amendement n°115 devient l'article 26 ; l'amendement n°497 tombe.

Articles additionnels

M. le président. – Amendement n°504, présenté par Mme Herviaux et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 26, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 613-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. 613-6. - Lorsque le représentant de l'État dans le département accorde le concours de la force publique, il s'assure qu'une offre d'hébergement tenant compte de la cellule familiale est proposée aux personnes expulsées.

« Il peut suspendre le concours de la force publique lorsque la commission de médiation a été saisie par l'occupant en vue de faire valoir son droit au logement. Dans ce cas, le représentant de l'État dans le département propose un logement ou un hébergement adapté selon la décision prise par la commission de médiation en vertu des dispositions prévues au II de l'article L. 441-2-3.

« Le défaut de concours de la force publique pour ce motif ne fait pas obstacle au droit pour le bailleur d'obtenir une indemnisation du préjudice subi, conformément à l'article 16 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 précitée. »

M. Daniel Raoul. – Le nombre d'expulsions n'a cessé d'augmenter même si les parlementaires se sont efforcés de trouver des solutions alternatives avec les lois de 1998, 2000 et 2006. Comme notre amendement n°477, celui-ci tend à exclure le recours à la force publique contre les locataires de bonne foi. Soyons cohérents avec le droit opposable au logement !

M. Dominique Braye, rapporteur. – Le concours de la force publique n'est obtenu qu'au terme d'un véritable parcours du combattant. Ne compliquons pas encore les procédures. Avis défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Cet amendement serait inconstitutionnel : le Conseil constitutionnel a déjà censuré le fait de conditionner le recours à la force publique à une offre de relogement.

M. Daniel Raoul. – Je ne saurais m'obstiner contre vous, et encore moins contre la Constitution. *(Sourires)*

L'amendement n°504 est retiré.

M. le président. – Amendement n°506, présenté par Mme Herviaux et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 26, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Avant le dernier alinéa du m du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Pour les baux conclus à compter du 1^{er} octobre 2008, cette déduction est portée à 70 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 du code de la construction et de l'habitation, lorsque le logement est loué à un organisme public ou privé, soit en vue de sa sous-location, meublée ou non, à

des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou aux personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition, soit en vue de l'hébergement de ces mêmes personnes. Cette déduction s'applique pendant la durée de location à l'organisme. »

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

Mme Dominique Voynet. – L'article 26 fait la promotion de l'intermédiation locative et lui étend le bénéfice du Borloo ancien.

Nous proposons de maintenir l'avantage fiscal en cas de location à une association. Cette solution présente l'avantage d'apporter une sécurité au propriétaire tout en ouvrant le parc privé aux publics prioritaires visés par la loi Dalo. Il s'agit en somme de généraliser le mécanisme de la location solidaire mis en place par la mairie de Paris, et qui a donné de bons résultats.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Amendement intéressant, mais qui, vous ne l'ignorez pas, a un coût. Le droit en vigueur prévoit déjà une déduction forfaitaire de 30 % pour les conventions de loyer intermédiaire, et qui peut aller jusqu'à 45 % pour les conventions de loyer social. Défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Les dispositions qui viennent d'être rappelées par le rapporteur sont récentes : elles ont été introduites par la loi de finances rectificative pour 2007. Il convient d'en mesurer les effets avant de les étendre.

L'amendement n°506 n'est pas adopté.

Article 27

I. - Les articles L. 321-11 et L. 321-12 du code de la construction et de l'habitation deviennent respectivement les articles L. 321-12 et L. 321-13.

II. - Il est créé dans ce même code un article L. 321-11 ainsi rédigé :

« Art. L. 321-11. - La durée du contrat de location des logements conventionnés en application de l'article L. 321-8 est au moins égale à trois ans pour les bailleurs personnes physiques ainsi que pour les bailleurs définis à l'article 13 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et à six ans pour les bailleurs personnes morales.

« Cette disposition ne s'applique ni aux contrats de sous-location ni à l'hébergement prévus par l'article L. 321-10. »

III. - Dans l'article L. 321-5 du même code les termes : « ou occupants » sont supprimés.

M. le président. – Amendement n°499, présenté par Mme Herviaux et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Supprimer cet article.

M. Daniel Raoul. – Je sens que cet amendement entre en concurrence avec celui de M. Braye : je le retire.

L'amendement n°499 est retiré.

M. le président. – Amendement n°116, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Rédiger comme suit cet article :

Le chapitre Ier du titre II du livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Dans l'article L. 321-5, les mots : « ou occupants » sont supprimés.

2° L'article L. 321-10 est ainsi rédigé :

« *Art. L. 321-10.* - Les logements mentionnés aux articles L. 321-4 ou L. 321-8 peuvent être loués à des organismes publics ou privés en vue de leur sous-location, meublée ou non, à des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou à des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition.

« Les logements mentionnés aux articles L. 321-4 et L. 321-8 peuvent être loués à des organismes publics ou privés en vue de l'hébergement des personnes mentionnées au II de l'article L. 301-1 ou des personnes physiques dont la situation nécessite une solution locative de transition. »

M. Dominique Braye, rapporteur. – Cet amendement vise à clarifier les conditions dans lesquelles des associations de logements peuvent prendre à bail des logements du parc privé en vue de les sous-louer ou de les utiliser pour l'hébergement de personnes éprouvant des difficultés.

L'amendement n°116, accepté par le Gouvernement, est adopté.

L'article 27, modifié, est adopté.

Division additionnelle

M. le président. – Amendement n°117, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'article 27, ajouter une division additionnelle ainsi rédigée :

Chapitre VI

Dispositions diverses

M. Dominique Braye, rapporteur. – Création d'un chapitre portant « diverses dispositions ».

L'amendement n°117, accepté par le Gouvernement, est adopté. La division additionnelle est insérée.

Articles additionnels

M. le président. – Amendement n°118, présenté par M. Braye, au nom de la commission des affaires économiques.

Après l'article 27, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

A la fin de la seconde phrase du second alinéa de l'article L. 215-1-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « ou des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux » sont remplacés par les mots : « , des sociétés d'économie mixte de construction et de gestion de logements sociaux ou d'autres sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété ».

M. Dominique Braye, rapporteur. – Dans le prolongement de la ratification de l'ordonnance sur les sociétés anonymes coopératives d'intérêt collectif pour l'accession à la propriété, il convient de procéder à une correction technique.

L'amendement n°120 est retiré.

L'amendement n°118, accepté par le Gouvernement, est adopté.

M. le président. – Amendement n°222, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Après l'article 27, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Les deuxième et troisième alinéas de l'article 42 de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 sont ainsi rédigés :

« Ces accords sont obligatoires dès lors qu'ils ont été conclus par une ou plusieurs associations ayant obtenu au moins 60 p. 100 des voix des locataires aux élections au conseil d'administration ou au conseil de surveillance de l'organisme bailleur.

« En l'absence d'accords signés conformément à l'alinéa précédent, les bailleurs peuvent en outre proposer directement aux locataires des accords de même nature. Ces accords sont réputés applicables dès lors que, dans le délai d'un mois après leur notification individuelle par le bailleur, 40 p. 100 des locataires ne manifestent pas leur opposition au projet. »

Mme Odette Terrade. – Les accords conclus entre bailleurs et associations représentant les locataires sont réputés obligatoires dès lors qu'ils ont été conclus soit par une ou plusieurs associations regroupant le tiers au moins des locataires concernés, soit par une ou plusieurs associations regroupant au moins 20 % des locataires concernés et affiliées à une organisation siégeant à la commission nationale de concertation, sauf s'ils ont été rejetés par écrit par un plus grand nombre de locataires dans un délai d'un mois à

compter de leur notification individuelle par le bailleur aux locataires. En l'absence d'accords signés conformément au premier alinéa, les bailleurs peuvent, en outre, proposer directement aux locataires des accords de même nature.

Pas plus qu'aux associations ce chiffre de 20 % ne nous paraît raisonnable pour des accords pouvant porter sur des décisions aussi importantes que l'augmentation des loyers ou les travaux dans les parties communes. Il peut être source de conflits. Nous proposons de retenir celui de 60 %, mieux à même d'assurer la bonne entente dans la gestion des immeubles.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Une telle décision impose une large concertation pour préserver l'équilibre entre bailleurs et locataires. Défavorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Une négociation sur ce point est en voie d'aboutir entre bailleur et locataire. Retrait ou rejet.

L'amendement n°222 est retiré.

M. le président. – Amendement n° 413 rectifié, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 27, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

I. - Les cessions réalisées au profit des établissements publics fonciers en vue de la revente à la collectivité, à un aménageur désigné par cette dernière ou à un organisme mentionné au 7° du II de l'article 150 U du code général des impôts, sont exonérées de plus-values immobilières sur production d'une convention de portage prévoyant l'engagement de réaliser des logements sociaux sur les terrains acquis. En cas de non respect de cet engagement l'acquéreur devra reverser l'impôt dû au titre de la plus-value immobilière.

II. - Les pertes de recettes résultant pour l'État du I ci-dessus sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

M. Thierry Repentin. – Il s'agit d'étendre à trois ans pour les EPFL la période ouverte au bénéfice de l'exonération fiscale, qui n'est aujourd'hui que d'un an.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Le délai d'un an peut en effet sembler court pour les établissements publics fonciers. Favorable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Favorable, je lève le gage.

L'amendement n°413 rectifié bis est adopté.

M. le président. – Amendement n°416, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 27, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Après la première phrase du premier alinéa de l'article L. 211-5 du code de l'urbanisme, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« Les honoraires de négociation ne sont pas dus par le titulaire ou le délégataire du droit de préemption. »

M. Thierry Repentin. – Une grande partie des déclarations d'intention d'aliéner d'immeubles bâtis est déposée en mairie avec, comme condition de la vente, le paiement des honoraires de négociation par l'acquéreur. Or les honoraires des intermédiaires de l'immobilier sont libres, ce qui entraîne un coût supplémentaire non négligeable pour les communes. Il convient de remédier à une situation qui conduit l'acteur public à payer pour des négociations qui profitent essentiellement au vendeur.

M. Dominique Braye, rapporteur. – La disposition proposée est exorbitante du droit commun. Défavorable.

L'amendement n°416, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°414, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 27, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 213-1 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« h) Les biens acquis par un organisme visé aux articles L. 324-1 et L. 321-4 du code de l'urbanisme lorsqu'il agit à la demande expresse de la collectivité titulaire du droit de préemption urbain. »

M. Thierry Repentin. – Cet amendement vise à étendre le droit de préemption qui peut être utilisé alors même que l'établissement public foncier a lui-même pour vocation d'acquérir le bien mis en vente.

M. Dominique Braye, rapporteur. – La commission, réservée dans un premier temps, a finalement estimé que cette disposition éviterait des formalités au propriétaire. Favorable.

L'amendement n°414, accepté par le Gouvernement, est adopté.

M. le président. – Amendement n°419 rectifié, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 27, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 324-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 324-2-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 324-2-1. - Les statuts de l'établissement public foncier local peuvent être modifiés en assemblée générale par un vote de la majorité des deux tiers

des délégués des membres de l'établissement, présents ou représentés. »

M. Thierry Repentin. – Nous proposons une règle de majorité plus simple pour modifier les statuts de l'établissement public foncier : 52 % et une adoption aux deux tiers des présents.

L'amendement n°419 rectifié, accepté par le Gouvernement, est adopté.

M. le président. – Amendement n°418, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 27, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Le second alinéa de l'article L. 324-7 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« L'assemblée générale et le conseil d'administration ne délibèrent valablement que lorsque la majorité de leurs membres sont présents ou représentés. Quand, après une première convocation faite au moins dix jours à l'avance, l'assemblée générale ou le conseil d'administration ne s'est pas réuni en nombre suffisant, la délibération est prise valablement sans condition de quorum après une seconde convocation. Les membres empêchés d'assister à une séance peuvent se faire représenter dans les conditions définies par l'article L. 2121-20 du code général des collectivités territoriales. »

M. Thierry Repentin. – L'article L. 324-7 ne donne pas la possibilité d'une seconde convocation du conseil d'administration sans condition de *quorum* alors que les statuts de certains établissements l'autorisent. Il semble qu'un acte qui serait pris par l'établissement à la suite d'une délibération lors d'une seconde convocation de son conseil d'administration à une majorité inférieure serait attaquantable. Il convient d'y remédier.

L'amendement n°418, accepté par le Gouvernement, est adopté.

M. le président. – Amendement n°417, présenté par M. Repentin et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 27, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Le premier alinéa de l'article L. 324-9 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée :

« Il exerce ses fonctions dans l'établissement. »

M. Thierry Repentin. – La loi SRU prévoit que le comptable de l'établissement public est un comptable direct du Trésor nommé par le préfet après avis conforme du trésorier-payeur général. Pour des raisons pratiques et pour assurer le parallélisme avec les établissements publics fonciers d'État, il est proposé que le comptable soit installé dans les locaux de l'établissement public foncier local.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Toutes les bonnes choses ont une fin : je ne peux être favorable à cet amendement. Outre que la disposition qu'il entend introduire est d'ordre réglementaire, on ne peut exiger ceci du comptable.

Mme Christine Boutin, ministre. – Même avis.

L'amendement n°417 est retiré.

M. le président. – Amendement n°582 rectifié, présenté par M. Jean-Léonce Dupont et les membres du groupe UC.

Après l'article 27, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. - L'article 1642-1 du code civil est ainsi rédigé :

« Art. 1642-1. - Le vendeur d'un immeuble à construire ne peut être déchargé, ni avant la réception des travaux, ni avant l'expiration d'un délai d'un mois après la prise de possession par l'acquéreur, des vices de construction ou des non-conformités alors apparents.

« Il n'y aura pas lieu à résolution du contrat ou à diminution du prix si le vendeur s'oblige à réparer. »

II. - Dans le premier alinéa de l'article 1648 du même code, après les mots : « des vices » sont insérés les mots : « ou des non-conformités ».

M. Daniel Dubois. – Il s'agit d'éviter, d'une part, une disparité de traitement en matière de prescription entre vices apparents et non-conformités apparentes et, d'autre part, une dualité de régime entre la vente en l'état futur d'achèvement et la vente en l'état futur de rénovation. A l'instar des dispositions de la loi ENL du 19 juillet 2006 pour la vente en l'état futur de rénovation, il est proposé une assimilation des non-conformités apparentes et des vices apparents à la livraison au niveau du régime de la prescription.

M. Dominique Braye, rapporteur. – La commission souhaiterait entendre l'avis du Gouvernement.

Mme Christine Boutin, ministre. – Il est favorable.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je m'y rallie, sous réserve d'une rectification : remplacer « non-conformité » par le terme usuel de « défaut de conformité » (*M. Daniel Dubois acquiesce*)

L'amendement n°582 rectifié bis est adopté.

M. le président. – Amendement n°560 rectifié, présenté par M. Arthuis et les membres du groupe UC.

Après l'article 27, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Pour la réalisation de logements locatifs aidés par l'Etat financés avec le concours des aides publiques mentionnées au 1° de l'article L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation, soumis aux dispositions de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 modifiée relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, les organismes d'habitations à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du même

code et les sociétés mixtes de construction et de gestion de logements sociaux peuvent jusqu'au 31 décembre 2013 conclure, par dérogation aux dispositions des articles 7 et 18 de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 précitée, des contrats portant à la fois sur l'établissement des études et l'exécution des travaux.

M. Daniel Dubois. – Nous proposons que les organismes d'HLM et les SEM de construction puissent, jusqu'au 31 décembre 2013, recourir à la procédure de conception-réalisation.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Christine Boutin, ministre. – Cette procédure permettra de réduire les délais et de répondre ainsi à l'urgence du développement de l'offre de logements. Elle est déjà utilisée pour la construction d'hôpitaux ou d'établissements pénitentiaires et dans le secteur privé, sans que la qualité architecturale des ouvrages en souffre. Elle paraît devoir être réservée aux bailleurs d'une certaine taille, ce dont le monde HLM est conscient. Sagesse.

M. Dominique Braye, rapporteur. – De même.

L'amendement n°560 rectifié est adopté et devient un article additionnel.

M. le président. – Amendement n°591 rectifié, présenté par M. Jean-Léonce Dupont et les membres du groupe Union centriste.

Après l'article 27, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans le neuvième alinéa de l'article 1^{er} de la loi n° 85-704 du 12 juillet 1985 relative à la maîtrise d'ouvrage publique et à ses rapports avec la maîtrise d'œuvre privée, après les mots :

l'habitation

insérer les mots :

et les sociétés d'économie mixte

M. Daniel Dubois. – Même objet que le précédent, pour les SEM.

L'amendement n°591 rectifié, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté et devient un article additionnel.

M. le président. – Amendement n°221, présenté par Mme Terrade et les membres du groupe CRC et rattaché.

Après l'article 27, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 442-3 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... - Lorsque les travaux d'économie d'énergie sont réalisés par le bailleur dans les parties privatives d'un logement ou dans les parties communes de l'immeuble, une participation au financement de ces

travaux peut être demandée au locataire du logement loué dans les conditions prévues par un accord collectif, sous réserve que ces travaux lui bénéficient directement et qu'ils lui soient justifiés. Cette participation, qui ne peut avoir une durée supérieure à celle de la durée de remboursement des prêts contractés pour financer les travaux, est inscrite sur la quittance remise au locataire.

« Un décret en Conseil d'État, pris après l'avis de la Commission nationale de concertation, précise les conditions d'application du présent article, notamment la liste des travaux ou la performance énergétique globale minimale à atteindre, les modalités d'évaluation des économies d'énergie et le calcul du montant de la participation demandée au locataire du logement. »

Mme Isabelle Pasquet. – Mettre à contribution de façon encadrée les locataires pour ces travaux est logique ; les économies d'énergie attendues se traduiront par une baisse des charges locatives.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Défavorable. Cet amendement relève plutôt du Grenelle de l'environnement.

Mme Christine Boutin, ministre. – Retrait, sinon rejet.

L'amendement n°221 n'est pas adopté.

M. le président. – Amendement n°518 rectifié, présenté par Mme Procaccia et les membres du groupe UMP.

Après l'article 27, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

I - Après l'article L. 411-8 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... - Aux fins de l'élaboration et de la mise en œuvre des politiques publiques de l'habitat, le ministère en charge du logement tient un répertoire des logements locatifs sur lesquels les bailleurs sociaux visés au deuxième alinéa sont titulaires d'un droit réel immobilier ou dont ils sont usufruitiers. Ce répertoire est établi à partir des informations transmises chaque année par lesdits bailleurs. Un décret en Conseil d'État fixe les conditions d'application de cet article notamment la liste des informations transmises par les bailleurs.

« Les bailleurs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

« 1° Les organismes d'habitation à loyer modéré visés à l'article L. 411-1 ;

« 2° Les sociétés d'économie mixte visées à l'article L. 481-1-1 ;

« 3° L'Entreprise minière et chimique et les sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les houillères de bassin et les sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin et à l'établissement public de gestion immobilière du Nord-Pas-de-Calais ;

« 4° L'association foncière logement agréée mentionnée à l'article 116 de la loi de n° 2001-1275 du 28 décembre 2001 de finances pour 2002 ou les sociétés civiles immobilières dont les parts sont détenues à au moins 99 % par cette association ;

« 5° Les associations bénéficiant de l'agrément prévu à l'article L. 365-1 ;

« Le préfet de région communique chaque année aux préfets de département, aux conseils généraux ayant conclu la convention visée à l'article L. 301-5-2, et aux établissements publics de coopération intercommunale ayant conclu la convention visée à l'article L. 301-5-1, les informations du répertoire relatives à chaque logement situé sur leur territoire. À leur demande, les communes, les Établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat et les départements obtiennent, auprès du préfet de région, communication des informations du répertoire relatives à chaque logement situé sur leur territoire. Le décret en Conseil d'État visé au premier alinéa fixe les conditions dans lesquelles des informations extraites du répertoire peuvent être communiquées à des tiers.

« Le défaut de transmission à l'État, des informations nécessaires à la tenue du répertoire, ou la transmission d'informations manifestement erronées donne lieu, après mise en demeure restée infructueuse, à l'application d'une amende de 100 euros par tranche de 100 logements recouvrée au profit de la caisse de garantie du logement locatif social mentionnée à l'article L. 452-1.

« La transmission des informations nécessaires à la tenue du répertoire visé au présent article, vaut production, pour les personnes morales visées à l'article L. 302-6, de l'inventaire prévu au même article, à l'exception des logements ou lits mentionnés au 4° de l'article L. 302-5.

« La transmission des informations nécessaires à la tenue du répertoire visé au présent article vaut production, pour les bailleurs sociaux visés à l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales, de l'inventaire prévu au même article. »

II. - Les dispositions du présent article s'appliquent à partir du 1^{er} janvier 2011 pour les bailleurs propriétaires de plus de 1 000 logements locatifs à la date du 1^{er} janvier 2010, et à partir du 1^{er} janvier 2012 pour les autres bailleurs.

La transmission des informations nécessaires à l'alimentation du répertoire visé à l'article L. 411-9 dispense les bailleurs sociaux visés au même article de fournir les informations prévues par le décret n° 2007-361 du 19 mars 2007.

M. Dominique de Legge. – Le service de l'observation et des statistiques du ministère de l'écologie réalise depuis 1987 une enquête sur le parc locatif social auprès des bailleurs sociaux. Dans sa forme actuelle, elle est coûteuse, tant pour les

bailleurs que pour l'enquêteur et ne répond pas de manière satisfaisante aux besoins de pilotage et de suivi des politiques locales de l'habitat.

Nous proposons de refondre le dispositif afin qu'il produise des données mieux actualisées et plus pertinentes, tout en réduisant la charge pour les bailleurs.

L'amendement n°518 rectifié, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté et devient un article additionnel.

M. le président. – Amendement n°517 rectifié, présenté par Mme Procaccia et les membres du groupe UMP.

Après l'article 27, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Le 9° de l'article L. 421-1, le quatorzième alinéa de l'article L. 422-2 et le 6° bis de l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation sont complétés par les mots : « ou de prendre des parts dans des sociétés civiles immobilières ayant ce même objet et de pouvoir assurer leur gérance ».

M. Dominique de Legge. – Il s'agit de donner aux organismes d'HLM, qui ont déjà compétence pour réaliser et gérer des résidences hôtelières à vocation sociale, de le faire en partenariat avec d'autres acteurs, *via* des sociétés civiles immobilières *ad hoc*.

L'amendement n°517 rectifié, accepté par la commission et le Gouvernement, est adopté et devient un article additionnel.

M. le président. – Amendement n°511, présenté par Mme Herviaux et les membres du groupe socialiste, apparentés et rattachés.

Après l'article 27, ajouter un article additionnel ainsi rédigé :

Un rapport analysant les incidences de la politique logement sur l'accompagnement social des publics en difficultés et les politiques d'insertion est transmis au Parlement avant le 30 décembre 2010.

Mme Odette Herviaux. – Connaissant le goût modéré de M. Braye pour les rapports et imaginant le sort qu'il réservera à cet amendement, je le retire... (*Sourires*)

L'amendement n°511 est retiré.

Seconde délibération

Mme Christine Boutin, ministre. – Le Gouvernement souhaite une seconde délibération de l'article 21, (*exclamations à gauche*) qui a pu être mal expliqué ou mal interprété.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Avis favorable.

M. Daniel Raoul. – Nous souhaitons que le Sénat se prononce par scrutin public sur cette demande.

M. Guy Fischer. – Nous sommes fermement opposés à un nouvel examen de l'article 21. La deuxième délibération, c'est la négation du droit d'amendement des parlementaires et c'est détestable. (*Le président de la commission des affaires économiques et M. le rapporteur ainsi que M. le secrétaire d'État chargé des relations avec le Parlement, invoquent la Constitution*)

Nous sommes tout aussi fermement opposés au fond de l'article 21, d'abord parce que l'ensemble du projet de loi ne nous convient pas, ensuite parce que le Gouvernement doit prendre la mesure du rapport de forces issu du dernier renouvellement du Sénat. Le groupe majoritaire ne peut plus faire la loi à lui tout seul. Il devra, comme le Gouvernement, composer avec une pluralité d'opinions dont on peut regretter, à cause d'un mode de scrutin favorable aux anciens équilibres, qu'elle ne soit pas plus nette encore. Le Sénat, dans sa sagesse, peut apprécier les réalités autrement qu'eux. Nous demandons à notre tour un scrutin public.

A la demande des groupes socialiste et CRC, la demande de seconde délibération est mise aux voix par scrutin public.

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

Nombre de votants.....	341
Nombre de suffrages exprimés.....	340
Majorité absolue des suffrages exprimés ..	171
Pour l'adoption	187
Contre	153

La demande de seconde délibération est adoptée.

Nous allons donc procéder à la seconde délibération qui vient d'être décidée, conformément à l'article 43 du Règlement.

J'appelle l'amendement A-1, présenté par le Gouvernement

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

I. - Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation sont minorés de 10,3 % à compter du premier jour du troisième mois suivant la date de publication de la loi n° ... du ... de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

II. - Le dernier alinéa de l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation est remplacé par un alinéa ainsi rédigé :

« Les plafonds de ressources pour l'attribution des logements locatifs sociaux fixés en application du présent article sont révisés chaque année en tenant compte de la variation de l'indice de référence des

loyers mentionné à l'article 17 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. »

M. Jean-Paul Emorine, président de la commission des affaires économiques. – Je souhaite une brève suspension de séance pour examiner cet amendement.

La séance, suspendue à 2 h 30, reprend à 2 h 35.

Mme Christine Boutin, ministre. – Cet amendement reprend l'article 21, enrichi de l'amendement de M. le rapporteur, qui prévoit que le plafond sera minoré à compter du premier jour du troisième mois suivant la date de publication de la loi.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Avis favorable.

Mme Odette Terrade. – Nous voterons bien évidemment contre cet amendement scandaleux qui en revient au texte initial sans autre amendement que celui du rapporteur.

M. Thierry Repentin. – Sur le fond et sur la forme, nous sommes totalement défavorables à l'adoption de cet amendement, d'autant plus que les loyers du parc public vont en plus augmenter de 2,9 %. Il est regrettable que nos collègues qui se sont opposés à cet article ne soient plus là.

Une seule consolation pour vous, madame la ministre : grâce à cette seconde délibération, un article de votre projet de loi restera en l'état, alors que tous les autres articles auront été réécrits par le Sénat.

A la demande du groupe socialiste, l'amendement n°A-1 est mis aux voix par scrutin public.

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

Nombre de votants	341
Nombre de suffrages exprimés	340
Majorité absolue des suffrages exprimés ...	171
Pour l'adoption.....	187
Contre	153

Le Sénat a adopté.

Explications de vote

Mme Odette Terrade. – Comment résumer en quelques mots le contenu d'une loi que nous avons examinée au cours de ces derniers jours. Si l'intitulé était attractif et le flacon attirant, le contenu ne porte pas vraiment à l'ivresse.

Si la suppression des articles 17 et 21 nous a satisfaits, il n'en est, hélas, plus de même désormais avec le rétablissement de l'article 21.

Seul un de nos sous-amendements a été adopté alors que nous vous avons faits de multiples

propositions pour améliorer ce texte. Ce soir, nous parlerons plutôt de projet de loi de désengagement national pour le logement. Comment en effet parler d'engagement, alors que les organismes HLM vont payer à la place de l'État et que se confirme le racket du 1 % pour compenser la disparition de dotations versées par votre ministère ?

Quelle mobilisation, quand le mouvement HLM est invité à venir suppléer les promoteurs défaillants ? Quelle lutte contre l'exclusion, quand l'expulsion est facilitée, quand on assimile hébergement d'urgence et logement social ? Ce projet semble bâti sous la pression continue de la régulation budgétaire. Les crédits de la mission Ville et logement sont massacrés dans le budget 2009, le présent texte accompagne le mouvement. Vous ponctionnez les organismes HLM et les collecteurs du 1 % ; vous comptez sur les conventions d'utilité sociale pour que les bailleurs vendent leur patrimoine et s'autofinancent.

Bercy vous a tenu la main pour rédiger ce projet de loi, qui tend à diminuer la dépense publique quels que soient les besoins. Mme la Ministre est courtoise, mais où est passée la députée humaniste qui s'insurgeait devant l'affaire du canal Saint-Martin et défendait avec fougue le droit au logement opposable ?

Pour tous les mal logés, les sans abri, pour tous ceux qui aspirent au droit au logement, nous voterons contre ce projet.

M. Dominique de Legge. – Les lois en cette matière se sont succédé ces dernières années, urbanisme et habitat, cohésion sociale, engagement national pour le logement, Dalo. Mais Mme la ministre a détecté des blocages. Le présent texte comprend donc des dispositions pragmatiques et rapides à mettre en œuvre, ciblées et opérationnelles. Réforme du 1 %, mobilité, accompagnement des maires constructeurs, requalification des quartiers dégradés. Le but est que tous nos concitoyens trouvent à se loger dans des conditions décentes. Votre politique de logement est ambitieuse et les sénateurs UMP voteront votre texte. (*Applaudissements à droite*)

Mme Dominique Voynet. – Que n'avez-vous respecté votre sage engagement de ne pas présenter une énième loi ? Et que restera-t-il de ce texte dans quelques mois ? Peut-être quelques dispositions nourries par l'expérience des élus de gauche et que vous avez reprises. J'ai apprécié la large mobilisation du Sénat contre la remise en cause de l'article 55 ; une autre satisfaction a été intense, mais plus éphémère, je veux parler de l'article 21. Certaines mesures sont louables, comme celle qui tend à limiter le profit escompté par les marchands de sommeil. Hélas, beaucoup d'autres sont moins réjouissantes, tel ce pacte négocié par les collecteurs du 1 % le couteau sous la gorge, ou le dispositif de requalification des quartiers anciens dégradés, mal financé et sans garanties, ou encore la mobilité au sein du parc HLM,

gérée autoritairement. Les sénateurs Verts voteront contre ce projet de loi.

M. Jean-Pierre Placade. – Depuis dix ans, on légifère à répétition sur le sujet. Il y a en France 3,2 millions de mal logés. Or les moyens financiers et juridiques existent pour leur venir en aide, les caisses des HLM contiennent plus de 10 milliards d'excédents de trésorerie. La vente d'appartements est une autre source de financement, puisqu'elle rapporte de 20 à 50 000 euros, alors que la construction d'un logement social revient à 20 000 euros. Comment croire qu'il n'est pas possible de régénérer ce parc et de l'agrandir ? Et les maires disposent de l'instrument du PLU.

Ce texte envoie toutefois de mauvais signaux ; s'agissant du seuil de 20 %, je comprends le sens de vos mesures, madame la ministre, mais elles pourraient laisser croire que nous n'avons pas un retard considérable... Trois cent trente communes sont dans l'illégalité, 289 en constat de carence. La diminution du plafond de ressources n'est pas non plus un bon signal. Mutualisation des excédents budgétaires, vous avez raison, mais ce serait plus intéressant si les crédits budgétaires ne chutaient pas de 6,9 %. La majorité du RDSE, comme moi, ne votera pas ce projet de loi.

M. Thierry Repentin. – Les parlementaires ont fait un effort important pour réécrire le texte et des améliorations ont été apportées. Je songe à la suppression de l'article 17, symbole de cette loi qui refuse la solidarité territoriale ; à la création d'un droit de préemption pour l'État, à l'encontre des communes qui mènent sciemment une politique discriminatoire. Je songe encore à la non-rétroactivité du prélèvement sur les bailleurs sociaux ou à la limitation des dispositifs Robien et Borloo.

Hélas, tout cela ne compense pas les mesures de fond, telles que ces conventions d'utilité sociale qui ne constituent pas une réelle territorialisation de la politique de l'habitat.

Que dire du *hold-up* du 1 %, résultat d'une négociation forcée ? Ce dispositif permettra de dégager 850 millions d'euros, mais dans le même temps l'État se désengage, comme en témoigne la politique budgétaire du Gouvernement. Ainsi, il n'est pas assuré que l'Anru et l'Anah, outils essentiels de notre politique du logement, aient les moyens financiers de fonctionner. Il n'y a pas une seule ligne budgétaire dans ce texte, alors qu'on nous annonce une forte diminution des crédits affectés au logement dans le budget de 2009.

Les contraintes de création de centres d'hébergement d'urgence dans les communes ont été allégées, et aucune mesure de soutien aux acteurs qui viennent en aide aux plus démunis n'a été adoptée.

Adopté à la suite d'une deuxième délibération, l'article 17 grèvera le pouvoir d'achat des ménages, en

augmentant le poids du supplément de loyer de solidarité.

Même si nous voterons contre ce texte, nous ne regrettons pas d'avoir participé à ce débat. Il a fait apparaître des divergences, bien normales en démocratie, mais aussi quelques convergences, et l'écho que lui a donné la presse a mis en évidence le rôle du Sénat dans le processus législatif. Fallait-il pour autant une sixième loi consacrée au logement en six ans ? Pas celle-là, en tout cas.

M. Guy Fischer. – Mon premier sentiment, au terme de ce débat, est le suivant : les jours qui viennent de s'écouler montrent que le peuple de ce pays ne doit pas relâcher son effort pour faire prévaloir les droits sociaux sur toute autre considération. J'en connais ici qui pensent que le droit de propriété prime tout autre intérêt. Les mêmes considèrent sans doute que les locataires de HLM n'ont que des droits à durée déterminée, et qu'ils doivent vider les lieux dès lors que leur situation ne justifie plus qu'ils résident dans un ensemble locatif social.

Ce texte est, sur bien des aspects, un texte de recul. Recul des droits des locataires, puisque leur droit au maintien dans les lieux est remis en cause au nom de la mobilité, et qu'ils devront faire face à des hausses massives de leurs charges. Les droits hérités de la loi de 1948, de la loi Mermaz et de la loi SRU sont gravement remis en question. Recul pour ce qui est de l'équilibre des relations entre bailleurs et locataires. *Racket, hold-up* sur les ressources publiques destinées au logement, tandis que le Gouvernement se mobilise en faveur des plus riches, des promoteurs : nous savons d'ores et déjà que les crédits destinés au logement diminueront de 7 % dans le budget de 2009.

Mais ce débat s'est déroulé sous le regard vigilant de la société tout entière. C'est pourquoi, madame la ministre, vous avez été contrainte d'accepter que le Sénat supprime l'article 17 du projet de loi, à une écrasante majorité. Certes l'article 21 a été rétabli, au terme d'une deuxième délibération ; mais le débat a eu lieu. De nombreux articles ont été modifiés : vous avez échoué à confier aux collecteurs du 1 % la charge d'humaniser les foyers de travailleurs migrants, ce qui aurait dédouané l'État de ses obligations de solidarité nationale. (*Mme Christine Boutin, ministre, proteste*)

Tout au long du débat, nous avons cherché à mettre en évidence les nombreux travers de ce texte, qui ne peut qu'aggraver la crise du logement dans notre pays. Puissent les associations de lutte pour le droit au logement, les associations de locataires, et tous les citoyens attentifs à la résolution des désordres de notre société inégalitaire, poursuivre dans les jours prochains le débat engagé, et faire valoir les légitimes exigences de la population. Quant à nous, nous voterons contre ce projet de loi.

A la demande du groupe CRC, l'ensemble du projet de loi est mis au voix par scrutin public.

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

Nombre de votants	340
Nombre de suffrages exprimés	335
Majorité absolue des suffrages exprimés ...	168

Pour l'adoption.....	183
Contre	152

Le Sénat a adopté.

M. Dominique Braye, rapporteur. – Je tiens à remercier Mme le ministre et à dire publiquement que, malgré tout ce qui a été dit ou écrit, nous avons été presque main dans la main tout au long de cette discussion, et avons eu des positions très proches sur presque toutes les questions. Au sujet de l'article 17, dont je ne crois pas qu'il constitue l'alpha et l'oméga de la politique du logement, je sais que votre position était inspirée par votre fibre sociale : vous souhaitiez que l'on prenne en compte, non pas le statut juridique du logement, mais celui qui est déterminé par la personne qui l'occupe. J'ai eu une position plus pragmatique et moins noble, et j'ai cru que le moment n'était pas venu de voter cette mesure.

Ce projet de loi sera ce que les acteurs sauront en faire. Par vos interventions, vous avez témoigné de votre considération pour les problèmes de nos concitoyens les plus modestes, bien mieux que certains qui s'en font forts.

Je remercie aussi les rapporteurs pour avis, avec qui j'ai eu des échanges passionnés, mais fructueux.

Je remercie également les sénateurs de tous les bancs, qui ont beaucoup apporté à ce projet de loi. Nous avons fait les premiers travaux pratiques de ce que deviendra la relation entre le Gouvernement et le Parlement, une fois la révision constitutionnelle mise en application. Le Sénat a pris toute sa place dans le débat : à quoi, sinon, notre Haute assemblée servirait-elle ?

Je remercie enfin les présidents de séance.

Mme Christine Boutin, ministre. – Je remercie les rapporteurs et tous les membres de votre assemblée pour la qualité de nos débats et l'esprit de courtoisie dans lequel ils se sont déroulés.

Ce projet de loi constitue une réforme essentielle, qui vise à assurer un logement aux membres des classes moyennes et modestes de notre pays : les sénateurs de l'opposition ne s'y sont pas trompés. Le débat parlementaire nous a permis de progresser. Mais si certaines dispositions ont été modifiées, la philosophie d'ensemble du texte reste inchangée.

Tout cela peut paraître complexe à un observateur extérieur, mais pas à vous, qui êtes de vrais spécialistes du logement et de l'urbanisme. Vous avez mesuré l'importance de ces innovations.

Je regrette de ne pas avoir convaincu la gauche de l'importance que pouvait avoir l'accession sociale à la

propriété. J'ai même eu l'étonnement de la voir soutenir les privilégiés au détriment des plus fragiles. En revanche, j'ai eu le plaisir de la voir voter la disposition sur la préemption.

Ce projet de loi, je ne le dirai jamais assez fort, reprend la plupart des propositions législatives du rapport Pinte.

Je vous remercie ; vous avez été des législateurs responsables. Grâce à ce texte, les Français pourront se loger mieux que jusqu'à présent. (*Applaudissements à droite et au centre*)

Prochaine séance, aujourd'hui, mercredi 22 octobre, à 15 heures.

La séance est levée à 3 h 20.

Le Directeur du service du compte rendu analytique :

René-André Fabre

ORDRE DU JOUR

du Mercredi 22 octobre 2008

Séance publique

À 15 HEURES ET LE SOIR,

Discussion du projet de loi (n° 7, 2008-2009), adopté par l'Assemblée nationale après déclaration d'urgence, généralisant le revenu de solidarité active et réformant les politiques d'insertion.

Rapport (n° 25, 2008-2009) de Mme Bernadette Dupont, fait au nom de la commission des affaires sociales.

Avis (n° 32, 2008-2009) de M. Éric Doligé, fait au nom de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la Nation.

DÉPÔT

La Présidence a reçu de M. le Premier ministre, un projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, de programme relatif à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement.