

SÉNAT

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2005-2006

COMPTE RENDU INTÉGRAL

Séance du jeudi 6 avril 2006

(91^e jour de séance de la session)



SOMMAIRE

PRÉSIDENTICE DE M. ADRIEN GOUTEYRON

1. **Procès-verbal** (p. 2960).
2. **Décision du Conseil constitutionnel** (p. 2960).
3. **Engagement national pour le logement.** – Suite de la discussion d'un projet de loi en deuxième lecture (p. 2960).

Article 2 (p. 2960)

Amendement n° 12 de Mme Michelle Demessine. – Mme Michelle Demessine, MM. Dominique Braye, rapporteur de la commission des affaires économiques ; Dominique Perben, ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer. – Rejet.

Amendements n°s 13, 9, 151, 152 de Mme Michelle Demessine, 378, 375, 379 de M. Thierry Repentin, 459, 458 et 460 de M. Jean Desessard. – MM. Robert Bret, Thierry Repentin, Jean Desessard, Jean-Pierre Caffet, Mme Michelle Demessine, MM. le rapporteur, le ministre. – Rejet, par scrutin public, de l'amendement n° 378 ; rejet des autres amendements.

Amendements n°s 374 rectifié de M. Thierry Repentin, 490 rectifié et 491 rectifié de M. Daniel Dubois. – MM. Jean-Pierre Caffet, Daniel Dubois, le rapporteur, le ministre, Thierry Repentin, Gérard Cornu, Pierre Jarlier, Charles Revet. – Retrait des amendements n°s 491 rectifié et 374 rectifié ; adoption de l'amendement n° 490 rectifié.

Amendement n° 380 de M. Thierry Repentin. – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, le ministre. – Rejet par scrutin public.

Amendements n°s 8 et 154 de Mme Michelle Demessine. – Mme Michelle Demessine, MM. le rapporteur, le ministre. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 54 de la commission. – MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 376 de M. Thierry Repentin. – MM. Daniel Raoul, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 377 rectifié de M. Thierry Repentin. – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendements n°s 381 à 383 de M. Thierry Repentin, 363 rectifié de M. Charles Revet ; amendements identiques n°s 55 de la commission et 384 de M. Thierry Repentin ; amendements identiques n°s 56 de la commission et 349 de M. Pierre Jarlier ; amendements n°s 385 et 386 de M. Thierry Repentin. – MM. Jean-Pierre Caffet, Charles Revet, Daniel Raoul, Thierry Repentin, le rapporteur, Pierre Jarlier, le ministre, Jean-Paul Émorine, président de la commission des affaires économiques. – Retrait de

l'amendement n° 385 ; rejet des amendements n°s 381, 363 rectifié, 382 et 386 ; adoption des amendements n°s 383, 55, 384, 56 et 349.

Amendement n° 179 rectifié de M. Christian Cambon. – MM. Christian Cambon, le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Amendement n° 524 de la commission. – MM. le rapporteur, le ministre. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels après l'article 2 (p. 2981)

Amendement n° 456 de M. Thierry Repentin. – Mme Odette Herviaux, le rapporteur. – Retrait.

Amendement n° 365 rectifié de M. Charles Revet. – MM. Charles Revet, le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Amendement n° 214 de M. Roland Muzeau. – MM. Robert Bret, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 461 de M. Jean Desessard. – MM. Jean Desessard, le rapporteur, le président de la commission. – Rectification de l'amendement.

Amendement n° 462 de M. Jean Desessard. – MM. Jean Desessard, le rapporteur, le ministre. – Rejet.

Amendement n° 463 rectifié *bis* de M. Jean Desessard. – MM. Jean Desessard, le rapporteur, le ministre, Michel Mercier, Yves Fréville, Michel Moreigne, au nom de la commission des finances ; Thierry Repentin, le président, Gérard Delfau, Gérard Cornu. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 464 de M. Jean Desessard. – MM. Jean Desessard, le rapporteur, le ministre, Michel Mercier, Thierry Repentin, Alain Vasselle. – Rejet.

Amendement n° 366 rectifié de M. Charles Revet. – MM. Charles Revet, le rapporteur, le ministre. – Retrait.

Suspension et reprise de la séance (p. 2992)

PRÉSIDENTICE DE Mme MICHÈLE ANDRÉ

Article 2 *bis* (supprimé) (p. 2992)

Amendement n° 16 de Mme Michelle Demessine. – Mme Michelle Demessine, MM. le rapporteur, Azouz Begag, ministre délégué à la promotion de l'égalité des chances. – Rejet.

L'article demeure supprimé.

Articles additionnels avant l'article 3 ou avant l'article 9
ou avant l'article 11 A (p. 2993)

Amendements n° 17 de Mme Michelle Demessine et 276 de M. Thierry Repentin. – Mmes Michelle Demessine, Odette Herviaux, MM. le rapporteur, le ministre délégué. – Rejet des deux amendements.

Article additionnel avant l'article 3 (p. 2995)

Amendement n° 57 rectifié de la commission et sous-amendements n° 350 rectifié, 521 de M. Pierre Jarlier. – MM. le rapporteur, Pierre Jarlier, le ministre délégué. – Adoption des deux sous-amendements et de l'amendement modifié insérant un article additionnel.

Amendements n° 299 rectifié et 298 rectifié de M. Gérard Delfau. – MM. Gérard Delfau, le rapporteur, le ministre délégué. – Rejet des deux amendements.

Article additionnel après l'article 3 (p. 2998)

Amendement n° 18 de Mme Michelle Demessine. – Mme Michelle Demessine, MM. le rapporteur, le ministre délégué. – Rejet.

Article 3 *bis* (supprimé) (p. 2999)

Amendement n° 58 de la commission et sous-amendements n° 227 rectifié de M. Thierry Repentin et 355 rectifié de M. Gérard Cornu ; amendement n° 351 (*identique à l'amendement n° 58*) de M. Pierre Jarlier. – MM. le rapporteur, Thierry Repentin, Gérard Cornu, Pierre Jarlier, le ministre délégué, Yves Fréville, Alain Vasselle, Gérard Delfau. – Adoption des sous-amendements n° 227 rectifié, 355 rectifié et de l'amendement n° 58 modifié rétablissant l'article, l'amendement n° 351 devenant sans objet.

Article 3 *quinquies*. – Adoption (p. 3001)Article additionnel après l'article 3 *sexies* (p. 3001)

Amendement n° 186 rectifié *bis* de M. Pierre Hérisson. – MM. Pierre Jarlier, le rapporteur, le ministre délégué. – Retrait.

Reprise de l'amendement n° 186 rectifié *ter* par M. Alain Vasselle. – MM. Alain Vasselle, Thierry Repentin, le ministre délégué, Gérard Delfau, Jean-Pierre Caffet, Daniel Dubois, Gérard Cornu, Jean-Pierre Cantegrit, Roger Madec, Yves Fréville, Mme Michelle Demessine. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Article 4 (p. 3005)

Amendement n° 514 de la commission. – MM. le rapporteur, le ministre délégué. – Adoption.

Amendement n° 228 de M. Thierry Repentin. – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, le ministre délégué. – Rejet.

Amendement n° 387 rectifié de M. Thierry Repentin. – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, le ministre délégué, Alain Vasselle. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels après l'article 4 (p. 3008)

Amendement n° 19 de Mme Michelle Demessine. – Mme Michelle Demessine, M. le rapporteur, Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée à la cohésion sociale et à la parité. – Rejet.

Amendement n° 234 de M. Thierry Repentin. – MM. Roger Madec, le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Rejet.

Amendement n° 235 rectifié de M. Thierry Repentin. – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Amendement n° 20 de Mme Michelle Demessine. – Mme Michelle Demessine, M. le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Rejet.

Amendement n° 395 rectifié de M. Thierry Repentin. – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Retrait.

Amendement n° 361 rectifié *bis* de M. Alain Gérard. – MM. Jean-Pierre Cantegrit, le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Adoption de l'amendement insérant un article additionnel.

Articles additionnels après l'article 4
ou après l'article 8 *septies* (p. 3013)

Amendements n° 230 rectifié de M. Thierry Repentin et 371 rectifié de M. Gérard Delfau. – MM. Roger Madec, Gérard Delfau, le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Retrait des deux amendements.

Articles additionnels après l'article 4 (p. 3014)

Amendement n° 231 de M. Thierry Repentin. – MM. Jean-Pierre Caffet, le rapporteur. – Retrait.

Amendement n° 232 de M. Thierry Repentin. – MM. Roger Madec, le rapporteur, Mme la ministre déléguée, M. Thierry Repentin. – Retrait.

Amendement n° 233 de M. Thierry Repentin. – MM. Jean-Pierre Caffet, le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Rejet.

Article 4 *ter* A. – Adoption (p. 3016)Article 4 *ter* B (p. 3016)

Amendement n° 127 rectifié de M. Roger Karoutchi ; amendements identiques n° 324 rectifié de M. Jean-Léonce Dupont et 391 de M. Thierry Repentin. – MM. Roger Karoutchi, Daniel Dubois, Thierry Repentin, le rapporteur, Mmes la ministre déléguée, Nicole Bricq. – Retrait des amendements n° 127 rectifié et 324 rectifié ; rejet de l'amendement n° 391.

Amendements identiques n° 59 rectifié de la commission et 390 rectifié de M. Thierry Repentin. – M. le rapporteur, Mmes Nicole Bricq, la ministre déléguée. – Adoption des deux amendements.

Amendements identiques n° 60 de la commission, 325 rectifié de M. Jean-Léonce Dupont et 392 de M. Thierry Repentin. – M. le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Adoption des trois amendements.

Amendements n^{os} 61 de la commission, 128 rectifié de M. Roger Karoutchi, 326 rectifié de M. Jean-Léonce Dupont et 393 de M. Thierry Repentin. – M. le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Adoption de l'amendement n^o 61, les autres amendements devenant sans objet.

Amendement n^o 129 rectifié de M. Roger Karoutchi ; amendements identiques n^{os} 327 rectifié de M. Jean-Léonce Dupont et 394 de M. Thierry Repentin. – MM. Roger Karoutchi, Daniel Dubois, Mme Nicole Bricq, M. le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Retrait des trois amendements.

Amendement n^o 62 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 4 *ter* (p. 3023)

Amendement n^o 388 de M. Thierry Repentin. – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Adoption.

Amendement n^o 63 de la commission et sous-amendement n^o 389 de M. Thierry Repentin. – MM. le rapporteur, Roger Madec, Mme la ministre déléguée. – Adoption du sous-amendement et de l'amendement modifié.

Adoption de l'article modifié.

Articles additionnels après le chapitre VI ou avant l'article 4 *quater* ou après l'article 10 *bis* (p. 3024)

Amendements n^{os} 237 de M. Thierry Repentin, 525 de la commission et sous-amendement n^o 292 rectifié de M. Jean-Claude Gaudin ; amendement n^o 239 de M. Thierry Repentin. – M. le rapporteur, Mme la ministre déléguée, Thierry Repentin, Mme Christiane Kammermann. – Retrait des amendements n^{os} 237 et 239 ; adoption du sous-amendement n^o 292 rectifié et de l'amendement n^o 525 modifié insérant un article additionnel.

Articles additionnels avant l'article 4 *quater* (p. 3026)

Amendement n^o 236 de M. Thierry Repentin. – MM. Jean-Pierre Caffet, le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Rejet.

Amendement n^o 238 de M. Thierry Repentin. – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Rejet.

Article additionnel avant l'article 4 *quinquies* (p. 3028)

Amendement n^o 181 rectifié de M. Philippe Leroy. – MM. Roger Karoutchi, le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Retrait.

Article 4 *quinquies* (p. 3028)

Amendements n^{os} 211 de M. Alain Vasselle, 64 rectifié de la commission et sous-amendements n^{os} 396 et 486 rectifié de M. Thierry Repentin ; amendements n^{os} 65 rectifié, 66, 67 rectifié de la commission et 356 de M. Philippe Adnot. – MM. Alain Vasselle, le rapporteur, Jean-Pierre Caffet, Philippe Adnot, Mme la ministre déléguée, M. Thierry Repentin. – Retrait des amendements n^{os} 211 et 356 ; rejet du sous-amendement n^o 396 ; adoption du sous-amendement n^o 486 rectifié, de l'amendement n^o 64 rectifié modifié et des amendements n^{os} 65 rectifié, 66 et 67 rectifié.

MM. le rapporteur, Philippe Marini.

Adoption de l'article modifié.

Article 4 *sexies* (p. 3034)

Amendement n^o 500 rectifié de M. Daniel Dubois. – Mme Anne-Marie Payet, M. le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Retrait.

Amendement n^o 535 du Gouvernement. – Mme la ministre déléguée, M. le rapporteur. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 4 *septies* (p. 3035)

Amendements identiques n^{os} 133 rectifié *bis* de M. de Henri de Raincourt et 194 de M. Philippe Marini ; amendements n^{os} 303 rectifié *bis*, 302 rectifié, 301 rectifié de M. Gérard Delfau, 212 rectifié de M. Alain Vasselle, 397 et 240 de M. Thierry Repentin. – MM. Henri de Raincourt, Philippe Marini, Gérard Delfau, Alain Vasselle, Thierry Repentin, le rapporteur, Mme la ministre déléguée, MM. Joël Bourdin, Pierre Jarlier. – Retrait des amendements n^{os} 397, 303 rectifié *bis*, 302 rectifié et 301 rectifié ; adoption, par scrutin public, des amendements n^{os} 133 rectifié *bis* et 194 supprimant l'article, les autres amendements devenant sans objet.

Suspension et reprise de la séance (p. 3043)

Article additionnel après l'article 4 *septies* ou avant l'article 5 (p. 3043)

Amendements n^o 243 de M. Thierry Repentin. – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Rejet de l'amendement n^o 243.

Article 4 *octies* (p. 3045)

Amendements n^{os} 372 rectifié de M. Yves Fréville, repris par le Gouvernement et 526 de la commission. – Mme la ministre déléguée, MM. le rapporteur, Philippe Dallier. – Retrait de l'amendement n^o 526 ; adoption de l'amendement n^o 372 rectifié supprimant l'article.

Article additionnel après l'article 4 *octies* (p. 3046)

Amendement n^o 187 rectifié *ter* de M. Jean Louis Masson. – MM. Pierre Jarlier, le rapporteur, Mme la ministre déléguée, M. Philippe Dallier. – Rejet.

Articles additionnels avant l'article 5 ou après l'article 11 (p. 3047)

Amendement n^o 244 de M. Thierry Repentin. – MM. Jean-Pierre Caffet, le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Rejet.

Amendement n^o 21 de Mme Michelle Demessine. – MM. Jack Ralite, le rapporteur, Mme la ministre déléguée, MM. Jean-Pierre Caffet, Jean-Pierre Sueur, Thierry Repentin. – Rejet, par scrutin public, de l'amendement.

Article 5 (p. 3052)

Amendement n^o 398 de M. Thierry Repentin – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Rejet.

Amendement n^o 399 de M. Thierry Repentin, amendement n^o 68 de la commission et sous-amendement n^o 511 de M. Thierry Repentin. – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, Mme la ministre déléguée, MM. Philippe Dallier, Jean-Pierre Sueur. – Rejet de l'amendement n^o 399 et du sous-amendement n^o 511 ; adoption de l'amendement n^o 68.

Amendement n° 400 de M. Thierry Repentin. – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Rejet.

Adoption de l'article modifié.

Article 5 *bis* A (p. 3057)

Amendements n°s 38 de Mme Michelle Demessine et 69 rectifié *bis* de la commission. – Mme Michelle Demessine, M. le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Rejet de l'amendement n° 38 ; adoption de l'amendement n° 69 rectifié *bis*.

Adoption de l'article modifié.

Article 5 *bis* (p. 3059)

Amendement n° 70 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel avant l'article 5 *ter* (p. 3059)

Amendement n° 368 rectifié de M. Charles Revet. – Mme Adeline Gousseau, M. le rapporteur. – Retrait

Article 5 *ter* (p. 3059)

Amendements n°s 39 de Mme Michelle Demessine, 71, 72 de la commission, 414 et 415 de M. Thierry Repentin. – MM. Jean-François Voguet, le rapporteur, Jean-Pierre Sueur, Mme la ministre déléguée. – Rejet de l'amendement n° 39 ; retrait de l'amendement n° 415 ; adoption des amendements n°s 71, 72 et 414.

Adoption de l'article modifié.

Article 5 *quater* (p. 3061)

Amendement n° 73 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Adoption.

Adoption de l'article modifié.

Article 5 *quinquies* (p. 3062)

Amendement n° 74 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Adoption de l'amendement supprimant l'article.

Article 5 *sexies* (p. 3062)

Amendements n°s 41 rectifié de Mme Michelle Demessine, 75 rectifié *bis* de la commission et sous-amendement n° 328 rectifié *ter* de M. Jean-Léonce Dupont. – Mme Michelle Demessine, M. le rapporteur, Mmes Anne-Marie Payet, la ministre déléguée. – Rejet de l'amendement n° 41 rectifié ; adoption du sous-amendement n° 328 rectifié *ter* et de l'amendement n° 75 rectifié *bis* rédigeant l'article.

Article 5 *septies* (p. 3068)

Amendement n° 76 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Adoption de l'amendement supprimant l'article.

Article 5 *octies* (p. 3068)

Amendement n° 77 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Adoption supprimant l'article.

Article 5 *nonies*. – Adoption (p. 3068)

Articles additionnels avant l'article 6 (p. 3068)

Amendement n° 245 de M. Thierry Repentin. – MM. Jean-Pierre Caffet, le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Rejet.

Article 6 (p. 3069)

M. Adrien Giraud, Mme la ministre déléguée.

Amendement n° 79 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Adoption.

Amendement n° 416 de M. Thierry Repentin. – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Retrait.

Amendement n° 527 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre déléguée, M. Philippe Dallier, au nom de la commission des finances. – Irrecevabilité.

Amendements n°s 80 rectifié de la commission et 417 de M. Thierry Repentin. – MM. le rapporteur, Thierry Repentin, Mme la ministre déléguée. – Adoption de l'amendement n° 80 rectifié, l'amendement n° 417 devenant sans objet.

Amendement n° 420 de M. Thierry Repentin. – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Retrait.

Amendement n° 418 rectifié de M. Thierry Repentin. – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Rejet.

Amendement n° 419 de M. Thierry Repentin. – MM. Thierry Repentin, le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Rejet.

Adoption de l'article modifié.

Article additionnel après l'article 6 (p. 3075)

Amendement n° 246 de M. Thierry Repentin. – MM. Jean-Pierre Caffet, le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Rejet.

Article 6 *bis* (p. 3076)

Amendement n° 81 rectifié de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Adoption de l'amendement rédigeant l'article.

Article 7 (p. 3076)

Amendement n° 528 de la commission. – M. le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Adoption.

Amendement n° 34 de Mme Michelle Demessine. – Mme Michelle Demessine, M. le rapporteur, Mme la ministre déléguée. – Rejet.

Adoption de l'article modifié.

Renvoi de la suite de la discussion.

4. **Transmission d'une proposition de loi** (p. 3077).

5. **Textes soumis au Sénat en application de l'article 88-4 de la Constitution** (p. 3078).

6. **Dépôt d'un rapport d'information** (p. 3078).

7. **Ordre du jour** (p. 3078).

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTE DE M. ADRIEN GOUTEYRON

vice-président

M. le président. La séance est ouverte.

(La séance est ouverte à neuf heures cinquante.)

1

PROCÈS-VERBAL

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

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

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

2

DÉCISION DU CONSEIL CONSTITUTIONNEL

M. le président. M. le président a reçu de M. le président du Conseil constitutionnel, par lettre en date du 5 avril 2006, le texte de la décision rendue par le Conseil constitutionnel qui concerne la conformité à la Constitution de la loi organique relative à l'élection du Président de la République.

Acte est donné de cette communication.

Cette décision du Conseil constitutionnel a été publiée au *Journal officiel*, édition des lois et décrets.

3

ENGAGEMENT NATIONAL POUR LE LOGEMENT

Suite de la discussion d'un projet de loi en deuxième lecture

M. le président. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion en deuxième lecture du projet de loi, modifié par l'Assemblée nationale, portant engagement national pour le logement (n^{os} 188, 270).

Dans la discussion des articles, nous en sommes parvenus à l'article 2.

Article 2

I A. – *Non modifié.*

I. – Après l'article L. 123-12 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 123-12-1 ainsi rédigé :

« *Art. L. 123-12-1.* – Trois ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, un débat est organisé au sein du conseil municipal sur les résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Le conseil municipal délibère sur l'opportunité d'une mise en révision ou d'une mise en révision simplifiée de ce plan dans les conditions prévues à l'article L. 123-13. Ce débat est organisé tous les trois ans dès lors que le plan n'a pas été mis en révision. »

II. – Dans le quatrième alinéa (*b*) de l'article L. 123-19 du même code, la date : « 1^{er} janvier 2006 » est remplacée par les mots : « 1^{er} janvier 2010 sous réserve, lorsque le plan répond aux conditions définies par le 4^o de l'article L. 121-10, de l'application de la procédure prévue par la section 2 du chapitre I^{er} du titre II du livre I^{er}. »

III. – L'article L. 123-2 du même code est ainsi modifié :

1^o Dans le premier alinéa, après les mots : « Dans les zones urbaines », sont insérés les mots : « ou à urbaniser » ;

2^o Il est ajouté un *d* ainsi rédigé :

« *d*) À délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

IV. – Après le troisième alinéa de l'article L. 230-3 du même code, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du *d* de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure. Ce juge fixe le prix de l'immeuble, qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision.

« La procédure prévue au quatrième alinéa peut être menée, à la demande de la commune ou de l'établissement public qui a fait l'objet de la mise en demeure, par un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement. »

V et VI. – *Non modifiés.*

VII. – Dans les communes, dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Île-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions, 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, où se manifestent d'importants besoins en logements, le conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter des secteurs à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant au moins une moitié de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du coefficient d'occupation des sols. La délibération fixe pour chaque secteur cette majoration qui ne peut excéder 50 %. Le présent VII n'est applicable qu'aux permis de construire délivrés avant le 1^{er} janvier 2010.

VIII. – *Supprimé.*

M. le président. L'amendement n° 12, présenté par Mmes Demessine et Didier, MM. Billout, Coquelle, Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Avant le I de cet article, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... L'article L. 123-12 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« (...) Ne permettent pas, dans une commune définie à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, de respecter les obligations fixées par cet article. »

La parole est à Mme Michelle Demessine.

Mme Michelle Demessine. Monsieur le président, monsieur le ministre, mes chers collègues, comme chacun l'aura compris, cet amendement vise à améliorer la rédaction de l'article 2, en réaffirmant l'ordre des priorités, notamment en prenant en compte l'existence et le développement d'un parc locatif social.

La démarche contractuelle et décentralisée des plans locaux d'urbanisme, les PLU, doit clairement intégrer cette priorité. À défaut d'une telle inscription, nous nous trouverions confrontés à un risque de disparition de possibilités foncières et financières de réalisations de logements sociaux et nous ne pourrions pas apporter une réponse aux besoins de la population. Il est donc nécessaire de tout mettre en œuvre afin que les objectifs définis nationalement en matière de logement soient pris en compte par les collectivités locales dans leurs documents d'urbanisme.

Actuellement, dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, un SCOT, qui sont ainsi directement soumises aux documents nationaux d'urbanisme, l'acte publié approuvant le plan local d'urbanisme devient exécutoire un mois après sa transmission au préfet. Toutefois, ce dernier peut demander à la commune d'apporter des modifications à son plan. Tel sera le cas si le préfet estime, par exemple, que le plan local d'urbanisme décidé par la commune est incompatible avec les règles énoncées par une directive d'aménagement du territoire applicable à la commune.

Ce contrôle de légalité exercé *a priori* par le préfet se révèle très efficace. Il serait intéressant de l'élargir, notamment aux obligations à la charge des communes en matière de logement social. Ainsi, le préfet pourrait demander que la commune modifie son plan local d'urbanisme si ce dernier ne lui permet pas de respecter le quota de 20 % de logements sociaux.

Notre amendement vise donc à donner au représentant de l'État le pouvoir de faire valoir la priorité de construction de logements locatifs sociaux.

Sous le bénéfice de ces observations, nous vous invitons à l'adopter.

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

M. Dominique Braye, *rapporteur de la commission des affaires économiques.* Je rappelle à nos collègues du groupe communiste républicain et citoyen qu'il existe déjà des dispositions permettant au préfet de demander aux communes de tenir compte des besoins en logements, y compris sociaux, à l'occasion de l'élaboration du PLU.

C'est le préfet qui fixe les règles de départ avec le porter à connaissance, et ses services sont associés à l'élaboration du PLU. Ensuite, il fait ses observations sur le projet de PLU qui lui est transmis. Par conséquent, il dispose déjà d'un pouvoir considérable dans l'approbation d'un PLU.

Il peut également engager la modification du document s'il n'a pas été rendu compatible avec le programme local de l'habitat, le PLH, dans un délai de trois ans à compter de son adoption.

Telles sont les raisons pour lesquelles la commission a émis un avis défavorable sur cet amendement.

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

M. Dominique Perben, *ministre des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer.* Le Gouvernement émet également un avis défavorable, car il est inutile d'inscrire une seconde fois cette disposition dans le code de l'urbanisme.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 12.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

L'amendement n° 13, présenté par Mmes Demessine et Didier, MM. Billout, Coquelle, Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Avant le I de cet article, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – Après l'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article additionnel ainsi rédigé :

« Art. L. ... – Dans les zones urbaines, le plan local de l'urbanisme peut délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation

« Dans les communes visées à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, 50 % de la surface hors œuvre de tout programme de construction de dix logements au moins sont affectés à la construction de logements locatifs sociaux. »

La parole est à M. Robert Bret.

M. Robert Bret. Cet amendement, qui procède de la même logique que celle de l'amendement n° 12, vise à résoudre un problème que rencontrent les associations agissant au quotidien dans l'exercice du droit au logement. Il correspond également à une proposition défendue, par exemple, par l'UNIOPSS, l'Union nationale interfédérale des œuvres et organismes privés sanitaires et sociaux, ou par l'UNCCAS, l'Union nationale des centres communaux d'action sociale.

En outre, je souligne que, lors de la première lecture du présent projet de loi, ce dispositif a été défendu non seulement par notre groupe, mais aussi par nos collègues du groupe du RDSE.

Cet amendement concerne donc la réalisation de logements sociaux dans les communes devant répondre aux objectifs du code de la construction et de l'habitation en la matière.

Dans les 742 communes de France qui, aujourd'hui encore, près de cinq ans après l'adoption de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, demeurent « hors la loi », il est fort probable que l'adoption de plans locaux d'urbanisme et de programmes locaux de l'habitat a conduit au développement du parc de logements et a accompagné quelques-unes de ses mutations.

Je n'ose penser que, en cinq ans, les services de l'urbanisme des communes concernées n'aient pas eu à délivrer de permis de construire de logements neufs, à réhabiliter et à transformer des logements anciens ou à changer l'affectation de bâtiments jusqu'ici dévolus aux activités économiques pour les transformer en logements.

Si tel était le cas, nous aurions sans doute quelque peine à croire que la construction de logements progresse dans notre pays et puisse parvenir cette année à des niveaux rarement atteints. Mais peut-être est-ce tout simplement parce que ces programmes de logements ne sont pas des programmes locatifs et *a fortiori* ne sont pas des programmes locatifs sociaux ?

Sachant qu'il faut être imaginatif quand c'est nécessaire et coercitif lorsque le besoin s'en fait sentir, nous proposons de modifier le code de l'urbanisme afin de mettre en demeure les communes qui n'ont pas atteint leur objectif en termes de logements sociaux de concevoir des PLU et des PLH leur permettant de rattraper leur retard dans de brefs délais.

S'il faut donner priorité à la construction de logements sociaux dans le sens d'un engagement national pour le logement, alors il faut donner priorité à la construction de logements sociaux dans les programmes locaux de l'habitat et les plans locaux d'urbanisme : aucun PLU ou PLH ne doit être applicable dans ces communes sans que priorité soit donnée à la construction de logements sociaux !

Si les terrains sont rares, si le patrimoine urbain doit être préservé, imaginons des solutions afin d'alléger le coût du foncier ! Mais cet allègement n'aurait pas de sens s'il n'aboutissait pas à la réalisation effective de logements sociaux sur les terrains utilisés ou dans les opérations d'acquisition-réhabilitation qui peuvent être menées sur des patrimoines locatifs plus anciens.

CoMme le présent projet de loi allonge quelque peu les délais d'élaboration de certains de ces documents et que les préfets, en leur qualité de représentants de l'État, ont vocation à porter l'engagement national pour le logement – ils sont même dotés d'un pouvoir considérable, selon vos propres termes, monsieur le rapporteur –, nous avons le temps de permettre à chaque commune concernée de procéder aux efforts requis.

Mes chers collègues, tel est le sens de l'amendement que nous vous invitons à adopter.

M. le président. L'amendement n° 378, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoul, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhét,

Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Placade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagache, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

I. – Rédiger ainsi le III de cet article :

III. – Après l'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. – Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. »

II. – En conséquence, supprimer les IV, V et VI de cet article.

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Comme on le dit de toutes parts, le travail ne permet plus à un nombre croissant de personnes d'obtenir un logement.

Combien de villes à fort pouvoir d'achat font venir des travailleurs pour leurs services, mais leur refusent le droit d'y vivre ? Combien de familles sont légitimement exaspérées devant les difficultés de leurs enfants à trouver un logement, en tant qu'étudiants ou pour créer un foyer ?

Le fait que l'accès au logement, faute d'être formulé et sécurisé, relève plus d'un exploit que d'un droit est destructeur du lien social.

En conséquence, il est primordial de favoriser l'émergence d'une part systématique de logements sociaux dans tout nouveau programme de logements.

Cet amendement a pour objet de réécrire le dispositif permettant aux communes d'imposer la réalisation de logements sociaux par le biais de leur plan local d'urbanisme.

Il est inadmissible de faire entrer le logement social dans le champ des « servitudes », comme le prévoit l'article 2 du projet de loi en ajoutant un d) à l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme, qui traite précisément des servitudes.

Monsieur le ministre, de la servitude à la nuisance, il n'y a qu'un pas ! Tel ne peut pas être le message d'un projet de loi portant engagement national pour le logement !

Au contraire, l'État doit confirmer par la loi qu'il considère le logement comme une priorité nationale et que le logement pour tous doit être développé partout, et pas seulement dans les communes volontaires.

Ainsi, pour mieux garantir que l'objectif des 20 % de logements locatifs sociaux sera atteint et offrir les conditions d'accès à un logement abordable de qualité, nous proposons d'autoriser les communes à délimiter dans leur PLU les secteurs dans lesquels tout programme de logements devra comprendre un pourcentage défini de logements locatifs sociaux. Cette précision importante ne figure pas dans le projet de loi.

Pourtant, une telle mesure sera de nature à soutenir les maires en donnant un cadre légal à l'action de nombre d'entre eux, visant à négocier au coup par coup avec les promoteurs immobiliers cette part minimale de logements locatifs sociaux dans chaque nouvelle programmation de logements.

Enfin, le présent amendement vise à supprimer le droit de délaissement institué par l'article 2. Comme je l'ai déjà évoqué, non seulement l'assimilation des logements sociaux

à une « servitude » est choquante du point de vue des principes, mais le droit de délaissement représente en plus un réel risque pour les politiques communales de construction de logements locatifs sociaux.

Si de tels projets peuvent donner lieu à indemnisation des riverains – et ce sera le cas, car un contentieux administratif ne tardera pas à apparaître –, nous allons droit vers une paralysie totale des exécutifs locaux et vers le blocage de toute politique locale de l'habitat.

M. le président. L'amendement n° 459, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

Remplacer les III, IV et V de cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – Après l'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article ainsi rédigé :

« *Art. L. ...* – Dans les zones urbaines, le plan local de l'urbanisme doit délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage minimum de ce programme devra être affecté à des logements locatifs sociaux mentionnés à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

« Dans les communes visées à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, 35 % minimum de la surface hors œuvre de tout programme de construction de logements d'une surface supérieure ou égale à 1 000 mètres carrés sont affectés à la construction de logements locatifs sociaux. Lorsque ces mêmes communes créent une zone d'aménagement concertée, cette proportion est portée à 50 % minimum de la surface hors œuvre de la totalité des constructions prévues dans le cadre de ladite zone. ».

La parole est à M. Jean Desessard.

M. Jean Desessard. Cet amendement vise à imposer aux communes dotées d'un PLU de délimiter des secteurs dans lesquels un pourcentage minimum de tout programme de construction de logements devra être affecté à la réalisation de logements locatifs sociaux.

En outre, cet amendement a pour objet d'obliger les communes soumises à l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains à consacrer au minimum 35 % de la surface hors œuvre de tout programme de construction de logements à du logement social.

Un tel pourcentage constitue un minimum pour engager le rattrapage dans les communes soumises à cet article. Et lorsque ces mêmes communes créent une zone d'aménagement concertée, la proportion doit être portée à 50 %.

M. le président. L'amendement n° 375, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Avant le I de cet article, ajouter un paragraphe ainsi rédigé :

... – Après l'article L. 123-1-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article ainsi rédigé :

« *Art. L. ...* – Dans les communes visées à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation,

25 % de la surface hors œuvre de tout programme de construction de logements d'une surface supérieure ou égale à 1000 mètres carrés sont affectés à la construction de logements financés par des prêts locatifs à usage social (décret n° 99-794 du 14 septembre 1999) et par des prêts locatifs aidés d'intégration (article R. 331-1 alinéa 2 du code de la construction et de l'habitation). Lorsque ces mêmes communes créent une zone d'aménagement concertée, cette proportion est portée à 50 % de la surface hors œuvre de la totalité des constructions prévues dans le cadre de ladite zone. »

La parole est à M. Jean-Pierre Caffet.

M. Jean-Pierre Caffet. Aujourd'hui, plus de 700 communes sont concernées par l'article 55 de la loi SRU, adoptée il y a cinq ans.

Or 472 communes n'ont pas atteint leurs objectifs triennaux – je parle de leurs objectifs pour la période 2002-2004 – et 158 communes n'ont pas construit de logements sociaux.

Selon nous, la loi doit être respectée. Il est donc nécessaire d'agir à la source et de fixer dans tout nouveau programme de logements une part minimale de logements locatifs sociaux abordables, c'est-à-dire hors prêt locatif social, ou PLS ; je parle bien évidemment des prêts locatifs aidés d'intégration, les PLAI, et des prêts locatifs à usage social, les PLUS.

Vous en conviendrez, un taux de 75 % de logements privés dans tout nouveau programme est bien suffisant dans des communes qui comptabilisent déjà plus de 80 % de logements privés dans l'ensemble de leur parc de résidences principales, et quelquefois bien plus.

Ainsi, le taux de logements privés atteint 95,7 % au Raincy et 97,2 % à Coubron en Seine Saint-Denis, pour ne citer que quelques exemples, en dehors du cas emblématique et révélateur de Neuilly-sur-Seine, largement évoqué tant dans cet hémicycle qu'à l'Assemblée nationale.

De notre point de vue, lorsque de telles communes créent une zone d'aménagement concertée et s'apprentent donc à construire massivement, la part minimale de logements locatifs sociaux devrait être portée à 50 %.

C'est seulement ainsi que toutes les communes de France arboreront le visage de la mixité et que s'estompera peu à peu le douloureux clivage actuel entre ghettos de riches et villes populaires !

M. le président. L'amendement n° 9, présenté par Mmes Demessine et Didier, MM. Billout, Coquelle, Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

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

... – Après le cinquième alinéa de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« À ce titre, ils délimitent des secteurs dans lesquels, en cas de construction d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit, notamment au regard des besoins repérés par le plan départemental d'accès au logement des plus défavorisés.

« Dans les communes visées à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, ce programme doit contenir un minimum de 50 % de logements

financés par des prêts locatifs à usage social et par des prêts locatifs aidés d'intégration ».

La parole est à Mme Michelle Demessine.

Mme Michelle Demessine. Si tant est qu'il conviendrait de donner aux élus locaux le moyen de disposer des outils d'une véritable politique de programmation urbaine, il importe de fixer les conditions d'un équilibre entre les orientations de cette programmation et les besoins réels de la population.

Il s'agit donc clairement de partir des besoins tels qu'ils ont été ciblés, notamment grâce au plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, le PDALPD, et d'y apporter des réponses au travers des choix d'aménagement des collectivités locales.

Concrètement, sur les zones destinées à devenir l'assise des programmes de logements, la prise en compte des priorités du PDALPD doit être affirmée par la fixation d'un pourcentage de logements sociaux minimal permettant de répondre à la demande.

S'agissant des communes les plus en retard, il faut poser le principe de la réalisation d'au moins 50 % de logements sociaux dans tout projet de construction de logements neufs.

Enfin, notre amendement tend à offrir au préfet la possibilité de faire valoir l'ordre des priorités qui devrait découler naturellement d'une véritable loi portant engagement national pour le logement.

Cette proposition, je voudrais y insister, découle de l'interpellation même de nombreux acteurs du droit au logement, qu'il s'agisse de l'Union nationale interfédérale des œuvres et organismes privés sanitaires et sociaux, l'UNIOPSS, des associations d'insertion par le logement ou encore de l'Union nationale des centres communaux d'action sociale, l'UNCCAS.

Cet amendement a donc pour objet de répondre aux préoccupations légitimes de ces acteurs essentiels de la vie sociale de notre pays et nous vous invitons à l'adopter.

M. le président. L'amendement n° 151, présenté par Mmes Demessine et Didier, MM. Billout, Coquelle, Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le III de cet article :

III. – L'article L. 123-2 du même code est ainsi rédigé :

« Art. L. 123-2. – I. – Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

« a) À interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement ; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisées ;

« b) À réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

« c) À indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou

à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

« II. – Il institue des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. Ces logements locatifs devront être en majorité sociaux. Ce programme doit indiquer une quote-part maximale de prêt locatif social et minimale de prêt locatif aidé et prêt locatif à usage social. »

La parole est à Mme Michelle Demessine.

Mme Michelle Demessine. Là encore, cet amendement a pour objet de prendre en compte la nécessité de construire des logements locatifs sociaux dans le cadre des politiques d'urbanisme des collectivités territoriales. Par conséquent, il tend à mieux définir l'ordre des priorités.

Qu'on le veuille ou non, les dispositions d'un PLU, au-delà de leur caractère très technique, traduisent d'abord et avant tout une vision politique, des conceptions de la vie sociale, des choix de société.

Si cet amendement est adopté, les logements sociaux seront, en quelque sorte, catégorisés, notamment selon les types de financement. Bien entendu, le niveau de loyer qui peut être pratiqué en sortie d'opération en découle.

À partir d'un mode de financement donné, avec un taux de TVA à 5,5 % pour toute opération et un niveau de subvention différencié par référence au niveau des ressources et du loyer, on peut aboutir à une forme de segmentation des locataires.

La discussion a déjà montré quelles différences cela pouvait produire en termes de loyer maximal. Par exemple, le loyer d'un logement PLS équivaldrait au loyer d'un logement PLUS majoré de 50 %.

De fait, les collectivités locales engagées dans des programmes locaux pour l'habitat ont la possibilité de faire varier les constructions en fonction des différents paramètres. Certaines de ces villes, confrontées à l'exigence légale de construction de 20 % de logements sociaux, tirent parti de l'existence des PLS pour recourir plus largement que d'autres à ce type de logements.

Ce n'est d'ailleurs pas pour rien que le segment de logement social qui progresse le plus vite depuis quatre ans est, comme par hasard, celui des PLS. En effet, le nombre des logements financés répondant à ce critère a plus que doublé depuis 2002, tandis que celui des PLAI et des PLUS stagne globalement.

Cette démarche est fort éloignée des principes de la solidarité urbaine, en ce sens qu'elle exclut la plupart des demandeurs de toute réelle possibilité de logement, les loyers PLS étant trop élevés pour une famille aux revenus modestes, même après déduction de l'aide personnalisée au logement, l'APL.

Dans une commune de la vallée de la Seine, un logement de 70 mètres carrés destiné à un jeune couple avec un enfant peut être loué 295 euros en PLAI et 499 euros s'il est assis sur un financement PLS.

Ce type de différences peut légitimer certains choix de la part d'élus locaux qui, en construisant du logement PLS, éviteraient ainsi d'avoir à loger des ménages en difficulté.

Il convient donc d'orienter l'effort le plus précisément possible en direction d'autres types de financement.

Pour toutes ces raisons, je vous demande d'adopter cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 152, présenté par Mmes Demessine et Didier, MM. Billout, Coquelle, Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le texte proposé par le troisième alinéa (2°) du III de cet article pour ajouter un d à l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme :

« d) À délimiter les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des dispositions des articles 81 et 83 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale et des objectifs quantifiés du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et du programme local de l'habitat ».

La parole est à Mme Michelle Demessine.

Mme Michelle Demessine. Cet amendement, comme beaucoup d'autres que nous avons déposés sur le contenu futur des PLU, tend à instituer un dispositif réclamé par nombre d'acteurs du logement.

Il s'agit d'un amendement de précision.

Le présent projet de loi complète l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme en y incluant la construction de logements sociaux au titre des « servitudes » pouvant être prises en compte dans le cadre d'un PLU.

Outre le fait qu'on peut s'interroger sur la notion de « servitudes » en la matière, il importe – c'est le sens de notre amendement – que ces règles ne soient *a priori* mises en œuvre qu'à la condition que des logements sociaux soient construits et que certains objectifs soient respectés.

Et plutôt que de connoter négativement la nécessité sociale, à la fois nationale et déclinée localement, de construire des logements sociaux ou de répondre aux situations d'urgence posées par la crise du logement, il s'agit de la qualifier par référence explicite au PDALPD.

Pour mémoire, les articles 81 et 83 de la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, dont nous faisons expressément état, portent sur les objectifs quantifiés d'hébergement d'urgence compris dans les dispositions programmatiques du texte.

Pour toutes ces raisons, nous vous demandons d'adopter cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 379, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoul, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Après les mots :

dans le respect des

rédiger comme suit la fin du texte proposé par le 2° du III de cet article pour le d de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme :

dispositions des articles 81 et 83 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale et des objectifs quantifiés du plan départemental

d'action pour le logement des personnes défavorisées et du programme local de l'habitat.

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. L'article 2 du projet de loi tend à ajouter un d) à l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme afin que les conseils municipaux puissent délimiter les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme soit affecté à des catégories de logements locatifs qu'ils définissent « dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Une telle définition est trop imprécise pour garantir la réalisation dans chaque nouveau programme de logements locatifs abordables. En effet, nous ne partageons pas tous – les débats l'ont montré jusqu'à présent – la même conception du logement social. Cette nuit, certains ont même assimilé les logements d'ICADE à des logements sociaux !

Afin de prévenir tout nouveau contournement de leurs obligations légales par certains édiles réfractaires, la définition de la mixité sociale doit être précisée.

Les articles 81 et 83 de la loi de programmation pour la cohésion sociale donnent des objectifs précis de développement de l'habitat adapté qu'il paraît tout à fait opportun de rappeler à l'article 2 du projet de loi portant engagement national pour le logement, et ce dans un souci de mise en cohérence des différents textes législatifs présentés au cours des derniers mois par le Gouvernement !

Ainsi les nouveaux programmes de logements devraient-ils prendre en compte les objectifs de la loi de programmation pour la cohésion sociale concernant les centres d'hébergement et de réinsertion sociale, les centres d'accueil des demandeurs d'asile et les maisons relais.

Par ailleurs, il est proposé que les objectifs quantifiés du PDALPD et du programme local de l'habitat complètent la définition de la mixité sociale utilisée à l'article 2 et permettant de réserver un pourcentage de chaque nouveau programme de logement au logement social et très social.

Rappelons que le PDALPD est un outil précis, dont tous les partenaires, collectivités et associations, reconnaissent l'intérêt et l'utilité. Malheureusement, il est souvent mal ou peu utilisé, ce qui réduit considérablement sa portée.

Sa reconnaissance à l'article 2 du projet de loi, aux côtés du programme local de l'habitat, comme boussole de la mixité sociale permettra de mieux exploiter ce levier d'action adapté en faveur du logement des personnes défavorisées.

Sa reconnaissance permettra également de confirmer que la mixité sociale passe par une diversification des catégories de logements sociaux : en 2005, la moitié de ceux qui ont été réalisés sont des PLS, c'est-à-dire des logements intermédiaires. Or, faire du logement pour tous, c'est aussi réaliser des PLAI et des PLUS.

M. le président. L'amendement n° 458, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voinet, est ainsi libellé :

Compléter le III de cet article par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les communes de plus de 20 000 et les communes de plus de 1 500 habitants appartenant à une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population, où se manifestent d'importants besoins en logements, tout projet soumis à permis de construire sur ces secteurs définis comportant des surfaces d'habitation doit prévoir

d'affecter au logement locatif social au moins 25 % de la surface hors œuvre nette destinée à l'habitation. Ces dispositions s'appliquent aux surfaces hors œuvre nette d'habitation égales ou supérieures à 1 000 mètres carrés. En cas de division ou de lotissement des terrains inclus sur les secteurs définis, ces dispositions s'appliquent globalement à l'ensemble du terrain. »

La parole est à M. Jean Desessard.

M. Jean Desessard. Cet amendement vise à affecter au logement locatif social, dans les communes où se manifestent d'importants besoins en logements, au moins 25 % de la surface hors œuvre nette destinée à l'habitation. Un tel seuil dans chaque projet permettrait une mixité sociale.

Cet amendement vise à donner des indications bien plus précises et contraignantes que le projet de loi.

M. le président. L'amendement n° 460, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – L'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans toutes les communes, le conseil municipal délimitera des emplacements réservés pour réaliser des opérations de logements locatifs sociaux. Ces emplacements réservés devront permettre de combler au moins 50 % du déficit de logements sociaux constaté sur la commune pour atteindre le nombre de logements sociaux requis pour que la commune satisfasse aux obligations définies par l'article L. 302-5. Une délibération du conseil municipal présentera dans un délai d'un an à compter du vote de la loi n° du portant engagement national pour le logement, l'adresse des parcelles retenues et le pourcentage, d'au minimum 50 %, de logements sociaux de ces emplacements réservés. »

La parole est à M. Jean Desessard.

M. Jean Desessard. La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000 a fixé, dans son article 55, à 20 % au moins des résidences principales le nombre de logements sociaux que doit comporter chaque commune. Elle a institué des pénalités financières pour les communes ne respectant pas cette obligation. L'objectif de cet article était de promouvoir la réalisation rapide de logements sociaux dans les communes où ceux-ci sont déficitaires.

L'article L. 123-2 du code de l'urbanisme relatif au PLU autorise l'institution de servitudes consistant « à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ».

L'application facultative de ces dispositions sur les emplacements réservés et les pénalités financières instituées par la loi SRU ont montré que le dispositif actuel était insuffisant pour contraindre les communes récalcitrantes à mettre en œuvre un plan permettant d'atteindre l'objectif de 20 % de logements sociaux. Le dispositif n'a qu'un caractère incitatif, non contraignant.

Pour atteindre cet objectif, les collectivités locales doivent déterminer précisément des emplacements réservés au logement social suffisamment nombreux pour rattraper le retard constaté.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Dans un souci de clarté, je donnerai un avis général sur les amendements qui ont tous le même objet.

Je commencerai par donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 13, qui vaudra également pour les amendements n°s 459, 375, 9 et 151.

L'article 2 du projet de loi offre aux communes la possibilité intéressante de pouvoir imposer dans leur PLU la réalisation de certaines catégories de logements. Le projet de loi donne une base légale à cette pratique, qui existe déjà. En outre, il précise que l'objectif de cet instrument est bien d'améliorer la mixité sociale.

Les amendements qui nous sont proposés sur ce sujet tendent tous à rigidifier et, comme le disait hier notre collègue Daniel Dubois, à mettre des carcans dans des carcans, en imposant aux communes qui sont soumises à l'article 55 de la loi SRU d'utiliser cet instrument et en fixant par avance le nombre de logements sociaux.

Or, il n'apparaît pas opportun d'imposer aux communes soumises à l'article 55 de la loi SRU une obligation de moyens. Ce qui nous intéresse, c'est l'obligation de résultat. Laissons ces communes choisir les outils qu'elles souhaitent pour atteindre les objectifs qui leur sont fixés et les résultats qui leur sont demandés.

Par ailleurs, comme j'ai déjà eu l'occasion de le dire, imposer la réalisation de 50 % de logements sociaux est même tout à fait contraire à l'objectif que nous nous sommes fixé. Nous préférons que les logements sociaux soient disséminés le plus possible afin d'éviter de recréer des ghettos comme ceux que nous nous efforçons de faire disparaître.

Enfin, tous les autres amendements dont l'objet est proche sont largement satisfaits par le dispositif que nous avons adopté hier, sur l'initiative de Valérie Létard, et qui prévoit que, dans les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, « le nombre de logements locatifs sociaux mis en chantier pour chaque période triennale ne peut être inférieur à 30 % de la totalité des logements commencés sur le territoire de la commune au cours de la période triennale écoulée ».

J'en viens à l'amendement n° 378, qui porte sur le droit de délaissement. Cet amendement soulève deux questions.

D'une part, cet amendement tend à préciser que les catégories de logements que les maires pourront imposer dans leur PLU seront obligatoirement des logements sociaux. Le Sénat a préféré, en première lecture, faire référence à l'objectif de mixité sociale, qui tient compte de cette préoccupation, mais également de la diversité des situations existant sur l'ensemble de notre territoire.

D'autre part, cet amendement pose la question du droit de délaissement, sur lequel nous avons déjà eu, en première lecture, un débat très long et très profond.

Tout d'abord, je rappelle que l'inscription dans le PLU d'obligations de réalisation de logements sociaux n'est qu'un outil offert aux communes. Celles-ci peuvent réaliser ces logements sans l'inscrire dans leur PLU, ce qui est d'ailleurs le cas d'une grande majorité d'entre elles.

Ensuite, le droit de délaissement constitue une garantie offerte aux communes qui souhaiteraient utiliser cet outil. En effet, les risques juridiques et financiers seront pour elles beaucoup plus importants si les propriétaires concernés engagent des procédures en indemnisation et gagnent devant les tribunaux.

À l'inverse, l'institution d'un droit de délaissement permet à la commune qui souhaite réaliser une opération d'acquiescer les terrains dans des délais maîtrisés. C'est donc pour protéger les communes que nous proposons ce droit de délaissement.

Enfin, je rappelle que la commune disposera d'un délai d'un an pour se porter acquéreur des terrains et de deux ans pour en régler le prix, ce qui lui laisse le temps de monter une opération. Le Sénat a d'ailleurs introduit, lors de l'examen en première lecture du projet de loi, une disposition lui permettant de déléguer la conduite de la procédure à un établissement public, à une société d'économie mixte, une SEM, ou à un office public d'aménagement et de construction, un OPAC.

Dans ces conditions, si la commune ne trouve pas elle-même d'opérateur pour réaliser une opération dans les conditions fixées par le PLU, est-il logique qu'elle impose aux propriétaires des terrains d'en trouver un ?

Telles sont les raisons pour lesquelles la commission a émis un avis défavorable sur cet amendement.

La commission a également émis un avis défavorable sur les amendements n^{os} 459, 375, 9 et 151.

L'amendement n^o 152 vise à remplacer la référence aux objectifs de mixité sociale par la référence aux articles 81 et 83 de la loi de programmation pour la cohésion sociale. Alors que tous les sénateurs se sont dits cette nuit profondément attachés à cette notion de mixité sociale, cet amendement ne paraît pas du tout opportun, parce qu'il aboutirait tout simplement à restreindre les objectifs visés.

Ces articles ne concernent que les objectifs relatifs à l'hébergement des familles en difficulté et aux maisons relais. Or, nous le savons, la mixité sociale, ce n'est pas que cela. C'est aussi tous les logements sociaux offerts à nos concitoyens, qui, heureusement, ne sont pas tous contraints d'avoir recours aux structures d'hébergement d'urgence.

Quant aux objectifs fixés par le PLH, ils sont déjà pris en compte dans les PLU, puisque ceux-ci doivent être compatibles avec les PLH. Aller plus loin, en imposant que le PLU reprenne intégralement les objectifs quantifiés du PLH, n'apparaît pas opportun.

La commission a donc émis un avis défavorable sur l'amendement n^o 152, ainsi que sur les amendements n^{os} 379 et 458.

L'amendement n^o 460, monsieur Desessard, est typique d'un processus auquel je m'oppose systématiquement et qui consiste à prévoir des moyens contraignants et uniformes, sans analyser et prendre en compte les spécificités locales. Or nous avons dit cette nuit à quel point cela était ridicule et, surtout, contre-productif. Cet amendement va à l'encontre des objectifs que nous nous fixons.

Dans certains cas, il est sûrement opportun de délimiter des emplacements réservés, mais, là encore, pourquoi retenir un pourcentage de 50 % ? Nous ne voulons plus créer de ghettos. Pourquoi donc proposez-vous systématiquement des dispositions visant à en créer ? Nous dépensons beaucoup d'argent pour résoudre les problèmes que nous avons engendrés dans les années soixante-dix. Alors, de grâce, ne continuez pas ! Mais peut-être espérez-vous que l'Agence nationale pour la rénovation urbaine durera éternellement pour réparer les erreurs que nous continuerons de faire ?

Pour ces raisons, j'émetts un avis défavorable sur cet amendement.

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

M. Dominique Perben, ministre. J'ai écouté à la fois la présentation des amendements et les avis de M. le rapporteur. Je ne prolongerai donc pas inutilement le débat, d'autant plus que nous avons déjà évoqué tous ces sujets lors de l'examen en première lecture du projet de loi.

Je partage en tous points, et sur chacun des amendements, les positions qui ont été exprimées par M. le rapporteur. J'émetts donc un avis défavorable sur l'ensemble de ces amendements.

M. le président. La parole est à M. Robert Bret, pour explication de vote sur l'amendement n^o 13.

M. Robert Bret. Dans un grand nombre d'agglomérations de notre pays, on observe que les chantiers ne sont pas tout à fait absents du paysage des villes placées aujourd'hui hors champ d'application de la loi en matière de logement social.

Il convient donc de se demander, monsieur le ministre, qui fait véritablement la loi et définit les politiques locales d'urbanisme dans ces communes.

Quand une commune ne respectant pas les règles fixées par les articles L. 302-5 à L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation peut concevoir et mettre en œuvre des zones d'aménagement concertées ou des opérations de restructuration urbaine d'une certaine importance, c'est qu'elle soumet, de fait, sa propre politique urbaine aux contraintes du marché et qu'elle recherche les solutions d'aménagement les plus directement profitables.

Dans les faits, cela signifie que certaines politiques urbaines sont presque exclusivement destinées à répondre aux attentes des investisseurs immobiliers, des promoteurs et des aménageurs de logements de standing.

Nous sommes d'ailleurs parvenus, avec le dispositif Robien et la constitution des organismes de placement collectif immobilier, à des situations tout à fait absurdes.

Dans certaines villes de province, on a réalisé des logements qui sont aujourd'hui inoccupés ou servent de résidences secondaires, alors même que la demande sociale ne peut être satisfaite par ailleurs.

C'est ainsi le cas dans la ville de Marseille, qui compte 800 000 habitants et dans laquelle 40 000 demandes de logements sociaux sont en attente. Un quart de la population y vit ou y survit en dessous du seuil de pauvreté, n'ayant d'autres choix que les marchands de sommeil, les copropriétés privées dégradées ou les quartiers insalubres.

Comment répondre à cette demande sociale, alors que, aujourd'hui, le dispositif Robien fonctionne comme un placement financier et qu'on ne répond pas à la question du logement, notamment social ?

Finalement, avec ce projet de loi, vous créez les conditions qui vous permettent de développer votre politique dans le pays. Vos réponses ne peuvent nous satisfaire.

Le débat se poursuit, et se poursuivra, dans le pays, mais j'espère que vous mesurez bien à quel point la situation sociale est explosive et qu'il faudra bien, à un moment donné, apporter des vraies réponses à ces problèmes.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n^o 13.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Jean-Pierre Caffet, pour explication de vote sur l'amendement n^o 378.

M. Jean-Pierre Caffet. Depuis le début de ce débat – et c'était déjà le cas en première lecture –, on nous dit presque systématiquement, en réponse à bon nombre des amendements que nous présentons, que, probablement par idéologie, nous voulons tout corseter et multiplier les contraintes. M. le rapporteur va même jusqu'à nous accuser de vouloir systématiquement manier la trique. Or, pour une fois, ce n'est pas le cas !

Cet amendement tend à offrir aux communes la possibilité de réserver, dans le PLU, des périmètres pour construire du logement locatif social. Ce n'est pas une contrainte.

Monsieur le rapporteur, je comprends bien vos propos. Par le biais de cet amendement, nous entendons légaliser plusieurs dispositions qu'ont déjà prises des communes. Or, il est incompréhensible que vous refusiez aux communes, de manière systématique, la possibilité d'introduire du logement locatif social dans ces périmètres.

A contrario, il serait possible qu'une commune interdise, sur ces périmètres, de faire du logement locatif social et impose du logement locatif uniquement privé.

Si l'on s'accorde à dire que la crise du logement en France est, en grande partie, une crise de la réalisation de logements locatifs sociaux, la réponse qui nous est faite est totalement incompréhensible !

Les communes qui ne voudront pas profiter de cette possibilité n'en profiteront pas ; mais laissez à celles qui le souhaitent cette faculté !

Par ailleurs, comme le disait M. Thierry Repentin au sujet du droit de délaissement, ce que vous proposez ne figure pas au bon article du code de l'urbanisme.

Très franchement, il est, encore une fois, incompréhensible que cette faculté soit assortie du droit de délaissement. Pour nous, cette servitude n'est pas exorbitante, il ne s'agit pas d'une contrainte plus forte que celle qui résulte des servitudes qu'un PLAI peut instituer : servitude de coefficient d'occupation de sol, servitude de zonage, servitude de protection du paysage, par exemple.

Les dispositions de l'article 2 ne vont pas assez loin et montrent les limites de votre engagement national pour le logement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 378.

Je suis saisi d'une demande de scrutin public émanant du groupe socialiste.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

(Le scrutin a lieu.)

M. le président. Personne ne demande plus à voter ?...

Le scrutin est clos.

(Il est procédé au comptage des votes.)

M. le président. Voici le résultat du dépouillement du scrutin n° 172 :

Nombre de votants.....	311
Nombre de suffrages exprimés.....	311
Majorité absolue des suffrages exprimés.....	156
Pour l'adoption	120
Contre	191

Le Sénat n'a pas adopté.

Je mets aux voix l'amendement n° 459.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 375.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 9.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 151.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 152.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 379.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 458.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Jean Desessard, pour explication de vote sur l'amendement n° 460.

M. Jean Desessard. Ce qui contribue à la constitution de ghettos, c'est la pauvreté. Il conviendrait donc de s'engager dans une politique de lutte contre la pauvreté. Compte tenu de l'organisation de l'économie et de l'équité sociale en France, la pauvreté ira croissante, et, en conséquence, le nombre de ghettos augmentera !

Par ailleurs, lorsque l'on demande aux communes florissantes de réaliser des logements sociaux, il ne s'agit pas de créer des ghettos. Il en est de même, lorsque l'on pense que certaines communes n'ont pas fait d'efforts et qu'il faut leur imposer de rattraper leur retard.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 460.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

L'amendement n° 374 rectifié, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Placade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Au début de cet article, ajouter un alinéa ainsi rédigé :

... – Au début de la première phrase de l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme, sont insérés les mots : « Les organismes visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, ».

La parole est à M. Jean-Pierre Caffet.

M. Jean-Pierre Caffet. La lecture de notre code de l'urbanisme est parfois surprenante.

Lors de l'élaboration de son SCOT ou de son PLU, par exemple, une commune doit consulter la chambre des métiers ou bien l'autorité compétente en matière de transport urbain. Une commune du littoral doit notamment obtenir l'avis de l'association régionale de conchyliculture. Cependant, aucune obligation n'est faite aux communes d'associer à l'élaboration du SCOT ou du PLU les organismes de logement social.

C'est étonnant, pourtant les documents d'urbanisme sont avant tout des documents de planification, ils sont la traduction d'un projet de territoire, la matérialisation d'une ambition d'aménagement et de développement. Le logement est un aspect essentiel de cette ambition dans toutes les communes, quels que soient d'ailleurs leurs choix et leur orientation partisane.

Les organismes de logement social, et tout le monde sera d'accord dans cet hémicycle pour le reconnaître, détiennent une expertise précieuse sur la mixité urbaine et sociale dont il serait vraiment dommageable de se priver.

En outre, une collaboration étroite avec ces acteurs essentiels du logement permettrait aux maires de mieux appréhender la réalité du logement social aujourd'hui. Loin des tours et des barres qui font encore office d'épouvantail dans de nombreuses communes, les édiles découvriront ainsi des programmes d'excellente qualité tant urbaine qu'architecturale et environnementale.

Enfin, je souhaite ajouter que le métier de bailleur social n'est pas qu'un métier de constructeur, c'est aussi un métier de gestionnaire, et ce tout au long de la durée de vie du bâti.

Forts d'une bonne connaissance des occupants du parc HLM, de l'évolution possible de ce parc au fil des années, de son indispensable inscription dans un environnement urbain et de service, les organismes HLM apporteront sans conteste des éléments nécessaires à l'enrichissement des SCOT et des PLU des communes.

En conséquence, nous présentons cet amendement. Il ne tend pas, rappelons-le, à instituer une obligation ou une nouvelle contrainte supplémentaire, comme on nous le serine depuis maintenant de longues heures. C'est à la demande des organismes, et à leur demande seulement, qu'ils pourront être consultés. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste.*)

M. le président. L'amendement n° 490 rectifié, présenté par M. Dubois et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

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

... – L'article L. 123-8 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Il recueille, sur leur demande, l'avis d'un représentant des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. »

L'amendement n° 491 rectifié, présenté par M. Dubois et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

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

... – Le début de la première phrase de l'article L. 121-5 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Les organismes visés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, les associations locales d'usagers agréées dans des conditions définies par décret en Conseil d'État (*Le reste sans changement*) ».

La parole est à M. Daniel Dubois.

M. Daniel Dubois. Je présenterai simultanément les amendements n° 490 rectifié et 491 rectifié, car ils concernent le même débat.

Tout d'abord, l'égalité du traitement dans le dialogue n'est, me semble-t-il, pas assurée. Lorsque l'on établit un PLU ou un SCOT, on demande des avis aux chambres des métiers, aux associations d'usagers et autres, mais pas aux organismes HLM.

Par ailleurs, le logement social, tout comme d'ailleurs le logement en général, suppose un travail difficile. La pédagogie y est très souvent nécessaire. Il est intéressant, dans ces débats relatifs à l'aménagement du territoire, que le souci d'équilibre puisse s'exprimer. Les opérateurs HLM connaissent bien ces sujets et apportent des informations précises, importantes et nécessaires pour que les bonnes décisions puissent être prises.

Encore une fois, c'est non seulement dans un souci de recherche de la mixité urbaine et sociale dans le dialogue et la concertation, mais aussi dans un souci d'équilibre que je présente ces amendements. J'ajouterai que la consultation ne serait réalisée que « sur leur demande ».

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Concernant l'amendement n° 374 rectifié que vient de nous présenter notre collègue Jean-Pierre Caffet, nous sommes tous d'accord, sur le fond, pour associer le plus étroitement possible les organismes HLM à l'élaboration des PLU et des SCOT.

Une telle démarche s'inscrit dans le sens, que nous recherchons tous, d'un lien plus étroit entre les PLH et les PLU et d'une prise en compte des objectifs de logement dans les documents d'urbanisme. Cette volonté est toutefois en partie satisfaite par une circulaire très récente qui rappelle la nécessité de mieux associer ces organismes. Monsieur le ministre, vous pourrez nous en confirmer le contenu.

Par ailleurs, le présent amendement fait peser, sur les communes, une nouvelle obligation particulièrement importante, puisque toutes les familles d'organismes HLM devraient être consultées à toutes les étapes de la procédure d'élaboration. En oublier une seule pourrait entraîner l'annulation du PLU de la commune !

M. Michel Moreigne. Mais non !

M. Thierry Repentin. Vous vous trompez !

M. Dominique Braye, rapporteur. Or, on le sait aujourd'hui, les nombreuses consultations que doivent mener les maires sont à la source d'annulations contentieuses. À l'heure où les élus locaux nous demandent de simplifier et d'accélérer les procédures, il ne me paraît pas raisonnable d'imposer de telles obligations. Pour ces raisons, je demanderai le retrait de l'amendement n° 374 rectifié.

M. Daniel Raoul. Vous êtes de mauvaise foi !

M. Dominique Braye, rapporteur. Plusieurs documents d'urbanisme ont été annulés en raison d'un oubli de consultation de certains organismes. Le président de l'association des maires de France nous a alors demandé comment il était possible pour les maires d'éviter le risque d'une procédure longue, laborieuse et coûteuse pour les petites communes. Monsieur Caffet, vous l'avez fait remarquer à maintes reprises au sein de la Haute Assemblée !

L'amendement n° 490 rectifié, déposé par M. Dubois, présente l'intérêt, par rapport à l'amendement précédent, de prévoir que les organismes HLM ne sont consultés qu'à leur demande.

M. Thierry Repentin. C'est ce que j'ai proposé dans l'amendement n° 374 rectifié !

M. Dominique Braye, rapporteur. Cela permet de limiter les risques, notamment celui que la commune oublie de consulter l'un des organismes, lorsque, à l'inverse, leur consultation systématique est prévue. Toutefois, en pratique, ces organismes sont de plus en plus associés, je le rappelle, en vertu de la circulaire que je viens de citer.

En revanche, je préfère l'amendement n° 491 rectifié à l'amendement n° 490 rectifié, que je vous demande donc de bien vouloir retirer, mon cher collègue, afin de nous limiter à l'élaboration des PLU.

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

M. Dominique Perben, ministre. Le Gouvernement prend acte de façon très positive du travail d'analyse qui a été fait par la commission.

Je suis donc défavorable à l'amendement n° 374 rectifié. En effet, pour les raisons qui ont été indiquées, il ne faut pas ajouter de la complexité à la complexité.

M. Thierry Repentin. Ce n'est pas le sujet !

M. Dominique Perben, ministre. La proposition qui est faite de retenir l'amendement n° 491 rectifié et de demander à M. Dubois de retirer l'amendement n° 490 rectifié me paraît également raisonnable.

M. le président. Monsieur Dubois, l'amendement n° 491 rectifié est-il maintenu ?

M. Daniel Dubois. L'outil le plus opérationnel pour mettre en œuvre une politique de construction, c'est sans aucun doute le PLU.

M. Jean-Pierre Caffet. C'est juste !

M. Daniel Dubois. Le SCOT indique une tendance, des directions.

C'est à leur demande que les organismes HLM souhaitent être consultés, et j'insiste, encore une fois, sur le souci d'égalité. Puisque l'on est d'accord pour entendre éventuellement une association qui s'opposerait à la construction de logements locatifs, pourquoi n'entendrait-on pas l'opérateur HLM ? Celui-ci possède une bonne connaissance technique et de nombreux élus se disent très intéressés par l'aspect pédagogique. Dans certains départements ruraux, 90 % des habitants ont droit au logement social. De nombreux maires ne le savent pas. Or le logement social concourt à l'aménagement équilibré du territoire.

Pour ces raisons, il me paraît vraiment important que ces deux amendements soient maintenus.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Monsieur Dubois, j'ai fait une confusion entre l'amendement n° 490 rectifié et l'amendement n° 491 rectifié, dont je vous prie de m'excuser.

M. Daniel Dubois. C'est bien ce qui m'avait semblé !

M. Dominique Braye, rapporteur. Je souhaite que l'amendement n° 491 rectifié soit retiré au profit de l'amendement n° 490 rectifié, contrairement à ce que j'ai dit.

Pour faire écho aux réactions de nos collègues socialistes, je souligne que, dans l'amendement n° 374 rectifié, il n'est pas fait mention de l'expression « à leur demande ». Cet amendement associe – et nous devons le vérifier –, dans l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme, aux organismes obligatoirement consultés les organismes HLM. Ils ne sont

donc certainement pas consultés « à leur demande ». Je tenais à apporter cette précision, car certains de nos collègues tentaient de nous faire croire le contraire !

M. le président. La commission et le Gouvernement sont donc favorables à l'amendement n° 490 rectifié.

Monsieur Dubois, l'amendement n° 491 rectifié est-il maintenu ?

M. Daniel Dubois. Ainsi que je l'ai déjà dit, le PLU est sans aucun doute un outil beaucoup plus opérationnel. Je suis donc tout à fait d'accord pour retirer l'amendement n° 491 rectifié au profit de l'amendement n° 490 rectifié.

M. le président. L'amendement n° 491 rectifié est retiré.

Monsieur Repentin, l'amendement n° 374 rectifié est-il maintenu ?

M. Thierry Repentin. Notre souhait, c'est qu'un amendement soit adopté afin de rendre possible la consultation des organismes HLM sur les PLU et non pas sur les SCOT, qui sont des documents prospectifs, nous le savons, et qui, aujourd'hui, ne sont pas encore opposables.

Pour nous, les cinq familles d'HLM sont des partenaires au quotidien. Lors du débat sur cette proposition en première lecture, il nous a été opposé que nous allions complexifier à l'excès les procédures d'élaboration des PLU et que tous les partenaires professionnels avaient légitimement vocation à participer à l'élaboration du PLU, à l'exception de ceux qui, *in fine*, auraient à mettre en place les logements accessibles à nos concitoyens.

Je note que le Gouvernement fait aujourd'hui preuve d'une certaine ouverture, ce qui montre bien qu'il faut être persévérant et ne pas hésiter, parfois, à redéposer en deuxième lecture des amendements qui n'avaient pas été acceptés en première lecture, car, visiblement, il n'est pas exclu, en cet instant, que l'un de ces amendements soit adopté.

Ce qui nous intéresse, c'est que ce partenariat puisse intervenir, peu importe qui en endosse la paternité, et je serais ravi que l'amendement de M. Dubois, auquel je me rallie, puisse être adopté avec une très large majorité. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste.*)

M. le président. L'amendement n° 374 rectifié est retiré.

La parole est à M. Gérard Cornu, pour explication de vote sur l'amendement n° 490 rectifié.

M. Gérard Cornu. Il faut peut-être savoir faire preuve de persévérance, comme l'a dit M. Repentin, mais il faut aussi avoir le souci de la simplification.

Je souscris à l'explication donnée tout à l'heure par le rapporteur : le fait de prévoir une telle disposition au niveau des PLU pour les petites communes, alors qu'on sait combien est déjà extrêmement lourde et onéreuse l'élaboration d'un PLU, sans compter les demandes de dossiers de tous les organismes HLM, risque de renchérir le coût et d'accroître la complexité pour les communes, notamment rurales.

Que les organismes HLM soient associés à l'élaboration des SCOT ne me choque pas, parce que le SCOT recouvre un large ensemble. Mais prévoir une telle disposition au niveau du PLU, pour chaque commune, sans parler effectivement des dizaines de dossiers à transmettre aux organismes HLM, c'est véritablement ajouter à la complexité.

Donc, dans un souci de simplification, je suis d'accord pour prévoir cette disposition au niveau des SCOT, mais je ne suis, en tout cas, pas du tout d'accord pour le faire au niveau des PLU.

M. Robert Bret. C'est au niveau du PLU que cela se joue !

M. le président. La parole est à M. Pierre Jarlier, pour explication de vote.

M. Pierre Jarlier. Je ne partage pas tout à fait l'avis de M. Cornu. Il semble intéressant au contraire que les organismes HLM puissent être consultés s'ils le souhaitent parce que cela permet d'accroître la concertation et donc d'améliorer le travail qui doit être réalisé en vue d'une plus grande mixité sociale ; je rejoins donc la position de M. Dubois.

Pour autant, je ne souscris pas à la proposition de M. Repentin.

M. Thierry Repentin. Elle est retirée !

M. Pierre Jarlier. En effet, dans la loi « SRU » et dans la loi relative à l'urbanisme et à l'habitat, nous avons voulu sécuriser les documents d'urbanisme et donc rendre informelles ces consultations, puisque, vous vous en souvenez, il existait des commissions formelles qui justement étaient sources de contentieux. Donc, il vaut mieux que les choses se déroulent sur un plan informel et prévoir que les consultations se font à la demande des organismes afin d'assurer la sécurité juridique des actes.

Par conséquent, je voterai l'amendement n° 490 rectifié.

M. le président. La parole est à M. Charles Revet, pour explication de vote.

M. Charles Revet. Je partage l'avis exprimé par le rapporteur et par le ministre et je voterai l'amendement n° 490 rectifié, qui me paraît tendre vers l'objectif souhaité par tous, mais qui n'est que rarement atteint – à cet égard, je suis en désaccord avec mon collègue et ami Gérard Cornu -, à savoir la simplification.

En vingt ans – comme on le verra à l'occasion d'autres amendements, notamment ceux que j'ai moi-même déposés -, les choses ont changé.

Ainsi, la ville du Havre, dans mon département, a perdu, ces dernières années, 6 000 habitants, tandis que tous les villages environnants ont vu leur population augmenter. Les listes d'attente pour les logements sociaux sont très longues.

L'intérêt de cet amendement, c'est qu'il prévoit que la participation des organismes HLM se fera à leur demande. Tous ne souhaiteront pas participer, mais celui qui sera intéressé par la réalisation d'une opération dans la commune concernée pourra utilement alerter sur tel aspect technique afin de s'assurer de la conformité du PLU ou du POS.

L'OPAC de Seine-Maritime a ainsi diversifié complètement ses interventions et a réalisé de petites opérations, sous forme de pavillons ou d'appartements, en accession sociale à la propriété ou en locatif.

Le fait qu'un organisme HLM puisse apporter sa contribution à de telles opérations me paraît très positif. C'est pourquoi je voterai l'amendement présenté par M. Dubois.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 490 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 380, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagache, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

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

... – Le second alinéa de l'article L. 123-17 du même code est ainsi rédigé :

« Lorsque l'une des servitudes mentionnées aux a), b) et c) de l'article L. 123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsque leurs terrains sont soumis à la servitude mentionnée au d) du même article, ils ne peuvent exercer cette faculté, dans les mêmes conditions et délais, que si le conseil municipal l'a prévue en instituant cette servitude. »

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. L'article 2 du projet de loi portant engagement national pour le logement prévoit la possibilité pour les PLU de délimiter des secteurs dans lesquels « en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ». Dans ces secteurs, les propriétaires bénéficient d'un droit de délaissement, c'est-à-dire qu'ils peuvent mettre la collectivité en demeure d'acquiescer leur bien.

Cette application du droit de délaissement aux projets de réalisation de logements sociaux laisse entendre que ces derniers représentent un préjudice, ce qui n'est pas acceptable.

En effet, le principe du droit de délaissement est appliqué aux propriétaires d'un terrain frappé d'une servitude instituée en prévision de la réalisation d'un équipement public. Cela peut intéresser tous les candidats à des fonctions municipales.

Son terrain étant rendu inconstructible et quasiment invendable, le propriétaire subit un préjudice économique évident. Dans ce cas, il est parfaitement légitime qu'il puisse « délaisser » son bien et être indemnisé comme en matière d'expropriation.

Mais lorsqu'un terrain est réservé pour la réalisation d'un programme de logements, fussent-ils sociaux, monsieur le ministre, où est le préjudice ? Le terrain demeure constructible, il reste également vendable. Le propriétaire peut soit le garder en l'état, soit y construire lui-même dans le respect des règles d'urbanisme, soit, enfin, le vendre à un constructeur qui y réalisera les programmes de logements prévus.

La seule restriction au droit de propriété réside dans le fait que la nature des constructions possibles est définie par le PLU. C'est, certes, une contrainte, mais ce n'est en aucun cas un préjudice. Il n'est pas porté atteinte à la valeur du bien. Dans certains cas, celle-ci pourra même être accrue si le conseil municipal utilise la disposition nouvelle introduite au paragraphe VII de l'article 2 qui permet une majoration du COS dans certains secteurs en cas de réalisation de logements sociaux.

À titre de comparaison, je rappellerai simplement que le préjudice que subit le propriétaire d'un terrain classé en espace boisé protégé ou en zone naturelle inconstructible est autrement plus important. Pourtant, bien que son terrain soit déclaré inconstructible selon le PLU, ce préjudice n'ouvre droit à aucune indemnisation ni droit de délaissement.

Ainsi, le droit de délaissement ouvert par le III de l'article 2 recèle un double effet pervers.

D'abord, il crée un préjudice injustifié et réduira donc considérablement la portée de cet alinéa, décourageant les communes de délimiter des périmètres où toute nouvelle construction doit comprendre un pourcentage de logements sociaux, de peur de devoir indemniser les propriétaires actuels.

Ensuite, il assimile le logement social à une servitude, pire, à un préjudice qui ouvre droit à indemnisation ! Les quatre millions de locataires du parc social apprécieront cette définition du logement social.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Nous avons longuement débattu de ce droit de délaissement à propos de l'amendement n° 378, que le Sénat vient de repousser.

L'avis de la commission est donc, naturellement, défavorable.

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

M. Dominique Perben, ministre. Défavorable.

M. le président. La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

M. Thierry Repentin. Va-t-on, monsieur le ministre, vers l'indemnisation des servitudes d'urbanisme ? Le principe de non-indemnisation de celles-ci serait-il progressivement remis en cause par le législateur ?

La question s'était déjà posée à la lecture de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme, dans la rédaction qu'en donnait la loi du 13 décembre 2000. Cet article tend à permettre de réserver des emplacements, par le biais des PLU, en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements que le plan local d'urbanisme définit.

Toutefois, en contrepartie, les propriétaires des terrains ainsi réservés reçoivent le droit de délaisser leurs biens, c'est-à-dire de mettre la collectivité territoriale en demeure de les acquérir et, si elle ne le fait pas dans un délai d'un an, de saisir le juge, afin qu'il prononce cette sorte d'expropriation inversée qu'est le droit de délaissement.

Le législateur semble sur le point de récidiver, puisque la rédaction du projet de loi portant engagement national pour le logement adoptée en première lecture prévoit la possibilité de délimiter dans les PLU des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de celui-ci doit être affecté à des catégories de logements locatifs que le PLU définit. Le propriétaire bénéficie à nouveau d'un droit de délaissement.

Au train où est parti le législateur, il faut se demander si, demain, toute création d'une servitude d'urbanisme ne devra pas être compensée par l'institution d'un droit de délaissement, et si, après-demain, un principe d'indemnisation des servitudes d'urbanisme allant bien au-delà de ce qu'exige la jurisprudence de la Cour européenne des droits de l'homme ne devra pas être posé.

Réguler l'urbanisation à ce prix ne sera pas chose facile. Monsieur le ministre, si, d'aventure, vous avez un jour à exercer des fonctions municipales (*Sourires.*)...

M. Charles Revet. C'est fort probable !

M. Dominique Braye, rapporteur. Il en a plus exercé que vous, jusqu'à présent !

M. Thierry Repentin. ... vous vous souviendrez alors de nos amendements n°s 378 et 380.

En effet, les dispositions qui sont en voie d'être inscrites dans le texte permettront à tous les propriétaires de terrains concernés, dans les communes dont le PLU prévoit la réalisation d'un pourcentage de logements sociaux, de mettre en demeure le maire d'acheter leurs biens. Dites-moi quelle commune de France pourra, du jour au lendemain, acheter tous les terrains grevés d'une servitude de logement social !

Monsieur le ministre, si vous souhaitez une présentation plus développée des arguments que nous avons avancés, vous la trouverez dans le numéro du 27 mars 2006 de *L'Actualité juridique du droit administratif*.

M. Dominique Braye, rapporteur. On ira le consulter !

M. Thierry Repentin. Les juristes eux-mêmes s'interrogent sur la portée des dispositions que vous allez faire voter.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 380.

Je suis saisi d'une demande de scrutin public émanant du groupe socialiste.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

(*Le scrutin a lieu.*)

M. le président. Personne ne demande plus à voter ?...

Le scrutin est clos.

(*Il est procédé au comptage des votes.*)

M. le président. Voici le résultat du dépouillement du scrutin n° 173 :

Nombre de votants.....	327
Nombre de suffrages exprimés.....	327
Majorité absolue des suffrages exprimés.....	164
Pour l'adoption	128
Contre	199

Le Sénat n'a pas adopté.

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

L'amendement n° 8, présenté par Mmes Demessine et Didier, MM. Billout, Coquelle, Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Compléter le texte proposé par le I de cet article pour l'article L. 123-12-1 du code de l'urbanisme par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'un plan d'occupation des sols ou un plan local d'urbanisme approuvé comprend, notamment en ce qui concerne la densité des constructions, des dispositions qui ne permettent manifestement pas la construction des logements nécessaires à la satisfaction des besoins, au regard des besoins repérés par le plan départemental d'accès au logement des plus défavorisés, le préfet après avis du conseil régional de l'habitat, peut demander à la commune d'engager la modification ou la révision du plan. Tant que la modification ou la révision n'est pas intervenue, les deux plans sont

inopposables aux tiers. Si dans un délai de trois mois la commune n'a pas engagé la procédure ou si dans un délai de neuf mois la modification ou la révision n'a pas été menée à bien, le préfet peut notifier à la commune, par lettre motivée, les modifications qu'il estime nécessaires d'apporter au plan. Le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme est alors modifié ou révisé dans les conditions définies par le deuxième alinéa de l'article L. 123-14. »

La parole est à Mme Michelle Demessine.

Mme Michelle Demessine. CoMme nous le constatons depuis le début de la discussion de cet article, se pose en arrière-plan l'importante question de la confection des documents d'urbanisme des collectivités territoriales.

L'article 2 introduit en particulier un principe d'évaluation triennale des documents d'urbanisme, notamment du PLU, pouvant conduire à la révision des termes des documents concernés.

Nous pourrions d'ailleurs porter une appréciation positive sur cette orientation, menant à une approche critique de la politique d'urbanisme mise en œuvre localement, si elle n'était quelque peu contrariée par l'urgence.

La prolongation de la période de révision des documents existants, laquelle peut ainsi courir jusqu'au 1^{er} janvier 2010, participe de cette démarche tendant, au motif d'asseoir sur le moyen et le long termes les politiques d'urbanisme territorialisées, à retarder plus encore la satisfaction réelle des besoins.

Cet amendement vise donc, au rebours de la démarche que je viens de décrire, à permettre la prise en compte de la nécessité de construire des logements sociaux.

En contradiction avec la règle des 20 % de logements sociaux, certaines communes imposent, au travers de leur PLU, une surface minimale pour toutes les nouvelles constructions, ce qui empêche la réalisation de programmes d'accession sociale à la propriété.

Dans les faits, il faut donner au contenu des PLU un caractère encore plus indicatif.

Aussi nous propose-t-on de faire en sorte que la construction de logements sociaux procède du dépassement du coefficient d'occupation des sols. En clair, la commune pourrait déroger au plafond de densité, si tant est qu'elle ait l'intention de réaliser un certain nombre de logements sociaux.

À propos d'ailleurs de densité de logements, certains rapprochements réservent quelques surprises.

Pour ne prendre qu'un exemple bien connu, nous pouvons comparer la densité de logements à Neuilly-sur-Seine ou dans les quartiers favorisés de la capitale, historiquement dépourvus de logements sociaux, à celle que l'on constate dans les zones urbaines sensibles.

Ainsi, la commune de Neuilly-sur-Seine compte 7 200 logements au kilomètre carré, l'ensemble du parc comportant moins de 3 % de logements HLM, tandis que Gennevilliers compte 1 350 logements au kilomètre carré, plus de 60 % du parc étant constitués par des logements sociaux.

En définitive, le dépassement du coefficient d'occupation des sols n'a de sens que s'il est lié à une volonté de construire des logements sociaux. Du reste, on constate rarement une surdensité de l'habitat dans les communes dites sensibles.

Sous le bénéfice de ces observations, nous vous invitons, mes chers collègues, à adopter cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 154, présenté par Mmes Demessine et Didier, MM. Billout, Coquelle, Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Rétablir comme suit le VIII de cet article :

VIII. – Après l'article L. 123-14 du code de l'urbanisme, il est inséré un article ainsi rédigé :

« *Art. L. ...* – Lorsqu'un plan d'occupation des sols ou un plan local d'urbanisme approuvé comprend des dispositions, notamment en ce qui concerne la densité des constructions, qui ne permettent manifestement pas la construction d'un volume de logements nécessaires à la satisfaction des besoins notamment au regard des dispositions prévues à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, le préfet, après avis du comité régional de l'habitat, peut demander à la commune d'engager la modification ou la révision du plan afin d'y remédier. Si dans un délai de six mois la commune n'a pas engagé la procédure ou si dans un délai de deux ans la modification ou la révision n'a pas été menée à bien, le préfet peut notifier à la commune, par lettre motivée, les modifications qu'il estime nécessaires d'apporter au plan. Le plan d'occupation des sols ou le plan local d'urbanisme est alors modifié ou révisé dans les conditions définies par le deuxième alinéa de l'article L. 123-14. »

La parole est à Mme Michelle Demessine.

Mme Michelle Demessine. CoMme je l'ai indiqué, à l'article 2 est soulevée la question de la confection des documents d'urbanisme des collectivités locales.

Si prévoir la révision triennale de ces documents peut présenter un intérêt relatif – trois ans, c'est la moitié d'un mandat municipal –, il peut aussi être important que le préfet dispose des moyens de mettre en conformité les plans locaux d'urbanisme avec les autres documents officiels adoptés en ces matières, notamment les plans locaux de l'habitat ou les schémas de cohérence territoriale.

Le paragraphe VIII du présent article, qui a été supprimé, doit donc être rétabli.

Nonobstant la règle des 20 % de logements sociaux, certaines communes imposent, dans leur PLU, une surface minimale pour toutes les nouvelles constructions, ce qui empêche la réalisation de programmes d'accession sociale à la propriété ou permet de motiver la non-crédation de logements sociaux.

Dans les faits, il faut donner aux PLU une teneur encore plus indicative. Sous certains aspects, en particulier, la construction de logements sociaux procède du dépassement du coefficient d'occupation des sols. En définitive, ce dépassement n'a donc de sens que s'il est lié à une volonté de construire des logements sociaux.

Par conséquent, il faut clairement donner la priorité à la construction de logements sociaux dans les plans locaux d'urbanisme.

Sous le bénéfice de ces remarques, nous invitons le Sénat à adopter cet amendement.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Ces amendements tendent à rétablir une disposition initialement inscrite dans le projet de loi, mais que le Sénat avait supprimée en première lecture, sur l'initiative de la commission.

Il s'agit tout simplement de prévoir que le préfet puisse imposer aux élus locaux certaines dispositions lors de l'élaboration des PLU.

J'ai souvent souligné, madame Demessine, l'importance du rôle du préfet dans l'élaboration des documents d'urbanisme. Il n'est pas question d'en rajouter.

Je rappelle que si, dans un délai de trois ans après l'adoption d'un plan local de l'habitat, le PLU n'a pas été rendu compatible avec ce dernier, le préfet peut demander à la commune de le modifier.

Nous estimons que les pouvoirs du préfet sont déjà largement suffisants et qu'il faut laisser aux élus locaux, qui sont le plus à même de décider quelles sont les mesures à prendre, le soin d'élaborer le PLU.

La commission émet donc un avis défavorable sur les deux amendements.

M. Robert Bret. C'est le respect de la loi, tout simplement !

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

M. Dominique Perben, ministre. L'amendement n° 8 présente des inconvénients considérables, puisque son adoption créerait une insécurité juridique et bloquerait tout effort de construction.

En ce qui concerne l'amendement n° 154, relatif aux pouvoirs d'intervention du préfet dans l'élaboration des documents d'urbanisme, je ferai la même observation que M. le rapporteur. En première lecture, le Sénat était parvenu à un équilibre assez satisfaisant, qu'il ne me semble pas nécessaire de modifier à l'occasion de la deuxième lecture.

Je suis donc défavorable aux deux amendements.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 8.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 154.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 54, présenté par M. Braye, au nom de la commission, est ainsi libellé :

Supprimer le II de cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de cohérence, visant à supprimer le II de l'article 2, relatif à la prolongation jusqu'au 1^{er} janvier 2010 de la possibilité d'effectuer des révisions simplifiées des plans d'occupation des sols.

Cette disposition est très chère à l'ensemble de nos collègues ; c'est pourquoi elle a été introduite dans la loi de programme pour la recherche, qui sera prochainement promulguée, de façon qu'elle entre en vigueur plus rapidement encore que si nous l'avions maintenue dans le présent texte.

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

M. Dominique Perben, ministre. Favorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 54.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 376, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Placade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

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

... – Avant le quatrième alinéa de l'article L. 122-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Ils assurent l'équilibre social de l'habitat en garantissant une répartition équitable de l'offre de logements sociaux, de places d'hébergement et de logements temporaires sur le territoire qu'ils recouvrent. »

La parole est à M. Daniel Raoul.

M. Daniel Raoul. Les schémas de cohérence territoriale ont pour vocation d'organiser les espaces communaux et intercommunaux, dans un souci d'équilibre territorial et d'harmonisation des politiques publiques de transport, d'urbanisme, de développement durable et économique.

Dans la mesure où le III de l'article 2 permet de délimiter, dans les PLU, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de celui-ci doit être affecté à des catégories de logements locatifs que le plan local d'urbanisme définit dans le respect des objectifs de mixité sociale, il nous paraît cohérent de compléter la vocation des SCOT.

L'amendement prévoit donc que les SCOT prennent en compte les déterminants d'un équilibre social de l'habitat, au même titre que l'harmonisation des politiques publiques de transport et de développement économique. Il nous semble important que cela figure dans les missions des SCOT, ceux-ci ayant trait aux orientations générales.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Je voudrais tout simplement rappeler à notre cher collègue, M. Raoul, que l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme prévoit déjà que les SCOT exposent le diagnostic établi au regard des besoins répertoriés en matière d'équilibre de l'habitat et définissent les objectifs relatifs à l'équilibre social de l'habitat et à la construction de logements sociaux.

Votre amendement étant donc déjà largement satisfait par le code de l'urbanisme, je vous proposerai de le retirer, ce qui m'éviterait d'émettre un avis défavorable.

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

M. Dominique Perben, ministre. Même avis : défavorable !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 376.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 377 rectifié, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Placade,

Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

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

Avant le troisième alinéa de l'article L. 124-2 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent également délimiter les secteurs où les constructions répondant aux objectifs du plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et du programme local de l'habitat peuvent être programmées. »

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Il nous semble nécessaire de mieux prendre en compte les besoins en logement et en places d'hébergement des personnes démunies, et d'assurer une meilleure cohérence entre le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, le programme local de l'habitat et les documents d'urbanisme.

Si le PLH intègre déjà, en vertu de l'article L 302-1 du code de la construction et de l'habitat, une évaluation des besoins en logements et en places d'hébergement des personnes mal logées ou défavorisées dans le respect de la mixité sociale, il nous semble possible de franchir une nouvelle étape juridique afin de tirer les conséquences pour l'action publique de cette évaluation.

Cet amendement offre ainsi la possibilité aux communes, en cohérence avec le III de l'article 2, de délimiter dans les cartes communales des secteurs dans lesquels un pourcentage de chaque nouveau programme de logements doit être consacré afin de répondre aux objectifs du PLH. Je précise qu'il s'agit là, non pas d'une obligation, mais d'une option sur la base du volontariat.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. En repoussant cet amendement, nous allons pouvoir donner satisfaction à notre collègue M. Cornu, qui comprendra alors quelle est la démarche de la commission et du Gouvernement.

Les cartes communales ont été conçues comme un instrument de planification souple, précisément adapté aux petites communes en vue de les encourager à élaborer une réflexion sur leur développement urbain. Je ne juge pas opportun de surcharger ces cartes communales qui, si elles étaient soumises aux mêmes contraintes que les PLU, n'auraient plus lieu d'être.

Cet amendement méconnaît totalement les problèmes des petites communes, ce que nous ne pouvons accepter puisque, à l'instar de notre collègue M. Dubois, nous cherchons à résoudre les problèmes qui se posent non seulement aux secteurs urbains, mais également aux secteurs ruraux.

La commission émet donc un avis très défavorable.

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

M. Dominique Perben, ministre. Défavorable également.

M. le président. La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

M. Thierry Repentin. Si j'ai entendu la réponse du rapporteur, je n'ai pas du tout compris son argumentation, ce qui est presque une constante depuis le début de ce débat...

Avant le vote, je tiens seulement à rappeler qu'il s'agit bien d'offrir une possibilité aux communes et non pas de les soumettre à une obligation.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 377 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

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

L'amendement n° 381, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le VII de cet article :

VII. – L'article L. 127-2 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« En outre, dans certains secteurs délimités par le conseil municipal, le dépassement de la norme résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols est autorisé, dans la limite de 50 % de ladite norme sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan local d'urbanisme, pour permettre la réalisation de programmes de logements comportant pour moitié au moins des logements locatifs sociaux. »

La parole est à M. Jean-Pierre Caffet.

M. Jean-Pierre Caffet. Force est de constater que l'offre de logements sociaux disponibles est en diminution constante depuis plusieurs années.

La croissance du parc, ralentie par les démolitions – on en a compté 11 600 en 2004, et 8 600 en 2003 – par les ventes à des personnes physiques – on en a dénombré 4 700 en 2004, et 4 100 en 2003 – ne parvient pas à compenser la baisse de la mobilité.

En faisant les comptes, on s'aperçoit que, au total, seulement 433 300 logements sociaux ont été mis en location en 2004, ce qui représente le chiffre le plus faible depuis dix ans.

Dans ce contexte, la possibilité ouverte par l'article 2 de majorer le COS pour les programmes de logements sociaux est une excellente mesure dont nous nous félicitons.

Nous regrettons néanmoins que son application soit limitée par la taille des communes concernées et par la date butoir du 1^{er} janvier 2010.

L'amendement n° 381 propose donc une rédaction moins contraignante du VII de cet article, en autorisant toutes les communes qui le souhaiteraient – j'y insiste – à majorer le coefficient d'occupation des sols.

Cet outil nouveau des politiques locales offre en effet aux maires, en matière de foncier et d'habitat, un levier appréciable dont ils doivent, selon nous, pourvoir se saisir sans restriction.

En améliorant l'attractivité des territoires concernés, mais aussi l'équilibre des opérations réalisées, la majoration des COS deviendra très probablement l'une des clés privilégiées de l'aménagement des villes et du développement de l'offre de logements locatifs sociaux. Nous considérons que ce sont là autant de pierres ajoutées à l'édifice de la mixité sociale.

Tel est le sens de cet amendement qui, je le répète, offre des possibilités sans imposer aucune contrainte.

M. le président. L'amendement n° 363 rectifié, présenté par MM. Revet et J. Boyer, Mme Gousseau, M. Grillo, Mmes Henneron et Rozier et M. Seillier, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit le VII de cet article :

VII. – Dans les communes dotées d'un plan d'occupation des sols ou d'un plan local d'urbanisme approuvé et sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'urbanisme dont est dotée la commune, le Conseil municipal peut, par délibération motivée, délimiter des secteurs, à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant au moins une moitié de logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du coefficient d'occupation des sols. La délibération fixe, pour chaque secteur, cette majoration qui ne peut excéder 50 %.

La parole est à M. Charles Revet.

M. Charles Revet. J'ai assisté, il y a quelques jours, à une réunion du conseil municipal de ma commune.

À cette occasion, mon successeur à la mairie – la loi relative à la limitation du cumul des mandats, m'ayant, en effet, contraint à abandonner mes fonctions de maire – m'a fait savoir qu'il avait lu dans la presse que les conseils municipaux pourraient, à partir d'une délibération motivée du conseil municipal, modifier le COS, le POS ou le PLU de leur commune.

Comme il m'interrogeait pour savoir si cette mesure s'appliquerait chez nous, j'ai différé ma réponse en lui assurant que, à la faveur de l'examen de ce texte, je soumettrais le problème au Sénat qui, en tant que Grand conseil des communes de France, devrait s'intéresser au problème.

Mon amendement, monsieur le ministre, vise à simplifier les procédures – même si nous avons beaucoup parlé de simplification, nous ne faisons, mon sens, que complexifier les choses – à légiférer, non pas pour toute une série de catégories de communes allant de Paris aux petites communes, en passant par les grandes villes, mais pour l'ensemble du territoire national, en laissant aux maires et aux conseils municipaux la liberté d'agir comme ils l'entendent.

Dans ma petite commune dont la population a été multipliée par cinq en trente ans, les gens vivent très heureux et en harmonie, la mixité reposant sur la location-accession, l'accession à la propriété et le locatif social.

Or, aujourd'hui, nous sommes dans l'incapacité de répondre aux demandes des enfants de ces familles, installées depuis vingt-cinq ans, qui, faute de pouvoir accéder à la propriété, souhaitent bénéficier du système locatif pour rester dans la commune. En effet, alors que nous leur offrons un cadre de vie absolument extraordinaire, nous n'avons pas suffisamment de logements à proposer à ces jeunes, pourtant désireux, après avoir passé quelques années dans le parc locatif, de construire leur propre maison.

Cet amendement, monsieur le ministre, présente trois avantages.

Premièrement, il permet qu'une disposition votée par le Parlement puisse s'appliquer à l'échelon national.

Deuxièmement, il laisse la liberté aux conseils municipaux de modifier, ou non, le COS ; je vois mal comment, dans une assemblée comme le Sénat, qui représente les communes, on pourrait leur refuser cette liberté.

Troisièmement, il répond à une préoccupation dans la mesure où la pression foncière s'exerce tout autant dans nos communes qu'à quinze ou vingt kilomètres de Paris ou de n'importe quelle autre grande ville. Même si elle n'est pas aussi forte, il faut savoir, en effet, que les terrains qui se vendaient, dans ma commune, il y a dix ans, en accession à la propriété, 100 000 francs ou 150 000 francs, valent aujourd'hui, en raison de l'insuffisance de l'offre foncière, quatre ou cinq fois plus !

De grâce, monsieur le ministre, faisons confiance aux conseils municipaux en leur permettant, s'ils le souhaitent, de saisir cette opportunité qui va favoriser la mixité sociale.

Il s'agit non pas de faire tout et n'importe quoi, n'importe où, mais juste de simplifier le VII de l'article 2 en offrant une liberté d'action aux conseils municipaux. Aussi, monsieur le ministre, monsieur le rapporteur, je vous en conjure, faites en sorte que l'on regarde aussi ce qui se passe dans l'ensemble de la France et qu'on laisse les maires et les conseils municipaux décider de l'action qu'ils entendent conduire sur leur territoire. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste.*)

M. le président. L'amendement n° 382, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Placade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste, est ainsi libellé :

Au début de la première phrase du VII de cet article, remplacer les mots :

Dans les communes, dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Île-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions, 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

par les mots :

Dans les communes de plus de 20 000 habitants et celles de plus de 1 500 habitants appartenant à un établissement public de coopération intercommunale de plus de 15 000 habitants compétent en matière d'habitat

La parole est à M. Daniel Raoul.

M. Daniel Raoul. Je viens d'entendre le raisonnement de mon collègue. Il va de soi que, si son amendement devait être adopté, celui que je présente, qui a le même objet mais qui introduit certaines limites, n'aurait plus d'objet, dès lors que « qui peut le plus peut le moins ! »

Quoi qu'il en soit, dans le contexte de crise du logement que traverse notre pays, l'augmentation du COS peut constituer un levier efficace en faveur de la réalisation de logements sociaux, afin de répondre aux importants besoins de nos concitoyens.

Plutôt que d'en restreindre l'application, il est nécessaire d'en élargir au maximum l'usage, comme le prévoit cet amendement, qui rejoint en cela l'amendement n° 381, présenté par notre collègue M. Caffet, de même que l'amendement n° 363 rectifié, que vient de soutenir M. Revet.

M. le président. L'amendement n° 383, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et

Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste, est ainsi libellé :

Au début de la première phrase du VII de cet article, remplacer les mots :

Dans les communes, dont la population est au moins égale à 1 500 habitants en Île-de-France et 3 500 habitants dans les autres régions, 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

par les mots :

Dans les communes de plus de 20 000 habitants et celles de plus de 1 500 habitants appartenant à un établissement public de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants compétent en matière d'habitat

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. L'argumentation que vient de développer mon collègue Daniel Raoul s'applique également à cet amendement n° 383. Je considère donc qu'il a été excellemment défendu.

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

L'amendement n° 55 est présenté par M. Braye, au nom de la commission.

L'amendement n° 384 est présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Dans la première phrase du VII de cet article, supprimer les mots :

, où se manifestent d'importants besoins en logements

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 55.

M. Dominique Braye, rapporteur. Cet amendement vise, dans l'article 2, à supprimer la mention : « où se manifestent d'importants besoins en logements » qui, outre qu'elle est inutile, représente surtout une source d'insécurité juridique pour les communes et, par voie de conséquence, un risque de contentieux.

M. le président. La parole est à M. Thierry Repentin, pour présenter l'amendement n° 384.

M. Thierry Repentin. Cet amendement, s'il est identique à celui de la commission, obéit à des raisons différentes.

En effet, le VII de l'article 2 restreint l'utilisation de la majoration du COS aux communes de plus de 1 500 habitants en Île-de-France et de plus de 3 500 habitants dans les autres régions, « qui sont comprises (...) dans une agglomération de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, où se manifestent d'importants besoins en logements ».

Monsieur le ministre, d'importants besoins en logements se manifestent sur tout le territoire : il n'est pas d'agglomération épargnée aujourd'hui par la flambée du marché immobilier et si d'aucuns cherchent à cacher l'allongement des files d'attente de logements sociaux qui en résulte, c'est en vain, car leur action se trouve contrariée par la réalité des faits.

Dois-je rappeler que les prix de l'accession à la propriété ont doublé en sept ans ?

Dois-je rappeler l'alourdissement de la charge du logement dans les budgets des ménages, laquelle peut représenter jusqu'à 40 % du revenu mensuel ? Je n'en prendrai qu'un seul exemple : à Lyon, le loyer moyen, dans le secteur privé, atteint près de dix euros le mètre carré. Une famille dont les deux adultes sont rémunérés au SMIC, si elle souhaite se loger dans un appartement de 80 mètres carrés, devra donc consacrer à son logement plus de 30 % de ses revenus.

Dois-je rappeler que 1,4 million de personnes demandent aujourd'hui un logement social ?

Au-delà même des grandes agglomérations, d'autres secteurs connaissent des situations critiques en matière de logement, comme vient de le dire M. Revet. Tel est le cas, par exemple, des régions très touristiques ou frontalières où il est devenu impossible aux salariés de se loger, compte tenu de l'importance des écarts entre les salaires et le niveau de loyer.

Enfin, les zones rurales elles-mêmes connaissent des difficultés souvent occultées. Disposant d'une offre locative extrêmement restreinte, ces secteurs ne parviennent pas à répondre aux besoins résultant des phénomènes de « rurbanisation » croissante et du maintien de la population la plus jeune.

En conséquence, la mention : « où se manifestent d'importants besoins en logements » doit être supprimée, afin de ne pas créer des problèmes d'ordre juridique devant les tribunaux administratifs.

Je vous rappelle d'ailleurs que notre assemblée avait supprimé cette mention en première lecture, mais que, hélas ! elle a été rétablie par l'Assemblée nationale.

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

L'amendement n° 56 est présenté par M. Braye, au nom de la commission.

L'amendement n° 349 est présenté par M. Jarlier.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Dans la première phrase du VII de cet article, après les mots :

par délibération motivée,

insérer les mots :

sous réserve de ne pas porter atteinte à l'économie générale du plan d'occupation des sols ou du projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme,

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 56.

M. Dominique Braye, rapporteur. Le projet de loi initial précisait que la majoration du COS ne pouvait se faire que sous réserve de respecter l'économie générale du plan local d'urbanisme.

Il s'agit d'une disposition particulièrement importante qui garantit le respect du projet d'aménagement déterminé lors de l'élaboration du PLU. L'Assemblée nationale l'a supprimée, mais il paraît fortement souhaitable de la rétablir, de façon à ne pas porter atteinte à l'économie générale du PADD.

M. le président. La parole est à M. Pierre Jarlier, pour présenter l'amendement n° 349.

M. Pierre Jarlier. Je présente de nouveau l'amendement que la commission des lois avait déposé, parallèlement à celui de la commission des affaires économiques, en première lecture.

Il convient en effet, même si l'on augmente le pourcentage de logements sociaux et la surface disponible, de respecter les orientations du projet qui a été défini dans le cadre du document d'urbanisme.

Nous avons pu mesurer les conséquences de la création de ghettos liés à l'implantation de logements en dehors d'une cohérence d'urbanisme, c'est pourquoi il importe de réintroduire cette disposition.

M. le président. L'amendement n° 385, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Dans la première phrase du VII de cet article, remplacer les mots :

au moins une moitié

par les mots :

au moins un tiers

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 385 est retiré.

L'amendement n° 386, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste, est ainsi libellé :

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

... L'article L. 123-1 du code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Après le deuxième alinéa est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Ils intègrent les objectifs et principes établis dans le cadre du programme local de l'habitat, en application de l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation ».

2° Après la deuxième phrase du quatrième alinéa, il est inséré une phrase ainsi rédigée :

« La compatibilité avec le programme local de l'habitat élaboré par l'établissement public de coopération intercommunale, en application de l'article

L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, est également examinée ».

3° Au cinquième alinéa, après les mots : « de développement durable » sont insérés les mots : « et les orientations du programme local de l'habitat ».

4° Après le 10°, est inséré un 10° *bis* ainsi rédigé :

« 10° bis Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation de programmes de logements comportant au moins une moitié de logements locatifs sociaux, de logements temporaires et de places d'hébergement correspondant aux besoins identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et le programme local de l'habitat ; ».

5° Après le 13°, est inséré un 13° *bis* ainsi rédigé :

« 13° bis Fixer le niveau de majoration du coefficient d'occupation des sols, dans la limite de 50 %, dans les zones destinées à la construction d'au moins une moitié de logements locatifs sociaux, de logements temporaires et de places d'hébergement correspondant aux besoins identifiés dans le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées et le programme local de l'habitat ; ».

La parole est à M. Daniel Raoul.

M. Daniel Raoul. La production de logements sociaux, nous le savons, correspond mal à la demande.

En décembre 2005, avec moins de 90 000 logements construits, nous sommes en dessous des prévisions du plan de cohésion sociale. Pourtant, plus encore que le nombre, c'est la structure de ces logements qui nous inquiète.

En effet, la production de logements PLS – dont l'intérêt a été évoqué la nuit dernière – rencontre un succès supérieur à celle des logements PLUS et PLAI. Ainsi, les PLS, qui ne représentaient que 10 % de la construction locative sociale en 2000, ont vu leur part augmenter jusqu'à 30 % en 2005. Or, le PLS ne correspond qu'à une petite partie des besoins, car les niveaux de loyers peuvent y être supérieurs d'environ 50 % au loyer des logements PLUS. Cela élimine la quasi-totalité des demandeurs de logements sociaux et réserve ces appartements aux ménages ayant des ressources supérieures au plafond exigé pour bénéficier d'un PLUS.

En conséquence, afin de mieux prendre en compte les besoins en logements et en places d'hébergement des personnes démunies, une meilleure cohérence entre le plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées, le PDALPD, le PLH et les documents d'urbanisme est nécessaire.

L'amendement n° 386 permet d'effectuer une mise en cohérence du PLU avec les principes du PLH, intégrant lui-même la prise en compte des besoins qui ont été identifiés dans le PADD.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Concernant l'amendement n° 381 et l'amendement n° 363 rectifié, qui est similaire, je voudrais indiquer que l'article 2 crée une procédure dérogatoire au droit commun en permettant de majorer le COS pour accélérer la production de logements pendant le plan de cohésion sociale.

M. Charles Revet. Très bien !

M. Dominique Braye, rapporteur. Si les communes ont souhaité adopter et mettre en place un COS soumis à enquête publique, c'est manifestement qu'elles estimaient qu'il constituait un élément important de leurs documents d'urbanisme.

C'est pourquoi il apparaît au législateur que cette mesure dérogatoire doit être limitée dans le temps comme dans son champ d'application, car elle se justifie uniquement – je le dis aux auteurs de ces amendements – par son caractère exceptionnel, lié à la mise en œuvre des objectifs fixés par le plan de cohésion sociale.

Monsieur Revet, les élus doivent se saisir des outils proposés dans la loi urbanisme et habitat, en particulier s'agissant de l'élaboration des PLU.

Il est recommandé de ne pas inscrire de COS dans les documents d'urbanisme, nous en avons déjà débattu au Sénat. Il est cependant possible d'augmenter le COS – même si cela ne me paraît pas être la meilleure solution – en modifiant le PLU, les documents d'urbanisme évoluant aujourd'hui beaucoup plus rapidement que les plans d'occupation des sols autrefois. Nous pourrions en discuter si vous le souhaitez, mon cher collègue, mais, croyez-moi, il faut maintenant quatre mois pour monter une opération d'urbanisme et délivrer un permis de construire.

Mes chers collègues, appropriiez-vous les nouveaux outils mis à votre disposition par la loi urbanisme et habitat, qui a modifié les documents d'urbanisme afin de permettre la souplesse, l'efficacité et la rapidité que nous recherchons tous.

Le droit existe, saisissez-vous en, mais, de grâce, ne prévoyons pas de procédures dérogatoires, car il n'y aurait plus de droit commun ! Certes, il faut laisser au maire et au conseil municipal leur liberté d'action, mais je ne crois pas que l'époque se prête à la diminution des procédures de consultation et d'information de la population par voie d'enquête publique.

Je demanderai donc à nos collègues de bien vouloir retirer leurs amendements ; à défaut, je serais contraint d'émettre un avis défavorable.

La commission a émis un avis défavorable sur l'amendement n° 382, dans la mesure où elle est favorable à l'amendement n° 383, conforme au seuil fixé par le projet initial. Cette modification permet d'inclure un nombre de communes un peu plus important que dans le texte adopté par l'Assemblée nationale, de viser des zones soumises à une forte demande foncière et à d'importants besoins de logements.

La commission est évidemment favorable aux amendements n°s 384 et 349, identiques à ceux qu'elle a présentés.

J'en viens, enfin, à l'amendement n° 386 visant à renforcer les liens entre les PLU et les PLH, qui est en grande partie satisfait par l'article 2 du projet de loi. Cet article permet en effet de fixer des objectifs de réalisation de logements sociaux dans les PLU et de majorer le COS pour faciliter leur réalisation. L'amendement est toutefois un peu plus restrictif que l'article 2, puisqu'il permet de délimiter les seuls secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'au moins 50 % de logements sociaux.

Comme nous l'avons déjà indiqué, nous ne souhaitons pas introduire un tel carcan dans la loi. La commission a donc émis un avis défavorable.

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

M. Dominique Perben, ministre. En ce qui concerne les possibilités de dérogation en matière de densité, il faut raison garder ! Les situations dérogatoires fragilisent finalement l'ensemble du processus d'élaboration des PLU. Je rappelle que les PLU confèrent des droits à la fois « positifs » et « négatifs » et que toute modification du COS « change la donne ».

Il faut être raisonnable, même si la construction de logements sociaux doit être facilitée. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement a émis des avis conformes à ceux de la commission.

Le Gouvernement est donc défavorable aux amendements n°s 381 et 363 rectifié, qui lui paraissent déraisonnables. Il est également défavorable à l'amendement n° 382.

Il est, en revanche, favorable à l'amendement n° 383, qui lui paraît constituer le point d'équilibre entre la nécessité d'accélérer la construction de logements sociaux et celle de ne pas généraliser les risques inhérents à l'augmentation des COS.

Le Gouvernement est également favorable aux amendements identiques n°s 55 et 384, ainsi qu'aux amendements identiques n°s 56 et 349.

Enfin, il est défavorable à l'amendement n° 386.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 381.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Charles Revet, pour explication de vote sur l'amendement n° 363 rectifié.

M. Charles Revet. La réponse de M. le rapporteur n'a pas dissipé mes interrogations ; aussi, je vous le dis d'emblée, je maintiens mon amendement.

Pour quelles raisons y aurait-il une procédure dérogatoire pour tel type de commune, alors que la situation existe sur l'ensemble du territoire ? Certaines zones sont malheureusement en train de se désertifier et ne rencontrent pas de problème foncier. D'autres, quels que soient la dimension et le nombre d'habitants de la commune, connaissent une forte pression de la demande.

En tant qu'élu, mon rôle est de tenter de répondre, sans démagogie, aux attentes de mes concitoyens, et de leur créer un environnement de vie de qualité ; c'est en tout cas la philosophie de mon engagement.

Certaines villes ont perdu une partie de leurs habitants parce que l'on a construit, en banlieue, des équipements qui ne répondent plus aux attentes de nos concitoyens. Ils veulent un cadre de vie différent, et nous sommes là pour y répondre – j'y reviendrai à l'occasion d'amendements que je défendrai ultérieurement.

Vous nous dites, monsieur le rapporteur, que nous ne nous saisissons pas des outils qui nous sont offerts pour changer les documents d'urbanisme en quelques mois.

M. Jean-Pierre Caffet. Ce n'est pas vrai !

M. Charles Revet. Sauf cas particulier, je mets au défi quiconque d'établir un PLU en deux ou trois ans ! Notre collègue Alain Vasselle a mis sept ou huit ans à établir un PLU commencé sous forme de POS...

M. Dominique Braye, rapporteur. C'est n'importe quoi !

M. Charles Revet. Absolument pas, monsieur le rapporteur !

M. Robert Bret. Quel mépris insupportable !

M. Charles Revet. Or, monsieur le ministre, nous sommes dans l'urgence : il faut dégager du foncier pour répondre à la demande. La législature touche à sa fin ; nous nous étions engagés à créer du logement social et en accession à la propriété, mais nous n'avons pas la possibilité de le faire.

C'est pourquoi je propose d'assouplir légèrement les règles. C'est dans cet esprit que j'ai déposé mon amendement. Je reste fidèle à mes convictions !

M. Jean-Pierre Caffet. Très bien !

M. le président. La parole est à M. le président de la commission.

M. Jean-Paul Émorine, président de la commission des affaires économiques. Je suis désolé, car je vais faire de la peine à Charles Revet, mais il faut bien que j'explique ce qu'est un document d'urbanisme.

M. Charles Revet. Je crois le savoir, monsieur le président !

M. Jean-Paul Émorine, président de la commission des affaires économiques. Un document d'urbanisme implique de conduire une réflexion d'ensemble à l'échelon d'une municipalité pour dégager une vision future de l'habitat. Il ouvre donc des perspectives sur cinq ou dix ans.

Vous demandez, monsieur Revet, qu'il soit possible d'y déroger. M. le ministre et M. le rapporteur l'ont expliqué, vous ne pouvez pas, tous les mois, par une décision du conseil municipal, agir ainsi et modifier le coefficient d'occupation des sols ! Une enquête publique doit, en effet, avoir lieu et, dans ce cadre, toute la population doit pouvoir donner son avis.

Néanmoins, si le conseil municipal doit apporter une modification, il vous a été répondu qu'une procédure existe, mais qu'elle dure tout de même quatre ou cinq mois. Un tel délai est indispensable lorsqu'il s'agit de modifier l'habitat et l'environnement d'une commune

Des décisions du conseil municipal ne peuvent donc pas intervenir tous les six mois parce qu'il faut se fixer, à un moment donné, une perspective sur le long terme en la matière.

M. Dominique Braye, rapporteur. Bien sûr !

M. Jean-Paul Émorine, président de la commission des affaires économiques. Si, en raison d'événements un peu exceptionnels, des modifications doivent être apportées, elles peuvent l'être dans le cadre des règles convenues.

Je crois qu'il ne faut pas, mon cher collègue, vouloir modifier spontanément les règles d'urbanisme !

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Je veux également apporter un élément de comparaison à la Haute Assemblée et à notre collègue Charles Revet.

Dans le Mantois, est installée une des quarante et une agences d'urbanisme de France qui élaborent les plans locaux d'urbanisme. La moyenne, sur quarante-six plans locaux d'urbanisme élaborés, a été de vingt-huit mois. Ma commune, pour vous donner un exemple, a mis en place son plan local d'urbanisme en vingt-trois mois !

M. Gérard Cornu. Oui, mais c'est exceptionnel tout de même !

M. Dominique Braye, rapporteur. Pour apporter des modifications, la moyenne est de cinq mois.

En conséquence, si vous éprouvez des difficultés dans l'élaboration du PLU, changez de cabinet !

M. Robert Bret. Prenez conseil auprès du rapporteur si vous avez un problème monsieur Revet !

M. Dominique Braye, rapporteur. Certains cabinets sont effectivement plus ou moins bons que d'autres !

Mme Nicole Bricq. Donnez-nous une adresse !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 363 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 382.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 383.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n°s 55 et 384.

(Les amendements sont adoptés.)

M. le président. Je mets aux voix les amendements identiques n°s 56 et 349.

(Les amendements sont adoptés.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 386.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 179 rectifié, présenté par M. Cambon et Mme Procaccia, est ainsi libellé :

Compléter *in fine* cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – Le quatrième alinéa du 1° de l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme est complété par les mots : « et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative soient respectées et que le coût d'isolation soit à la charge exclusive du constructeur. »

La parole est à M. Christian Cambon.

M. Christian Cambon. CoMme promis, je reviens sur les difficultés d'urbanisation des communes qui sont incluses dans les plans d'exposition au bruit.

En effet, ces communes, dont l'urbanisation est antérieure à l'implantation d'un aéroport, subissent de lourdes pertes de population, une paupérisation et une dégradation plus que préoccupante de leur tissu urbain.

C'est le cas dans mon département où la commune de Villeneuve-le-Roi a perdu plus de 5 000 habitants. Depuis l'instauration du plan d'exposition au bruit, des pavillons ont dû être rasés et l'habitat se renouvelle difficilement.

Pour stopper cette hémorragie et assurer la rénovation normale de l'habitat de ces communes, notamment par la mise en œuvre d'opérations de type ANRU, il est nécessaire d'adapter la législation en vigueur, en particulier l'article L. 147-5 du code de l'urbanisme.

L'amendement que je vous propose permettrait de compenser ces pertes et autoriserait ainsi le déplacement de l'habitat des zones de bruit fort – zones A et B – vers les zones de moindres nuisances – zone C – où les niveaux de

bruit sont par ailleurs inférieurs à ceux qui sont constatés dans des agglomérations urbaines – 65 décibels tout au plus en zone C, ce qui correspond, sur l'échelle de bruit, à l'environnement sonore d'une rue secondaire d'un centre-ville.

Cette modification offrirait, de surcroît, la possibilité de requalifier de nombreuses friches ou des terrains à l'abandon situés dans ces zones C, qui contribuent à la dégradation générale de l'habitat des villes incluses dans les plans d'exposition au bruit.

Grâce à cet amendement, moins d'habitants seraient exposés aux nuisances les plus élevées dans les communes concernées, sans que la population de ces communes chute pour autant.

Les opérations de dédensification et de rénovation de l'habitat, notamment dans les quartiers prioritaires, seraient également pleinement réalisables.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. M. Cambon et Mme Procaccia attirent, à l'occasion de cet amendement, notre attention sur un problème qu'un certain nombre de maires nous ont signalé.

Dans la mesure où l'amendement n'entraîne aucune augmentation de la population exposée aux nuisances et qu'il conduit à un transfert de population des zones A et B, c'est-à-dire des zones les plus exposées au bruit, vers la zone C, la zone la moins exposée au bruit, la commission l'approuve sur le fond.

Toutefois, ne pouvant pas garantir la constitutionnalité de la mesure, du fait de la jurisprudence du Conseil constitutionnel dite de l'« entonnoir », elle s'en remet à la sagesse du Sénat.

Il est vrai, monsieur Cambon, que la commission s'était engagée à accepter cet amendement à l'occasion de l'examen d'un précédent amendement que nous avons refusé.

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

M. Dominique Perben, ministre. Vous connaissez les réticences que j'avais exprimées sur ce point, monsieur le sénateur, d'autant que j'avais demandé au conseil général des Ponts et Chaussées de réfléchir à l'ensemble de la problématique.

Cela étant, la nouvelle rédaction que vous proposez au travers de cet amendement me paraît beaucoup plus pertinente. C'est pourquoi le Gouvernement s'en remet, lui aussi, à la sagesse du Sénat.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 179 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. L'amendement n° 524, présenté par M. Braye, au nom de la commission, est ainsi libellé :

Compléter cet article par deux paragraphes additionnels ainsi rédigés :

IX. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Dans le premier alinéa de l'article L. 121-4, après les mots : « transports urbains », sont insérés les mots : «, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat » ;

2° Dans le premier alinéa de l'article L. 123-6, les mots : « ainsi qu'aux représentants de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains »

sont remplacés par les mots : « ainsi qu'au président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains et, si ce n'est pas la même personne, à celui de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre et aux représentants »

3° Dans le premier alinéa de l'article L. 123-8, après les mots : « établissement public prévu à l'article L122-4, » sont insérés les mots : « le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre, ».

X. – Les dispositions du présent article s'appliquent aux schémas de cohérence territoriale et aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration ou la révision ont été prescrites après l'entrée en vigueur de la présente loi.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Cet amendement vise à prévoir la consultation de l'EPCI compétent en matière de PLH lors de l'élaboration du PLU et du SCOT.

Je rappelle, à cet égard, que les représentants des sections régionales de la conchyliculture, les chambres de commerce, les chambres de métiers et bien d'autres organismes encore figurent parmi les personnes associées.

Il est donc, vous en conviendrez, difficilement compréhensible que le représentant de l'EPCI compétent en matière de PLH ne soit pas, lui aussi, associé, alors que nous souhaitons tous faciliter l'adaptation des documents d'urbanisme aux objectifs fixés en matière de logement.

J'ajoute toutefois que cet amendement doit être également l'occasion, je le dis devant M. le ministre, de réfléchir sur les moyens de simplifier les dispositifs de consultation existants – M. Gérard Cornu l'a d'ailleurs rappelé – afin de limiter non seulement la charge des communes, mais aussi les risques juridiques qu'elles encourent.

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

M. Dominique Perben, ministre. Premier principe, on essaie de simplifier ; second principe, l'amendement rend les choses un peu plus complexes !

Pour autant, monsieur le rapporteur, je comprends le souci que vous exprimez d'associer le responsable de l'EPCI à l'élaboration du PLU. Je m'en remets donc à la sagesse du Sénat.

Cela étant, nous réfléchissons effectivement à la manière dont nous pourrions limiter les risques juridiques qui découlent de la complexité à laquelle nous sommes parvenus, monsieur le rapporteur. Dans ce domaine, le Gouvernement sera conduit à faire des propositions pour éviter les risques d'annulation liés uniquement à des problèmes de forme.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 524.

(L'amendement est adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'article 2, modifié.

(L'article 2 est adopté.)

Articles additionnels après l'article 2

M. le président. L'amendement n° 456, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult,

Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Après l'article 2, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° – Dans le premier alinéa de l'article L. 121-4, après les mots « transports urbains, » sont insérés les mots « les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat ».

2° – Dans le premier alinéa de l'article L. 123-6, après les mots « transports urbains » sont insérés les mots « au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre, ».

3° – Dans le premier alinéa de l'article L. 123-8 du code de l'urbanisme, après les mots « établissement public prévu à l'article L122-4, » sont insérés les mots « le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat dont la commune est membre, ».

La parole est à Mme Odette Herviaux.

Mme Odette Herviaux. Nous venons d'évoquer les EPCI qui sont engagés dans les PLH. Vous n'êtes pas sans savoir, monsieur le ministre, que ma région est très en avance dans ce domaine, puisque la plupart des communes qui la composent font partie d'une intercommunalité, en connaissant des hauts et des bas !

Après avoir pu me rendre compte pendant plusieurs années de la façon dont le système fonctionnait, je rejoins l'idée d'associer les EPCI à l'élaboration des PLU, du moins pour ceux d'entre eux qui disposent d'un PLH.

Pour l'heure, en effet, une commune qui est membre d'un EPCI compétent en matière d'habitat n'est pas tenue de l'associer à l'élaboration de son plan local d'urbanisme. Cela peut certes se faire, par souci de bon voisinage, mais ça n'est pas une obligation, ce qui pose parfois des problèmes.

Il est donc possible que les objectifs en matière d'habitat définis par le PLH intercommunal se trouvent contrariés, voire empêchés, par le PLU d'une ou de plusieurs communes membres. Cette situation nuit à la cohérence de l'action publique qui doit présider à la conduite des politiques locales.

Afin que les PLU s'articulent au mieux avec les PLH et qu'ils permettent d'atteindre les objectifs fixés par ces derniers, l'amendement n° 456 vise à rendre obligatoire l'association de l'EPCI compétent en matière d'habitat à l'élaboration du PLU communal. Une telle disposition sera garante de la compatibilité entre les deux documents.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Je demande le retrait de cet amendement, car il est satisfait. À défaut, j'émettrais un avis défavorable.

M. le président. Madame Herviaux, l'amendement n° 456 est-il maintenu ?

Mme Odette Herviaux. Non, je le retire, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 456 est retiré.

L'amendement n° 365 rectifié, présenté par MM. Revet, Bailly et J. Boyer, Mme Gousseau, M. Grillot, Mme Rozier, MM. Seillier et Vasselle, est ainsi libellé :

Après l'article 2, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 123-13 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dès lors que n'est pas remise en cause l'économie générale du plan d'urbanisme dont elle est dotée, la commune peut décider, dans le cadre de la procédure de révision simplifiée, de procéder au classement de nouveaux terrains en zone constructible. »

La parole est à M. Charles Revet.

M. Charles Revet. Cet amendement vise à permettre d'élargir les zones constructibles dans n'importe quelle commune, quelle que soit sa dimension, dès lors qu'elle est dotée d'un document d'urbanisme.

Pour l'expliquer, je dirai que nous partageons, pour le moment, sur toutes les travées de cette assemblée, la même philosophie : nous pensons qu'il faut construire du logement social et favoriser l'accession à la propriété.

Certes, nous essayons aujourd'hui d'aller dans ce sens ; comme je l'ai déjà souligné, nous construisons plus de logements qu'avant. Néanmoins, la demande croît de manière encore plus importante et nous ne savons pas y répondre.

La cause principale de ce phénomène est le manque de foncier. Des familles modestes qui pouvaient accéder à la propriété voilà dix ou quinze ans ne le peuvent plus aujourd'hui, même si elles disposent toujours des mêmes ressources, car le coût du foncier a été multiplié par deux ou par trois là où la demande existe, voire par quatre dans certains cas.

Les organismes bailleurs sociaux, qui pouvaient construire tout à fait normalement voilà dix ou quinze ans, éprouvent des difficultés aujourd'hui à équilibrer leurs opérations à cause du manque de foncier et de son coût. Ils font appel aux collectivités locales pour sécuriser l'équilibre de leurs opérations, mais les collectivités n'ont pas des possibilités de financement extensibles, car elles ont beaucoup de choses à prendre en charge par ailleurs. Cela limite d'autant la réalisation d'un certain nombre d'opérations.

Il faut donc dégager du foncier.

J'entends bien ce que l'on me dit : il faut faire des PLU, il faut faire ceci ou cela. J'entends bien également qu'il existe des exceptions dans la durée de mise en place des opérations. Néanmoins, il ressort des propos que tiennent tous mes collègues que la moyenne est de trois, quatre ou cinq ans, voire de six ou sept ans.

Nous ne sommes plus, selon moi, en mesure d'attendre : à situation exceptionnelle, mesures exceptionnelles et dérogatoires pour dégager ponctuellement des emprises qui « aéreront » quelque peu l'environnement et empêcheront la pression de monter.

C'est non pas en exerçant des contraintes – même si chacun est conscient que celles-ci sont parfois nécessaires – que l'on règle les problèmes, mais plutôt en apportant de la flexibilité et en augmentant l'offre de terrains à bâtir. Si l'on reste dans un cadre fermé, l'on ne parviendra pas à résoudre la question.

En ce qui concerne la mise en place des nouveaux documents d'urbanisme, il faut, je crois, être réaliste, car à la lourdeur s'ajoute la prise en charge financière. Par conséquent, la situation risque de durer extrêmement longtemps sans que l'on puisse apporter des réponses appropriées.

Dès lors – ma question est simple – je me demande ce qui s'oppose à l'élargissement, dans une certaine mesure, des périmètres, dès lors que le document d'urbanisme n'est pas fondamentalement modifié.

Il s'agirait là, selon moi, d'une ouverture consistant à donner, comme je le disais tout à l'heure, un peu de « respiration » au document d'urbanisme, tout en espérant que, l'offre étant en augmentation et la pression foncière en baisse, l'évolution du coût du foncier s'inversera. Cela répond, je crois, à l'attente de chacun d'entre nous.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Je ne puis que rendre hommage à la constance de notre collègue Charles Revet dont le souci, le plus souvent, à travers les amendements qu'il propose, est de simplifier au maximum les dispositions existantes, ce qui répond à notre souhait commun.

D'ailleurs, c'est grâce à un amendement que vous avez présenté dans le cadre de l'examen du projet de loi urbanisme et habitat, mon cher collègue, que, aux termes du huitième alinéa de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme, il est possible d'adopter un projet d'extension des zones constructibles dans le cadre d'une révision simplifiée, dès lors qu'il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable.

Par ailleurs, s'agissant du souhait que vous avez exprimé, à savoir que le nombre de terrains en zone constructible soit plus important – dès lors, naturellement, que cela ne porte pas atteinte au plan d'aménagement et de développement durable – il fait actuellement l'objet, ainsi que l'a rappelé M. le président de la commission des affaires économiques, d'une réflexion quant à l'évolution à long terme de la commune concernée.

Par conséquent, l'amendement n° 365 rectifié me paraît satisfait et c'est la raison pour laquelle je vous demande, monsieur Revet, de bien vouloir le retirer.

Je tiens également à demander à M. le ministre, compte tenu du fait que certaines directions départementales de l'équipement se montrent parfois réticentes, de confirmer qu'elles sont tenues d'appliquer cette disposition, et ce afin de lever les blocages au niveau local, si tant est qu'il en existe encore.

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

M. Dominique Perben, ministre. Je le confirme effectivement, monsieur le rapporteur.

M'adressant maintenant à M. Revet, je voudrais lui dire – car j' imagine que telle est la motivation de son amendement – que, si un problème d'application de la loi existante qui, je le rappelle, a été rédigée comme il le souhaitait se pose, je suis bien évidemment à son entière disposition pour que le sujet soit examiné de façon très précise avec la direction de l'équipement de son département afin que l'on puisse sortir de ce blocage.

M. le président. Je rappelle que nous parlons bien de la procédure de révision simplifiée.

La parole est à M. Charles Revet, pour explication de vote.

M. Charles Revet. J'aurais dû préciser tout à l'heure qu'en déposant cet amendement j'avais également à l'esprit un problème qui va se trouver résolu ; or cela, je ne l'ai su qu'après-coup.

En fait, au moment où je parle, la révision simplifiée, n'existe plus. En effet, elle était opérationnelle jusqu'à la fin de 2005, et, sans vouloir revenir sur l'exemple que j'ai déjà donné, monsieur le ministre, je rappellerai simplement que ceux de mes concitoyens qui se sont adressés à moi et que j'ai renvoyés aux services de l'équipement se sont entendus répondre que la révision simplifiée n'existait plus ; disant cela, je ne mets absolument pas en cause les services de l'équipement, car telle est la réalité actuellement !

Or il semble que cette procédure doive être réactivée. À cet égard, monsieur le ministre, j'aimerais vous poser deux questions, en espérant que vos réponses correspondront exactement à mon attente.

Tout d'abord, à quel moment cette loi va-t-elle s'appliquer ? J'ai entendu dire que sa mise en œuvre devrait intervenir dans quelques semaines, et je souhaiterais que vous nous disiez, même si ce n'est pas au jour près, bien entendu, si les révisions simplifiées seront rapidement opérationnelles.

Par ailleurs, la révision simplifiée concernait des terrains déjà situés en zone NA. Or il existe peu de documents d'urbanisme dans lesquels figurent de telles zones. J'en ai connu, mais c'était il y a plusieurs années déjà.

C'est la raison pour laquelle j'avais souhaité que cette procédure concerne également un certain nombre de zones NC, d'un ou deux hectares, qui se situent à la périphérie des zones constructibles, dès lors, bien, évidemment, que cela ne remet pas en cause le fondement du document d'urbanisme et à condition qu'il existe déjà des réseaux ou que l'on puisse en aménager.

En effet, étant donné le nombre peu important de zones NA, la révision simplifiée ne s'applique plus ; quant aux zones NC, elles se situent de fait, dans la plupart des cas, à la périphérie du centre-bourg ou à proximité.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Je voudrais répondre brièvement à notre collègue Charles Revet pour que la Haute Assemblée comprenne bien la situation.

M. Revet a évoqué la suppression des révisions simplifiées des plans d'occupation des sols, les POS.

J'ai moi-même déposé un amendement à ce sujet, car il avait été prévu de rétablir cette procédure dans le présent projet de loi, alors que, en réalité, cela a été fait dans le projet de loi de programme pour la recherche de façon que les textes relatifs à la révision simplifiée soient publiés le plus rapidement possible.

S'agissant des PLU, ils ont, pour leur part, toujours été opérationnels, aucune suspension, de quelque nature que ce soit, n'étant intervenue.

Naturellement, s'il n'existe plus de zones NA, étant donné que l'on est passé en PLU, il convient de modifier la définition des zones AU – ce qui signifie « à urbaniser » – et de prévoir un règlement spécifique à chacune d'entre elles, si l'on veut qu'elles soient constructibles.

Quoi qu'il en soit, les zones NA, pour celles et ceux qui possèdent encore des POS, existent toujours. Dès lors, il faut, selon moi, garder ces zones NA, dont chacun sait que leur équipement sera financé par ceux qui réaliseront des opérations.

En conséquence, les zones NA, pour ceux qui, je le répète, n'ont pas modifié leur POS, conservent toute leur pertinence, même si elles s'appellent effectivement maintenant zones AU. Elles devront donc disparaître en tant que telles, et nous espérons que les élus se doteront des documents d'urbanisme correspondants leur permettant de suivre l'évolution de leur commune à long terme.

Il convient de noter qu'un tel changement s'explique par notre volonté d'éviter que les élus n'élaborent des documents d'urbanisme, comme cela se faisait autrefois, comportant des extensions de terrains petit bout par petit bout.

Pour ma part, il me semble préférable que, à un moment donné, les élus s'interrogent sur le devenir de leur commune à dix ou quinze ans et définissent des orientations à travers le PADD. C'est de cette façon qu'il convient, aujourd'hui, selon moi, de penser l'urbanisme, contrairement à ce qui se passait auparavant.

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

M. Dominique Perben, ministre. La loi ITER a été votée définitivement hier. Sa promulgation devrait intervenir dans les quinze prochains jours, sous réserve de la décision du Conseil constitutionnel.

Par ailleurs, en ce qui concerne la révision simplifiée, il n'est pas nécessaire que les zones soient classées NA, puisque la disposition s'applique aussi aux zones NC.

Telles sont les deux réponses précises que je pouvais apporter en cet instant.

M. le président. Monsieur Revet, l'amendement est-il maintenu ?

M. Charles Revet. Je remercie M. le ministre de ses explications et je retire cet amendement.

M. le président. L'amendement n° 365 rectifié est retiré.

L'amendement n° 214, présenté par M. Muzeau, Mme Demessine, MM. Billout et Coquelle, Mme Didier, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Après l'article 2, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le troisième alinéa du IV de l'article L. 510-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Les opérations visées au I ne sont pas soumises à agrément lorsqu'elles sont situées 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, lorsqu'elles visent la transformation de locaux en bureaux et, sont concernées pour les actions visées à l'article 6 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville. »

La parole est à M. Robert Bret.

M. Robert Bret. Cet amendement porte sur les dispositions relatives aux opérations de recomposition et de restructuration urbaine dans les quartiers, dispositions qui relèvent de la politique de la ville.

Dans sa rédaction actuelle, le I de l'article L. 510-1 du code de l'urbanisme précise les mesures d'agrément administratif relatif à la réalisation de locaux d'activité et stipule, notamment : « La décision d'agrément prend en compte les orientations définies par la politique d'aménagement et de développement du territoire national et par la politique de la ville relatives notamment au développement du logement social et de la mixité sociale, ainsi que la nécessité d'un équilibre entre les constructions destinées à l'habitation et celles destinées aux activités mentionnées à l'alinéa précédent. »

Par voie de conséquence, monsieur le ministre, le paragraphe IV du même article prévoit les exceptions à l'application de ces principes, puisqu'il indique, en particulier : « Les opérations visées au I ne sont pas soumises à agrément lorsqu'elles sont situées dans les zones franches urbaines définies au B du 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 et lorsqu'elles visent la transformation de locaux en bureaux. »

En réalité, il s'agit pour nous, à travers cet amendement, de faire en sorte que, dès lors qu'un quartier est l'objet d'une opération de rénovation urbaine engagée dans le cadre du programme national de rénovation urbaine, le PNRU, les dispositions qui, aujourd'hui, sont exclusivement applicables aux zones franches urbaines soient étendues.

En effet, les opérations comprises dans le périmètre du PNRU ne couvrent pas, de manière systématique et exclusive, les zones franches urbaines et peuvent souffrir de cette divergence d'approche et de pratiques.

Il s'agit, pour ce qui nous concerne, de faciliter ces opérations de restructuration urbaine en prévoyant un équilibre encore plus affirmé des fonctions urbaines entre l'habitat et les activités commerciales, industrielles ou administratives.

La requalification urbaine passe aussi, dans les zones urbaines sensibles concernées par le PNRU, par le développement d'activités tertiaires, qui correspondent, d'ailleurs, dans bien des cas, aux qualifications et aux compétences des résidentes et résidents privés d'emploi.

Il est donc essentiel, monsieur le ministre, que les efforts financiers engagés dans ces quartiers par l'État, les villes, les conseils généraux et les régions soient confortés par une aide au développement de l'emploi.

Je note, au passage, que l'amendement que nous proposons ici n'a aucune incidence budgétaire, mais qu'il constitue un geste fort envers tous ceux qui veulent le renouveau de ces quartiers ; je pense, notamment, à la deuxième zone franche de Marseille, aux noyaux villageois et aux grands ensembles qui connaissent des taux de chômage se situant aux alentours de 30 % dans ces quartiers, contre 15 % sur l'ensemble de la ville.

Mon ami Roland Muzeau aurait souhaité défendre cet amendement, car cela lui aurait permis de citer l'exemple du quartier du Luth à Gennevilliers. Il s'agit là, en effet, d'un cas exemplaire, porté par tous les acteurs de la ville qui souhaitent faire de ce quartier un lieu qui ne soit pas seulement un lieu de résidence pour 10 000 habitants et où le taux de chômage est deux fois et demie plus élevé que celui du département.

Créer des emplois dans ce quartier qui se situe au pied d'une station de métro est nécessaire en termes tant économiques que sociaux. Il s'agit d'emplois destinés aux résidentes et aux résidents, qui attendent la mise en œuvre de ces dispositions.

Sous le bénéfice de ces observations, nous ne pouvons que vous inviter, mes chers collègues, à adopter cet amendement.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Le code de l'urbanisme prévoit que la transformation de locaux en bureaux n'est pas soumise à agrément dans les zones franches urbaines, les ZFU.

La commission des affaires économiques s'est interrogée sur l'opportunité d'étendre cette disposition aux zones urbaines sensibles, les ZUS, dans la mesure où elle n'a pas été en mesure d'en déterminer les impacts.

Je crois savoir qu'à l'heure actuelle une véritable réflexion sur l'agrément est en cours afin de connaître le bon équilibre qu'il convient d'établir entre bureaux, locaux d'habitation, etc. En effet, monsieur Bret, cette disposition ne peut être mise en place sans étude d'impact préalable.

Quant à la proposition que vous faites en faveur des ZUS, il ne me semble pas que, pour transformer des locaux d'habitation en bureaux, le préfet ait souvent refusé l'agrément ; je n'en ai, pour ma part, aucun exemple et, si vous en connaissez, monsieur Bret, je vous serais gré de me le faire savoir.

Cela étant dit, le débat est beaucoup plus large en ce qu'il porte sur l'équilibre entre l'habitat et les activités dans ces ZUS. À cet égard, je souhaiterais entendre M. le ministre avant de me prononcer sur l'opportunité d'adopter cet amendement au moment même où une réflexion approfondie est menée sur ce sujet, réflexion qui, manifestement, est fort compliquée.

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

M. Dominique Perben, ministre. M. le rapporteur a tout dit, à savoir qu'une réflexion sur l'agrément est actuellement en cours concernant, notamment, l'Île-de-France, car ce dispositif soulève toute une série de questions.

Vous posez un problème parmi d'autres, monsieur le sénateur, et je ne suis pas sûr qu'il soit très opportun – je le dis sincèrement – de le régler dès à présent.

J'ajoute, comme l'a dit M. le rapporteur, que la difficulté dont vous parlez n'existe sans doute pas dans les faits. Ainsi, je n'imagine pas qu'un préfet quel qu'il soit refuse l'agrément pour une opération de rénovation dans une ZUS, tant il est vrai qu'il est forcément impliqué dans la mise au point de cette opération ; cela fait partie en quelque sorte de la constitution du dossier.

C'est dans cet esprit que j'é mets, au nom du Gouvernement, un avis défavorable sur cet amendement.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 214.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 461, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

Après l'article 2, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le titre III du livre III du code de l'urbanisme est complété par un chapitre ainsi rédigé :

« Chapitre...

« Participation des propriétaires de terrains

« *Art. L. ...* – Dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme, il est institué une participation des

propriétaires de terrains aux charges publiques engendrées par l'urbanisation. Ces derniers sont soumis à un niveau de participation de 50 % de la différence existant entre la valeur vénale du terrain lors de son aliénation et la valeur vénale établie dans l'année précédant la décision de son classement en zone constructible.

« Cette participation est exigée à l'occasion de l'aliénation à titre onéreux d'un terrain visé à l'alinéa précédent, sous forme de contribution financière ou, en accord avec le propriétaire, sous forme d'apports de terrains.

« Les valeurs vénales mentionnées au premier alinéa sont évaluées par le directeur des services fiscaux ; l'évaluation est transmise à la commune et au propriétaire du terrain. »

II. – Les dispositions du I s'appliquent aux terrains rendus constructibles à compter de la date de publication de la présente loi.

La parole est à M. Jean Desessard.

M. Jean Desessard. Cet amendement tend à mettre en place un système de partage équitable de la plus-value créée par l'urbanisation d'un terrain entre le propriétaire et la collectivité locale.

Le dispositif de cet amendement fixe la participation des propriétaires à 50 % de la différence existant entre la valeur vénale des terrains lors de leur aliénation et celle qui est établie dans l'année précédant la décision de leur classement en zone constructible.

Moralement, la taxe sur la plus-value, qui atteint d'ailleurs 80 % aux Pays-Bas, aurait pu être plus importante, car le propriétaire n'est en rien responsable de la valeur prise par son terrain devenu constructible.

Toutefois, en limitant à 50 % cette plus-value, nous ne découragerions pas les propriétaires de vendre leurs terrains, ce qui est notre objectif, car le partage s'effectue lors de la vente.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Nous discuterons de ce problème lorsque nous examinerons l'article 4 septies du projet de loi.

Monsieur Desessard, pour la clarté de nos débats, je vous suggère donc de retirer en l'instant cet amendement et de le redéposer sur l'article auquel il se rattache en réalité.

M. le président. La parole est à M. le président de la commission.

M. Jean-Paul Émorine, président de la commission des affaires économiques. Monsieur Desessard, il est en effet préférable, me semble-t-il, que vous rectifiez cet amendement pour en reporter l'examen. Nous en discuterons au moment qui convient.

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

M. Dominique Perben, ministre. Le Gouvernement approuve le report de l'amendement.

M. le président. Monsieur Desessard, acceptez-vous la suggestion de la commission ?

M. Jean Desessard. Oui, monsieur le président.

M. le président. L'amendement n° 461 est retiré. Il sera déposé de nouveau sur l'article 4 septies.

L'amendement n° 462, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

Après l'article 2, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après le premier alinéa de l'article 1385 du code général des impôts, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« L'exonération prévue à l'article 1383 est portée à trente ans pour les constructions neuves affectées à l'habitation principale qui ont fait l'objet d'un prêt selon le régime propre aux habitations à loyer modéré lorsqu'elles ont mis en œuvre une démarche haute qualité environnementale d'économie d'énergie ayant comme objectif 50 kWh/m²/an de chauffage, en utilisant les principes constructifs suivants : isolation par l'extérieur, ventilation par double flux, 1,5 mètres carrés de chauffe-eau solaire thermique par logement. »

La parole est à M. Jean Desessard.

M. Jean Desessard. Cet amendement vise à promouvoir les constructions qui respectent des normes environnementales exigeantes.

En effet, cet enjeu fondamental est dramatiquement absent du présent projet de loi. Les logements HQE, c'est-à-dire de haute qualité environnementale, permettent de réaliser de très importantes économies d'énergie. Au lieu de chercher à produire des mégawatts, ils produisent des « négawatts », autrement dit des watts en moins.

En France, je vous le rappelle, 40 % de l'énergie est consommée dans les résidences et dans le secteur tertiaire. Les économies d'énergie sont la condition *sine qua non* du respect des objectifs de Kyoto. Elles pourraient permettre, à l'horizon 2050, de diviser par quatre nos émissions de gaz à effet de serre, ce qui constitue l'engagement national contre le réchauffement climatique.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Monsieur Desessard, vous le savez, les logements sociaux qui respectent les normes de construction HQE bénéficient déjà d'un allongement de la durée d'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties, qui est portée à vingt ans. Des crédits d'impôt ont, en outre, été créés au profit des particuliers qui réalisent des travaux pour améliorer l'efficacité énergétique de leurs habitations.

Des efforts très importants ont déjà été réalisés pour promouvoir ces démarches environnementales. Il ne me semble pas souhaitable aujourd'hui d'en « rajouter une couche ».

La commission émet donc un avis défavorable.

M. Jean Desessard. En attendant, nous rajoutons tous les jours des couches de pollution, et c'est la couche d'ozone qui souffre ! (*Sourires.*)

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

M. Dominique Perben, ministre. Le Gouvernement émet un avis défavorable.

En effet, si nous approuvons les objectifs fixés dans cet amendement, les modalités pratiques sont beaucoup trop précises et elles sont liées à un état donné de la technologie. Ces dispositions risquent donc de se révéler très fragiles dans la durée.

Nous aurons l'occasion, me semble-t-il, d'évoquer de nouveau cette question quand nous débattons de l'amendement n° 463 rectifié *bis*, qui devrait nous permettre de parvenir à une solution plus constructive.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 462.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. L'amendement n° 463 rectifié *bis*, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

Après l'article 2, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le I *ter* de l'article 1384 A du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La durée d'exonération mentionnée au I *bis* est portée à trente ans pour les constructions qui bénéficient d'une décision d'octroi de subvention ou de prêt aidé prise entre le 1^{er} juillet 2004 et le 31 décembre 2009. »

II. – Les dispositions du I s'appliquent aux constructions dont l'ouverture de chantier est intervenue à compter de la date de publication de la présente loi.

La parole est à M. Jean Desessard.

M. Jean Desessard. Cet amendement vise à promouvoir les constructions qui respectent des normes environnementales exigeantes.

En effet, cet enjeu fondamental se trouve pour l'instant absent de ce projet de loi, l'amendement n° 462 n'ayant pas été adopté. Or, les habitations qui respectent certaines normes de construction permettent des économies d'énergie très importantes.

Mes chers collègues, je vous rappelle le diagnostic que posait Michèle Pappalardo, présidente de l'ADEME, l'Agence de l'environnement et de la maîtrise de l'énergie, lors des deuxièmes rencontres parlementaires pour la maîtrise de l'énergie : « La consommation d'énergie des logements et du secteur tertiaire représente 43 % de la consommation d'énergie finale en France, dont les deux tiers concernent les bâtiments d'habitation. Le chauffage représente globalement les deux tiers de ces consommations d'énergie et la majeure partie des émissions de CO₂. [...] Malgré les efforts réalisés en termes d'efficacité énergétique, le bâtiment consomme davantage d'énergie qu'il y a une trentaine d'années ».

L'objectif de relance de la construction de logements visé par le Gouvernement offre une occasion historique de renouveler le parc social en respectant des normes environnementales. Certes, ces exigences représentent un investissement financier, mais celui-ci peut, à terme, se trouver remboursé par les économies d'énergie réalisées.

Si la nouvelle norme RT 2005 constitue une réelle avancée, il convient d'encourager les démarches plus volontaristes, par une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties de trente ans.

L'article 1384 A, paragraphe 1 *bis*, du code général des impôts prévoit actuellement une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties d'une durée de vingt ans pour les constructions qui remplissent un ensemble de critères environnementaux.

Je le cite : « La durée de l'exonération est portée à vingt ans lorsque ces constructions satisfont à au moins quatre des cinq critères de qualité environnementale suivants :

« *a.* modalités de conception, notamment assistance technique du maître d'ouvrage par un professionnel ayant des compétences en matière d'environnement ;

« *b.* modalités de réalisation, notamment gestion des déchets du chantier ;

« *c.* performance énergétique et acoustique ;

« *d.* utilisation d'énergie et de matériaux renouvelables ;

« *e.* maîtrise des fluides. »

Avec cet amendement, nous prenons en compte l'exonération de vingt-cinq ans de la taxe foncière sur les propriétés bâties dont bénéficient déjà toutes les constructions réalisées dans le cadre du plan de cohésion sociale. La durée d'exonération serait donc portée à trente ans pour les constructions réalisées dans ce cadre qui respectent des normes environnementales exigeantes, y compris lorsque le critère de performance énergétique répond à une exigence de haute performance énergétique.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. La commission des affaires économiques avait émis un avis défavorable sur la première version de cet amendement.

Toutefois, celui-ci a été modifié, et la rédaction de l'amendement n° 463 rectifié *bis* nous semble beaucoup plus satisfaisante. J'aurais donc tendance à m'en remettre la sagesse de la Haute Assemblée, ou même à émettre un avis favorable.

M. Jean Desessard. Enfin !

M. Dominique Braye, rapporteur. Cher collègue, entendons-nous bien ! Sur le fond, nous sommes favorables à cet amendement, qui ne nous pose pas de problème. Toutefois, nous nous heurtons à la jurisprudence dite de « l'entonnoir », que nous avons déjà évoquée au début de ce débat, et donc à un risque d'inconstitutionnalité.

Nous ne sommes pas en mesure d'affirmer que les dispositions de cet amendement sont constitutionnelles. Lors des réunions de la commission des affaires économiques, nous avons donc décidé, s'agissant des amendements auxquels nous étions favorables mais qui pouvaient se voir opposer la jurisprudence de « l'entonnoir », de nous en remettre à la sagesse du Sénat.

Sur le fond, en tout cas, nous sommes très favorables à l'amendement n° 463 rectifié *bis*, ce qui vous montre bien, mes chers collègues, que la commission des affaires économiques est également très attentive aux préoccupations environnementales.

M. Gérard Delfau. Très bien !

M. Michel Mercier. Mais cet amendement sera retoqué par le Conseil constitutionnel !

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

M. Dominique Perben, ministre. Le Gouvernement partage l'avis de M. le rapporteur.

Pour l'information du Sénat, je rappelle que pour prétendre à une exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties, les constructions doivent satisfaire à quatre des cinq critères de la qualité environnementale, qui sont – il n'est pas inintéressant de les citer – l'assistance technique du maître d'ouvrage, la gestion des déchets de chantier, la performance énergétique ou acoustique, l'utilisation d'énergies et de matériaux renouvelables et la maîtrise des fluides.

Avec ces critères, nous allons dans le bon sens. En particulier, ils peuvent permettre de définir le niveau des charges des logements concernés, en réduisant celles-ci.

Compte tenu des interrogations qui entourent la constitutionnalité de cet amendement, le Gouvernement s'en remet à la sagesse de la Haute Assemblée.

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

M. Michel Mercier. Sur le fond, nous pouvons partager le point de vue exprimé par les auteurs de l'amendement. Toutefois, en tant que législateurs, nous intervenons dans un cadre précis, qui est celui de la Constitution !

Le Conseil constitutionnel a rendu deux décisions. Elles peuvent nous plaire ou non, là n'est pas la question ! Si elles ne nous plaisent pas, réformons la Constitution, mais nous appartient-il, à nous législateurs, d'adopter une loi contraire à la Constitution ?

Dans ce pays, tout le monde se plaint que la loi n'est plus respectée. Nous trouvons tous les jours une bonne occasion pour l'écarter, ne pas la respecter ou ne pas l'appliquer. Cela n'a pas de sens ! Il faut rompre avec ces pratiques.

Je suis tout à fait d'accord pour voter ces mesures, mais à l'intérieur d'un texte qui le permette. Adopter un amendement en sachant qu'il sera censuré s'il est déféré au Conseil constitutionnel, à qui en quelque sorte nous tendons une perche, cela n'a pas de sens ! En effet, le Conseil constitutionnel a lui-même précisé, dans deux décisions récentes, comment devait s'exercer le droit d'amendement des parlementaires et du Gouvernement.

Si nous votons un texte pour nous faire plaisir en sachant qu'il sera annulé dans un mois, nous ne faisons pas du bon travail. Certes, nous devons adopter les mesures qui sont utiles, et je souhaite que la commission, peut-être en liaison avec M. Desessard, rédige une proposition de loi pour reprendre ces dispositions, que nous voterons sans difficulté. Mais pourquoi adopter un texte en sachant que, dans un mois, il n'en restera rien car il n'est pas conforme à la Constitution ? Très honnêtement, nous ne ferions pas là du bon travail !

Notre pays a besoin que certaines règles soient restaurées. Pour ma part, je m'en tiendrai à la jurisprudence du Conseil constitutionnel, dont les décisions s'imposent à tous les pouvoirs publics, et d'abord au législateur.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Monsieur Mercier, j'entends bien vos préoccupations et je vous remercie de nous rappeler les principes de l'orthodoxie législative.

Si la commission a décidé de s'en remettre à la sagesse de la Haute Assemblée, c'est parce que ces amendements n'ont pas encore été soumis au Conseil constitutionnel. Dès lors que nous estimons ne pas être en mesure de juger de la constitutionnalité d'un amendement, nous préférons nous en remettre à l'avis du Sénat.

Vous le savez, le Conseil constitutionnel se prononce en fonction de critères qui sont parfois extrêmement précis. Il arrive que nous prévoyions qu'une disposition sera constitutionnelle, ou non, et que le Conseil constitutionnel en décide autrement. Nous ne pouvons préjuger ses arrêts.

C'est pourquoi la commission a émis un avis de sagesse sur l'amendement n° 463 rectifié *bis*, sans pour autant se prononcer formellement sur son éventuelle constitutionnalité, car cela n'entre pas dans ses compétences.

M. Jean-Pierre Caffet. C'est juste !

M. le président. La parole est à M. Yves Fréville.

M. Yves Fréville. Je ne prends pas partie sur l'intérêt de cette mesure d'exonération pour la protection de l'environnement.

Toutefois, celle-ci entraîne une perte de recettes, qui devra être compensée, disons-le tout net. Or, à la lecture de cet amendement, j'ignore qui paiera la compensation. La règle générale veut que ce soit l'État, mais la commission des finances a toujours affirmé qu'elle approuvait les exonérations de taxes à la seule condition qu'elles soient votées par les conseils municipaux et prises en charge par les communes.

Par conséquent, il me semble que cet amendement pose un véritable problème au regard de l'article 40 de la Constitution.

M. le président. Invoquez-vous l'article 40, monsieur Fréville ?

M. Yves Fréville. Oui, monsieur le président.

M. le président. Monsieur Moreigne, l'article 40 de la Constitution est-il applicable ?

M. Michel Moreigne, au nom de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation. Monsieur le président, je constate que l'article 40 n'est pas applicable sur cet amendement.

M. le président. Mes chers collègues, nous pouvons donc poursuivre la discussion.

La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

M. Thierry Repentin. Monsieur Mercier, j'ai bien écouté votre longue explication sur la « théorie de l'entonnoir » et sur l'inconstitutionnalité qui pourrait être prononcée à l'encontre de la disposition que nous nous apprêtons, sans doute, à voter.

Sauf à disposer d'informations très précises, pour ma part, à l'heure actuelle, je ne suis pas en mesure d'anticiper sur une éventuelle saisine du Conseil constitutionnel. Mes chers collègues, nous ne pouvons tout de même pas nous autocensurer, au motif que des parlementaires saisiraient éventuellement le Conseil constitutionnel, lequel serait peut-être conduit, compte tenu de sa dernière jurisprudence, à déclarer cette disposition inconstitutionnelle !

Monsieur Mercier, M. le secrétaire général du Sénat nous a fait transmettre au début de la séance un document intitulé Amendements pouvant être considérés en première analyse comme sans relation directe avec une disposition restant en discussion. Puisque vous avez invoqué la jurisprudence du Conseil constitutionnel à l'encontre du présent amendement, vous conviendrez avec moi qu'il faudrait en faire de même pour tous les autres amendements cités dans ce document. Or l'amendement n° 490 rectifié, déposé par M. Dubois et les membres du groupe Union centriste-UDF, qui visait à permettre aux organismes HLM d'être consultés dans le cadre de l'élaboration des PLU, a été adopté tout à l'heure, alors que, selon la liste figurant dans ce même document, il est sans relation directe avec le texte ! (*Sourires sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.*)

M. Michel Mercier. J'en conviens, mon cher collègue !

Mme Michelle Demessine. Zéro pointé, monsieur Mercier !

M. Thierry Repentin. Il aurait donc fallu, avant la discussion, « éplucher » cette liste, amendement par amendement. Faute de l'avoir fait, nous pouvons tout de même prendre le risque d'adopter cet amendement, même si nous avons conscience qu'il est imparfait. Il reviendra à nos collègues de l'Assemblée nationale, avec l'appui du Gouvernement, de proposer des modifications afin de régler le problème de la compensation pour les communes, car ce sont elles qui subiront les conséquences de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

M. le président. Mes chers collègues, en tant que président de séance, je veux vous dire que je transmettrai au bureau du Sénat nos préoccupations communes sur la nécessité d'examiner les conditions dans lesquelles l'exception d'irrecevabilité pourra être invoquée.

M. Jean-Paul Émorine, président de la commission des affaires économiques. Très bien !

M. Dominique Braye, rapporteur. Absolument !

M. le président. En effet, il ne serait pas raisonnable de continuer de la sorte. Cela étant, puisque le débat est engagé, nous allons le poursuivre.

La parole est à M. Jean Desessard, pour explication de vote.

M. Jean Desessard. Il est assez significatif de constater que c'est à l'occasion d'un débat sur un sujet d'ordre environnemental qu'est soulevé un tel problème juridique !

M. le président. Pas juridique, constitutionnel, mon cher collègue !

M. Jean Desessard. Soit, monsieur le président !

Si je comprends bien, de tels amendements seraient inconstitutionnels au motif qu'ils sont présentés en deuxième lecture. Or, en première lecture, c'est le ministre lui-même qui m'a demandé de reporter le présent amendement, pour pouvoir le travailler plus avant !

MM. Thierry Repentin et Gérard Delfau. C'est tout à fait vrai !

M. Jean Desessard. Dans ces conditions, il faudrait prévoir un petit renvoi spécifique dans notre règlement intérieur pour autoriser la discussion d'amendements visant à promouvoir les économies d'énergie sans craindre le couperet de l'inconstitutionnalité !

L'élaboration de la loi répond à un processus précis et implique une collaboration entre le Gouvernement et le Parlement, par le biais notamment des amendements. Il ne serait donc vraiment pas logique de nous priver de cette élaboration commune en nous empêchant de revenir sur certains sujets en deuxième lecture. Ou alors, autant dire que la deuxième lecture ne sert plus à rien !

Je le répète, le Gouvernement a proposé à certains sénateurs de retravailler leurs amendements. C'est ce que j'ai fait ; or, en défendant le présent amendement, je m'entends dire qu'il ne serait plus acceptable. Cette façon de travailler n'est pas correcte, et un véritable problème se pose si le processus d'élaboration est définitivement bloqué entre les deux lectures.

M. le président. Monsieur Desessard, nous sommes là dans un cas particulier, car la première lecture a eu lieu antérieurement à la décision du Conseil constitutionnel. C'est la raison pour laquelle j'ai laissé le débat se poursuivre,

mais je redis à la Haute Assemblée qu'il faudra bien que le bureau du Sénat se penche sur les conditions dans lesquelles l'exception d'irrecevabilité devra être invoquée.

La parole est à M. Gérard Delfau, pour explication de vote.

M. Gérard Delfau. Je ne me prononcerai pas sur le fond de cet amendement, sauf à dire que, si j'en approuve l'esprit, il m'importe tout autant, si nous devons l'adopter, que son application soit suivie d'une compensation par l'État, afin de ne pas aggraver encore davantage les finances des collectivités territoriales.

M. Jean Desessard. Et l'environnement ?

M. Gérard Delfau. Monsieur le président, ce débat sur la décision récente du Conseil constitutionnel soulève tout de même une grande difficulté pour le Parlement : si nous l'appliquions *stricto sensu* et immédiatement, nous serions, de fait, empêchés de délibérer ! De mon point de vue, et je précise bien que cette remarque n'engage que moi, il est légitime de contester une telle méthode, qui traduit un abus de pouvoir du Conseil constitutionnel. Au-delà, c'est tout le processus démocratique au niveau parlementaire, ou plus exactement ce qu'il en reste, qui se trouverait gravement altéré.

Nous sommes en train de débattre d'un sujet de fond : le logement est, avec l'emploi, l'un des deux grands sujets de préoccupation de nos concitoyens. Si les mesures que nous étudions ont effectivement une portée politique et peuvent nous diviser sur ces travées, il existe tout de même une forme de consensus sur la nécessité de maîtriser un tant soit peu la spéculation foncière et de donner plus de chances aux Français les moins fortunés d'accéder à un logement digne et décent.

À cet égard, nous essayons, collectivement, de trouver des mécanismes satisfaisants, non seulement pour respecter le droit au logement des Français, mais aussi pour nous permettre, en tant que maire ou président de conseil général, de faire face à la demande très forte et à la pression que nous subissons, à juste titre d'ailleurs.

Or, d'après la liste établie par le service de la séance, que j'ai également sous les yeux, les trois quarts des amendements déposés n'auraient pas directement trait au débat sur le logement qui nous occupe ! Pour ne prendre qu'un exemple parmi d'autres, cette liste mentionne l'un des amendements que j'ai déposés, lequel vise à intégrer le parc de stationnement au permis de construire et à sauvegarder ainsi le pouvoir de contrôle des autorités. Qui oserait soutenir qu'une telle disposition n'a rien à voir avec le logement ?

Mes chers collègues, tout cela n'est pas raisonnable ! Avec une telle extension de la conception unilatérale du débat parlementaire, le Parlement se trouverait de nouveau dessaisi d'une partie de sa capacité de légiférer et de sa capacité d'influence, du moins de ce qu'il en reste.

À trop agir dans ce sens, le Conseil constitutionnel risque d'entraîner ce pays dans une crise institutionnelle, ou plutôt constitutionnelle, et nous n'échapperons sans doute pas à une interrogation sur le principe même de l'organisation des pouvoirs de la V^e République.

M. le président. La parole est à M. Gérard Cornu, pour explication de vote.

M. Gérard Cornu. Mes chers collègues, ressaisissons-nous ! Si nous sommes tous d'accord pour promouvoir les constructions qui respectent les normes environnementales,

n'oublions tout de même pas les conséquences induites par l'adoption de cet amendement quant à l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties.

En effet, ce sont les communes qui perçoivent cette taxe. Pour garantir qu'elles ne seront pas lésées, il nous est indiqué que les pertes de recettes de l'État résultant de cette mesure sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle.

J'en appelle au sérieux de mes collègues, qui doivent se ressaisir. Il ne faut tout de même pas exagérer : on ne peut pas faire n'importe quoi dans cet hémicycle !

M. Jean Desessard. Si je comprends bien, mon cher collègue, la lutte contre le réchauffement climatique, c'est du n'importe quoi à vos yeux ? (*M. Gérard Cornu lève les bras au ciel.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 463 rectifié *bis*.

(*L'amendement est adopté.*)

M. Michel Mercier. Qui va payer ?

M. Gérard Cornu. Ce sont encore les communes qui vont « trinquer » !

M. le président. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 2.

L'amendement n° 464, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

Après l'article 2, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 301-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les aides publiques prévues aux 1^o, 3^o et 4^o du présent article sont conditionnées, lors de la construction, de la rénovation ou la réhabilitation d'habitations, au respect des caractéristiques techniques définies par le label « haute performance énergétique » prévu à l'article R. 111-20 du présent code. »

La parole est à M. Jean Desessard.

M. Jean Desessard. Faire accepter une petite mesure environnementale par notre assemblée n'est pas chose aisée : la discussion est longue !

M. Thierry Repentin. Mais vous y êtes arrivé !

M. Jean Desessard. En tout cas, je remercie M. le rapporteur, M. le ministre, M. le président de la commission et tous ceux qui ont voté pour le précédent amendement ! (*Sourires.*)

L'amendement n° 464 vise à intégrer, dans toutes les actions publiques d'aide à l'investissement relatives à l'habitat, le respect du label « haute qualité énergétique », HQE 2000, afin de faire de la politique du logement à la fois une politique sociale et une politique d'économie d'énergie et de lutte contre l'effet de serre et le changement climatique.

Lorsque ma collègue Verte Martine Billard a proposé un amendement similaire à l'Assemblée nationale, elle s'est attiré des critiques émanant des bancs de l'UMP. Une telle attitude témoigne d'un aveuglement inquiétant au sein de la majorité à propos des dangers du réchauffement climatique, d'autant que le rapporteur Gérard Hamel lui-même a déclaré publiquement qu'il valait mieux attendre la publi-

cation d'un rapport sur les conséquences de l'effet de serre. Comme s'il y avait le moindre doute sur sa réalité et ses dangers !

D'ailleurs, je constate également que, au Sénat, l'UDF n'est pas trop sensible à l'effet de serre, monsieur Mercier !

M. Michel Mercier. C'est une attaque personnelle ! Je répondrai ! (*Sourires.*)

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Mon cher collègue, je reconnais que vous avez beaucoup d'idées. Mais, en l'espèce, votre proposition me paraît être le type même de la fausse bonne idée.

En effet, vous en conviendrez, si nous voulions limiter de manière drastique les aides à la construction ou à la réhabilitation qui sont délivrées par les collectivités publiques, nous ne nous y prendrions pas autrement ! Il faut certes favoriser la performance énergétique des logements neufs et anciens, mais pas de cette manière. Je l'ai déjà dit, un grand nombre de dispositifs incitatifs existe déjà.

Nous venons de le démontrer en adoptant l'amendement précédent, nous souhaitons tous améliorer la protection de l'environnement. Mais, de grâce ! évitons de prendre des mesures drastiques qui entraîneraient sûrement une chute importante de la production de logements.

La commission émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

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

M. Dominique Perben, ministre. Même avis.

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

M. Michel Mercier. Je souhaite répondre à l'attaque sournoise dont nous avons été victimes de la part de M. Desessard ! (*Sourires.*)

Si nous sommes, comme vous tous, sensibles aux questions environnementales, si nous souhaitons améliorer la protection de l'environnement dans notre pays, nous voulons tout de même le faire de façon sérieuse.

Or, sans revenir sur le fond de l'amendement qui vient d'être adopté, je le dis très honnêtement, la méthode retenue est tout sauf sérieuse ! Monsieur Repentin, vous le savez comme moi, dès que vous serez rentré chez vous, vous ne serez plus très fier d'avoir supprimé une partie des recettes de la commune de Chambéry ! Car l'exonération, telle qu'elle a été votée, ne sera pas compensée, et le Gouvernement a laissé faire d'autant plus volontiers que cette diminution de ressources ne coûte rien à l'État !

Dans cette affaire, chacun s'est repassé le bonneteau, pour aboutir finalement à un dispositif inquiétant : personne ne paiera, sauf les communes qui, demain, auront moins de recettes.

Je le répète, nous sommes tout à fait favorables à l'amélioration de la protection de l'environnement, mais nous voulons agir sérieusement, et pas uniquement par le biais de charges nouvelles pour les communes. Et vous ne me ferez pas croire que la défense de l'environnement passe nécessairement par l'adoption de tels amendements !

M. Gérard Cornu. Très bien !

M. le président. La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

M. Thierry Repentin. Après l'attaque sournoise dont nous avons été victimes de la part de M. Mercier (*Sourires*), je lui rappelle que j'ai voté l'amendement de M. Desessard en demandant à M. le ministre d'étudier le problème de la compensation pour les communes.

Le processus parlementaire est fondé sur le travail des deux chambres, et l'Assemblée nationale – je ne dévalorise pas son action en disant cela – apportera les compléments nécessaires à cet amendement.

Monsieur Mercier, nous avons voté l'amendement qui a été fort brillamment défendu par Mme Létard sur les 30 % de logements sociaux. Or nous savons que, pour être opérationnel, il devra être complété par l'Assemblée nationale dans quelques semaines.

La procédure parlementaire – j'y insiste – suppose un travail en commun des deux chambres.

M. le président. La parole est à M. Jean Desessard, pour explication de vote.

M. Jean Desessard. Je souhaite faire deux remarques.

Tout d'abord, dans un bâtiment à énergie positive, les charges sont moins lourdes pour les locataires. Or nous nous adressons à des populations qui, souvent, n'arrivent pas à payer leurs charges. La réalisation de tels bâtiments permet donc aux collectivités locales de réaliser des économies d'énergie et de s'y retrouver au niveau financier.

Cela étant, il me semble justifié que l'État compense, puisque le processus prendra effet seulement dans vingt ans.

Ensuite, je ne comprends pas comment l'on peut refuser de mettre en place des systèmes destinés à favoriser la construction de bâtiments qui consomment peu d'énergie.

Lors de l'examen de la loi d'orientation agricole, nous n'avons rien fait ; lors de la discussion de la loi sur l'eau, cela a été difficile. Aujourd'hui, je demande l'inscription de quelques amendements qui visent à réduire les émissions de gaz à effet de serre ; ils ont été votés, tant mieux, mais cela n'a pas été sans mal !

Dans ces conditions, expliquez-moi, monsieur le ministre, monsieur le rapporteur, comment vous allez réduire les émissions de gaz à effet de serre et respecter le protocole de Kyoto.

Oui, la majorité des Français sont conscients qu'il existe des problèmes d'environnement. Mais le rôle des politiques ce n'est pas d'en être conscients, c'est de prendre des mesures. Vous me reprochez de ne pas proposer de mesures adaptées, soit, mais faites-nous des suggestions !

M. Juillard a présenté un amendement dans le même esprit, et on lui a demandé de le retirer. Mais quels amendements visant à respecter l'environnement avez-vous défendu, mes chers collègues ? Aucun !

Arrêtez donc de dire que vous êtes conscients des problèmes d'environnement, c'est de la poudre aux yeux, puisque vous ne proposez absolument rien pour lutter contre ces problèmes !

M. le président. La parole est à M. Alain Vasselle, pour explication de vote.

M. Alain Vasselle. Je m'associe à MM. Mercier et Cornu, car leur position me semble tout à fait pertinente alors que les propositions de M. Desessard me paraissent relever plus du gadget que d'autre chose.

Si M. Desessard avait voulu soutenir l'action des sénateurs dans le cadre de la loi d'orientation agricole, il aurait pu nous aider à favoriser le développement des biocarburants afin d'améliorer notre environnement et de ne plus consommer à tout va du pétrole !

M. Jean Desessard. À condition qu'ils ne polluent pas !

M. Alain Vasselle. Ce qui est préoccupant dans la disposition prévue par M. Desessard, c'est qu'aucune compensation par l'État n'est prévue.

Monsieur le ministre, l'adoption de certains amendements ne doit pas dévoyer les dispositions qui ont été mises en place par les lois de décentralisation, notamment lorsque M. Raffarin était Premier ministre et que tout transfert de charges devait être accompagné des transferts de recettes liés à des transferts de compétences.

Il est vrai que nous ne sommes pas dans une situation de transfert de compétences. Cependant, il ne faut pas qu'indirectement, grâce à des amendements de cette nature, l'État s'affranchisse des compensations financières qui vont correspondre à des pertes de recettes pour les collectivités.

Aujourd'hui, on a tendance à dénoncer trop facilement la flambée de la fiscalité directe locale et à dire que cette augmentation doit se traduire par une diminution du prélèvement obligatoire au niveau national. Ce n'est pas ainsi qu'il faut raisonner selon moi, il faut bien veiller à ce que chacun se retrouve avec les moyens dont il dispose.

M. Mercier a une position constante dans ce domaine : chaque fois que des mesures tendent à faire perdre aux collectivités leurs propres ressources, il dépose des amendements de compensation et je serai toujours à ses côtés lorsqu'il s'agira de compenser aux collectivités les ressources dont elles ont besoin.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 464.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 366 rectifié, présenté par MM. Revet, Bailly et J. Boyer, Mme Gousseau, M. Grillot, Mmes Henneron et Rozier et M. Seillier, est ainsi libellé :

Après l'article 2, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dès lors qu'une cour-masure n'abrite plus d'activité agricole, les bâtiments qui y sont implantés peuvent être transformés en maisons d'habitation. Les terrains situés à l'intérieur du clos-masure peuvent également être rendus constructibles. Le projet de division devra être accompagné d'un cahier des charges et d'un projet architectural indiquant les règles à respecter tant pour la réhabilitation des bâtiments que pour les constructions nouvelles qui y seront implantées.

La parole est à M. Charles Revet.

M. Charles Revet. J'ai déjà présenté cet amendement lors de l'examen d'un autre projet de loi, mais nous sommes toujours dans le contexte des évolutions en matière de révision simplifiée.

Avant d'exposer les raisons pour lesquelles je défends cet amendement, il est nécessaire que j'explique ce qu'est un clos-masure.

Il s'agit d'un terrain entouré de talus plantés d'arbres de haut jet – 30, 40 voire 50 mètres – sur lequel se trouvent le siège de l'exploitation et une maison à usage d'habitation. Cet ensemble est cohérent et il comporte souvent des bâtiments de caractère.

M. le rapporteur connaît bien cette particularité du pays de Caux ; vous aussi, monsieur le ministre, puisque vous étiez dans la région il y a quelques jours pour une inauguration, ce que je me suis plu à souligner.

Comme vous le savez, mes chers collègues, la Seine-Maritime est une région d'élevage. Or, d'après la législation européenne, les bâtiments d'élevage doivent être mis aux normes et, selon les statistiques des responsables du secteur agricole, 30 % à 40 % des exploitations vont disparaître parce qu'elles sont dans l'incapacité de le faire. Cela signifie donc que 30 % à 40 % des cours-masures vont cesser d'être des sièges d'exploitations.

Si leurs propriétaires n'ont pas été en mesure de mettre aux normes les bâtiments d'élevage, ils seront encore moins en mesure d'entretenir le patrimoine de qualité, riche du passé, construit avec des matériaux régionaux – silex, bois, pierre – que ces constructions représentent.

Je vous propose donc de rendre possible la transformation des bâtiments et l'utilisation du terrain pour y implanter des maisons d'habitation dès lors que l'ensemble n'a plus de vocation agricole.

Cependant, il ne faut pas procéder de façon désordonnée, il convient d'établir un plan d'ensemble qui respecte l'architecture. Ainsi, on pourra loger dans de bonnes conditions des familles et on restaurera le patrimoine.

Dans la plupart des communes rurales, une disposition a été prise, qui est inscrite dans les documents d'urbanisme et qui permet de réhabiliter et de transformer les bâtiments agricoles. Or vos services, monsieur le ministre, m'ont alerté au sujet d'un permis de construire qui avait été accordé par le maire dans le cadre du document d'urbanisme et qui a été annulé par le tribunal administratif au motif que l'emprise était en zone non constructible. Si l'on ne modifie pas les dispositions en vigueur, nous n'y arriverons pas.

Je pense que nous avons tous à cœur de préserver le patrimoine et que nous ne pouvons pas laisser à l'abandon des bâtiments qui peuvent avoir une nouvelle vocation, sociale notamment. C'est pourquoi j'ai déposé cet amendement.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Mon cher collègue, vous souhaitez permettre le maintien et l'entretien du patrimoine rural, ce qui est très important. Cela va bien au-delà des clos-masures, puisque toutes les régions françaises sont concernées ; je pense, par exemple, aux mas provençaux et aux burons auvergnats – en montagne, les bergers y amenaient les troupeaux et y vivaient – qui font partie du riche patrimoine auquel les Français sont attachés.

Je vous rappelle que, depuis la loi urbanisme et habitat ce problème est réglé. En effet, le plan local d'urbanisme peut déterminer la liste des bâtiments concernés et les maires doivent dresser la liste de ceux qu'ils estiment important de préserver et qui sont susceptibles de bénéficier d'un changement de destination en raison de leur intérêt patrimonial et architectural.

En revanche, si le PLU ne le prévoit pas, est-il opportun d'autoriser le changement de destination ?

Si la commune n'est couverte par aucun document d'urbanisme, l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme autorise déjà les changements de destination des constructions existantes en dehors des parties actuellement urbanisées.

Votre amendement, monsieur Revet, est donc entièrement satisfait par les dispositions en vigueur ; c'est pourquoi je vous demande de bien vouloir le retirer.

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

M. Dominique Perben, ministre. Même avis, monsieur le président.

M. le président. Monsieur Revet l'amendement est-il maintenu ?

M. Charles Revet. Je suis d'accord avec M. le rapporteur pour dire qu'aucun problème ne se pose lorsqu'il n'y a pas de document d'urbanisme, puisque ce sont les services de l'État qui décident. Mais dès qu'il existe un document d'urbanisme, il est opposable à tout le monde, y compris au préfet et au maire.

L'exemple de la jurisprudence que j'ai mentionné précédemment – un permis de construire, accordé par le maire, a été annulé parce qu'il concernait une zone NC – doit nous inciter à régulariser ce genre de situation, qui va se reproduire fréquemment à l'avenir.

Néanmoins, si vous me dites, monsieur le ministre, qu'il n'y a aucun problème, je suis prêt à retirer mon amendement.

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

M. Dominique Braye, rapporteur. Rendre constructibles des zones totalement non constructibles confère des obligations excessivement importantes aux communes. Ce sont les maires eux-mêmes qui nous ont demandé, lors de l'examen du projet de loi urbanisme et habitat, de ne pas accéder à ces changements de destination qui entraînent l'obligation de desservir ces zones, de construire des routes, ce qui coûte très cher aux communes.

En revanche, si vous souhaitez préserver des zones, vous pouvez le faire, mais il faut être parfaitement conscient des charges que cela entraînera pour la commune.

M. le président. Dans ces conditions, monsieur Revet, l'amendement n° 366 rectifié est-il maintenu ?

M. Charles Revet. Non, monsieur le président, je le retire.

M. le président. L'amendement n° 366 rectifié est retiré.

Mes chers collègues, nous allons maintenant interrompre nos travaux ; nous les reprendrons à quinze heures.

La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à treize heures, est reprise à quinze heures, sous la présidence de Mme Michèle André.)

PRÉSIDENCE DE Mme MICHÈLE ANDRÉ

vice-présidente

Mme la présidente. La séance est reprise.

Nous poursuivons la discussion, en deuxième lecture, du projet de loi, modifié par l'Assemblée nationale, portant engagement national pour le logement.

Dans la discussion des articles, nous en sommes parvenus à l'article 2 *bis*.

Article 2 *bis* (supprimé)

Mme la présidente. L'article 2 *bis* a été supprimé par l'Assemblée nationale.

Mais l'amendement n° 16, présenté par Mmes Demessine et Didier, MM. Billout, Coquelle, Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, tend à le rétablir dans la rédaction suivante :

I. – Sera financée la réhabilitation de 250 000 logements à loyers conventionnés ou réglementés pour contribuer à la remise sur le marché de logements vacants

II. – Les taux prévus au premier alinéa du a du 1° du I des articles 31 et au premier alinéa de l'article 31 *bis* du code général des impôts sont réduits à due concurrence.

La parole est à Mme Michelle Demessine.

Mme Michelle Demessine. Madame la présidente, monsieur le ministre, mes chers collègues, affirmer un engagement national pour le logement implique, en particulier, de donner à l'effort de construction une portée nouvelle et significative.

Si pratiquement tout un chacun constate l'existence d'une crise majeure en matière de logement, il est évident que les solutions préconisées n'ont pas toutes la même teneur.

Il convient de revenir sur les caractéristiques de la crise actuelle.

En effet, le niveau des loyers pratiqué dans le secteur privé a littéralement explosé au cours des cinq dernières années, la progression du poste logement ne cessant de croître dans le budget des familles. De fait, aujourd'hui, pour nombre de familles, le logement constitue un poste budgétaire plus important que l'alimentation, absorbant en moyenne près de 18 % de leur revenu.

En six ans, la hausse des loyers a atteint 100 %, soit une progression quatre fois plus rapide que celle du revenu des ménages.

S'agissant du parc locatif social de fait, il est, sous les coups répétés de la loi Méhaignerie, dont la philosophie continue de s'appliquer, en voie d'extinction rapide, et certains poussent aujourd'hui les feux de la disparition définitive de ce parc dit « de la loi de 1948 ».

L'investissement locatif privé, particulièrement favorisé fiscalement, prend un tour nouveau. Nombre d'opérateurs sont passés d'une logique de revenus fonciers à rentabilité annuelle stable, comprise entre 3 % et 4 %, à une logique purement spéculative, visant à retirer au plus vite des logements une plus-value maximale, ce qui se traduit notamment par des changements fréquents de propriétaire.

Mais, comme nous l'avons dit, le secteur locatif privé connaît depuis vingt ans de profondes mutations. Les modalités de fixation des loyers, notamment par référence aux pratiques de voisinage, permises par la loi Méhaignerie, ont conduit à alourdir sensiblement la facture supportée par les locataires, les politiques publiques étant dès lors centrées sur l'assurance de la rentabilité des investissements. La hausse des loyers a garanti cette rentabilité ; les revenus fonciers constituent un élément important des revenus de certains contribuables.

Mais la crise du logement est bien présente, frappant lourdement les familles les plus modestes et les contraignant bien souvent à accepter des conditions de logement indignes de notre époque.

Un véritable parc locatif privé ayant des objectifs sociaux doit émerger dans le cadre de la politique nationale du logement, afin que cesse cette distorsion, engendrée par la situation actuelle, entre l'offre et la demande.

Un effort particulier est donc demandé à l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, que d'aucuns veulent aujourd'hui transformer en « super agence » immobilière.

Pour autant, que vaut cette politique au regard de ce qui se pratique par ailleurs, notamment le dispositif « Robien » ou encore la montée en puissance des sociétés de placement collectif immobilier, véritables SICAV de la pierre ou « Robien du pauvre » ?

Nous comprenons bien que le dispositif appelé « Borloo populaire » vise à se substituer au dispositif « Robien », mais la philosophie qui le sous-tend reste la même : il constitue un produit d'optimisation fiscale avant d'être un outil de production d'un parc locatif privé à vocation sociale.

Notre pays compte plus de 1,8 million de logements vacants, qui méritent d'être réhabilités en vue de leur location. À cette fin, il conviendrait de mener une ample politique de remise en état et de transformation de ces logements. L'amendement n° 16 vise à rendre encore plus volontariste la politique menée en la matière et plus ambitieux les objectifs fixés par le Gouvernement.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Ma chère collègue, je vous renvoie à nos débats sur la loi de programmation pour la cohésion sociale qui, de l'aveu de tous les acteurs, a des objectifs déjà extrêmement ambitieux. Nous en avons déjà longuement discuté.

De surcroît, de nombreux dispositifs qui sont contenus dans le présent projet de loi et que nous avons renforcés permettront de lutter contre la vacance des logements en cause.

Par ailleurs, à la lecture de votre amendement, on pourrait croire que vous minerez les objectifs fixés par le Gouvernement qui, vous le savez, a prévu la remise sur le marché de 200 000 logements à loyer maîtrisé et de 100 000 logements vacants, soit un total de 300 000. Or, aux termes de votre amendement, seule la réhabilitation de 250 000 logements serait financée.

Mme Michelle Demessine. C'est en plus !

M. Dominique Braye, rapporteur. Vous avez fusionné les deux types de logements. Le Gouvernement souhaite donc aller au-delà de 250 000.

Mme Michelle Demessine. Il s'agit des logements vacants !

M. Dominique Braye, rapporteur. Pour toutes ces raisons, la commission émet un avis défavorable sur l'amendement n° 16.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Azouz Begag, ministre délégué à la promotion de l'égalité des chances. Le Gouvernement émet un avis défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 16.

(L'amendement n'est pas adopté.)

CHAPITRE III

Sécuriser les autorisations d'urbanisme et les constructions existantes

Articles additionnels avant l'article 3 ou avant l'article 9 ou avant l'article 11 A

Mme la présidente. Je suis saisie de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 17, présenté par Mmes Demessine et Didier, MM. Billout, Coquelle, Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

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

L'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat est ainsi modifié :

1° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« La capacité à atteindre est au minimum d'une place par tranche de 1 000 habitants pour les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale dont la population est supérieure à 50 000 habitants et pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants 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 10 000 habitants. Cette capacité est portée à une place par tranche de 500 habitants dans toutes les communes qui sont comprises dans une agglomération de plus de 100 000 habitants ».

2° Après le troisième alinéa sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« Les communes et leurs groupements compétents en matière de logement transmettent chaque année au préfet du département un bilan du respect des obligations visées à l'alinéa précédent. »

« À compter du 1^{er} janvier 2006, il est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes et groupements visés au troisième alinéa du précédent article. »

« Ce prélèvement est égal à deux fois le potentiel fiscal par habitant multiplié par le nombre de places d'hébergement d'urgence manquantes par rapport aux obligations visées au troisième alinéa du présent article ».

La parole est à Mme Michelle Demessine.

Mme Michelle Demessine. Cet amendement porte sur la question du logement des personnes les plus démunies. Il vise à compléter le dispositif prévu à l'article 3 relatif à la réalisation de logements d'urgence gérés par la SONACOTRA. On sait que l'objectif de l'article 3 est de parvenir à la réalisation, par mobilisation de ressources foncières publiques, de 5 000 places supplémentaires d'hébergement d'urgence.

L'amendement n° 17 tend à accroître les capacités d'accueil. En effet, il est envisageable de recourir à ces solutions de relogement, de caractère temporaire, notamment dans le cas où des immeubles insalubres ou en état de péril ne sont enfin plus affectés à l'habitation. On ne peut également oublier que le manque réel de structures de ce type conditionne bien souvent une intervention plus coûteuse et plus difficile des services sociaux qui sont, de fait, placés dans la nécessité de solliciter le secteur hôtelier privé pour faire face aux situations les plus dramatiques.

Il s'agit donc de donner une force supplémentaire au plan d'hébergement des personnes sans abri afin d'éviter que ne se renouvellent certains des drames que nous avons déjà connus.

Mme la présidente. L'amendement n° 276, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Avant l'article 11 A, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat est ainsi modifié :

1° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« La capacité à atteindre est au minimum d'une place 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 et pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants 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 10 000 habitants. Cette capacité est portée à une place par tranche de 1 000 habitants dans toutes les communes qui sont comprises dans une agglomération de plus de 100 000 habitants. »

2° Après le troisième alinéa sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« Les communes et leurs groupements compétents en matière de logement transmettent chaque année au préfet du département un bilan du respect des obligations visées à l'alinéa précédent.

« À compter du 1^{er} janvier 2006, il est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes et groupements visés au troisième alinéa du présent article.

« Ce prélèvement est égal à deux fois le potentiel fiscal par habitant multiplié par le nombre de places d'hébergement d'urgence manquantes par rapport aux obligations visées au troisième alinéa du présent article. »

La parole est à Mme Odette Herviaux.

Mme Odette Herviaux. Cet amendement répond à la volonté de favoriser les capacités d'accueil des personnes en grande difficulté.

L'article 21 de la loi du 21 juillet 1994 relative à l'habitat a prévu la création, dans chaque département, d'un plan pour l'hébergement d'urgence des personnes sans abri. L'amendement n° 276 vise à le modifier et à le compléter.

Aux termes de la loi en vigueur, la capacité à atteindre est d'une place d'hébergement par tranche de 2 000 habitants pour les communes ou groupements dotés de la compétence en matière de logement comprenant de 10 000 à 100 000 habitants et d'une place par tranche de 1 000 habitants pour les communes ou groupements dotés de la compétence en matière de logement comprenant plus de 100 000 habitants.

Afin de permettre le développement d'une réelle capacité d'accueil des personnes les plus défavorisées, il vous est proposé de renforcer ces obligations en prévoyant une place d'accueil 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 et pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement général de la population, dans une agglomération de plus de 50 000 habitants, comportant au moins une commune de plus de 10 000 habitants.

Par ailleurs, le texte maintient l'obligation d'une place par tranche de 1 000 habitants dans les communes situées dans une agglomération de plus de 100 000 habitants.

En outre, la loi de 1994 n'ayant pas prévu de sanction en cas de non-respect des obligations en la matière, il vous est proposé, comme pour l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, d'instaurer à la charge des communes ne s'acquittant pas de leurs obligations un prélèvement égal à deux fois le potentiel fiscal par habitant par place d'hébergement d'urgence manquante.

L'engagement national pour le logement, initialement baptisé « logement pour tous », doit prendre en considération toutes les demandes de logement, y compris les logements d'urgence et les structures d'accueil des personnes sans abri. En effet, eu égard aux besoins, l'offre est aujourd'hui très insuffisante. Les foyers sont surchargés et, de ce fait, parfois peu sûrs. Les professionnels qui y travaillent se retrouvent souvent démunis face à l'ampleur des besoins d'accompagnement social mais aussi, de plus en plus souvent, d'accompagnement psychiatrique qui y sont exprimés.

Devons-nous attendre qu'une organisation internationale tire la sonnette d'alarme sur la façon dont notre société traite les personnes sans abri, à l'instar du Conseil de l'Europe qui a pointé un doigt accusateur sur les prisons françaises ?

L'engagement national pour le logement doit être celui de toute une nation pour tous ses membres.

Nous vous proposons donc d'adopter cet amendement visant à l'accroissement des places d'hébergement d'urgence pour les personnes sans abri.

Mme la présidente. L'amendement n° 468, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

Avant l'article 9, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 21 de la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat est ainsi modifié :

1° Le troisième alinéa est ainsi rédigé :

« La capacité à atteindre est au minimum d'une place par tranche de 1 000 habitants pour les communes membres d'un établissement public de coopération intercommunale dont la population est supérieure à 50 000 habitants et pour les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants 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 10 000 habitants. Cette capacité est portée à 2 places par tranche de 1 000 habitants dans toutes les communes qui sont comprises dans une agglomération de plus de 100 000 habitants. »

2° Après le troisième alinéa sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« Les communes et leurs groupements compétents en matière de logement transmettent chaque année au préfet du département un bilan du respect des obligations visées à l'alinéa précédent.

« À compter du 1^{er} janvier 2006, il est effectué chaque année un prélèvement sur les ressources fiscales des communes et groupements visés au troisième alinéa du présent article.

« Ce prélèvement est égal à deux fois le potentiel fiscal par habitant multiplié par le nombre de places d'hébergement d'urgence manquantes par rapport aux obligations visées au troisième alinéa du présent article. ».

Cet amendement n'est pas soutenu.

Quel est l'avis de la commission sur les amendements n^{os} 17 et 276 ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Ces deux amendements ont le même objet.

Mes chers collègues, ce sont décidément toujours les mêmes amendements que vous nous présentez, quels que soient le débat, le texte et l'enjeu !

Nous avons déjà longuement discuté de ce sujet en première lecture. L'idée d'un article 55 visant l'hébergement d'urgence a été rejetée. Il n'y a donc pas lieu de changer d'avis aujourd'hui. Par conséquent, comme il se doit, la commission émet un avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Azouz Begag, ministre délégué. Avis défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n^o 17. *(L'amendement n'est pas adopté.)*

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n^o 276.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article additionnel avant l'article 3

Mme la présidente. L'amendement n^o 57 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission, est ainsi libellé :

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

L'ordonnance n^o 2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme est ratifiée sous réserve des dispositions suivantes :

1° Dans le II de l'article 3, le mot : « deuxième, » est inséré avant le mot : « troisième ».

2° À l'article L. 422-2 du code de l'urbanisme dans sa rédaction résultant de l'article 15 de l'ordonnance mentionnée ci-dessus, il est inséré, après le d, un e ainsi rédigé :

« e) Les logements construits par des sociétés de construction dans lesquelles l'État détient la majorité du capital. »

3° L'article L. 443-4 du code de l'urbanisme dans sa rédaction résultant de l'article 15 de l'ordonnance mentionnée ci-dessus est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ce décret détermine les catégories de terrains aménagés sur lesquels les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs peuvent être instal-

lées ou implantées. Il peut prévoir des dérogations pour permettre le relogement provisoire des personnes victimes de catastrophes. »

4° Le IV de l'article 30 est abrogé.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Cet amendement vise à ratifier l'ordonnance relative à la simplification des permis de construire.

Cette ratification se justifie, notamment, par un souci de sécurité juridique et de coordination avec certaines dispositions de ce projet de loi, notamment la mesure qui concerne les permis de construire.

Sur le fond, elle s'inscrit pleinement dans le titre I^{er} du présent projet de loi, relatif au foncier, puisqu'elle vise à faciliter l'acte de construire. De ce point de vue, elle répond au souhait des élus de voir les procédures simplifiées, allégées et sécurisées.

Sans revenir sur l'ensemble des mesures prévues dans l'ordonnance, je citerai les principales d'entre elles : le regroupement des onze régimes d'autorisation existants en trois – le permis de construire, le permis de démolir et le permis d'aménager –, la fusion de certaines procédures – le permis de démolir et le permis de construire pourront être demandés en même temps – et l'amélioration des conditions d'instruction des permis.

J'ajoute que ce texte a été précédé d'un intense travail de consultation de tous les services déconcentrés, des professionnels et des élus, qui ont été étroitement associés à l'élaboration de cette ordonnance.

De surcroît, l'avant-projet d'ordonnance a été rendu public plusieurs mois avant d'être adopté, afin que l'avis de toutes les personnes intéressées par ce problème, dont nous savons qu'elles sont nombreuses, puisse être recueilli.

Mme la présidente. Le sous-amendement n^o 350 rectifié, présenté par M. Jarlier, est ainsi libellé :

Après le deuxième alinéa (1^o) du texte proposé par l'amendement n^o 57 rectifié, insérer deux alinéas ainsi rédigés :

... ° L'article L. 424-5 du code de l'urbanisme, dans sa rédaction résultant de l'article 15 de l'ordonnance mentionnée ci-dessus, est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Le permis de construire, d'aménager ou de démolir tacite ou explicite ne peut être retiré que s'il est illégal et dans le délai de trois mois suivant la date de cette décision. Passé ce délai, le permis ne peut être retiré que sur demande explicite de son bénéficiaire. »

La parole est à M. Pierre Jarlier.

M. Pierre Jarlier. Ce sous-amendement a pour objet d'harmoniser le régime du retrait des permis de construire, d'aménager ou de démolir, en fixant un délai de trois mois, que la décision soit implicite ou explicite, à compter de la seule date qui ne puisse pas faire l'objet d'une discussion, à savoir la date de prise de l'acte.

Il reprend l'une des préconisations figurant dans le rapport sur la sécurité juridique des actes d'urbanisme de M. Philippe Pelletier, président de l'ANAH, qui a regretté « la complexité des règles régissant la remise en cause des autorisations par l'autorité qui les a délivrées ».

La différence entre le régime de retrait des décisions implicites et celui des décisions explicites contribue à la complexité du droit applicable mais aussi à une inégalité de traitement. Il est paradoxal qu'en application des dispositions combinées de la jurisprudence Ternon et de la loi du 12 avril 2000, l'administration qui a laissé passer le délai de prise d'une décision et qui a donc délivré un permis tacite n'ait que deux mois pour le retirer pour illégalité, mais puisse le retirer pendant toute la durée d'une éventuelle instance contentieuse, et dispose de quatre mois pour retirer une décision explicite, sans possibilité de retrait ultérieur, même en présence d'un recours contentieux intenté par un tiers.

Fixer un même délai de trois mois pour le retrait de ces autorisations, qu'elles soient implicites ou explicites, semble donc raisonnable et plus opérationnel. Cela permettra d'accélérer le démarrage des opérations qui ont fait l'objet d'une autorisation explicite, en gagnant un mois sur les délais actuels de retrait, et de donner plus de sécurité juridique aux actes autorisés de façon implicite, en supprimant la possibilité de retrait durant une procédure contentieuse engagée au-delà de trois mois.

Par ce sous-amendement n° 350 rectifié, je propose donc des mesures de simplification et d'accélération des procédures les plus fréquentes, ainsi que d'amélioration de la sécurité juridique des actes.

Mme la présidente. Le sous-amendement n° 521, présenté par M. Jarlier, est ainsi libellé :

Après le 2° du texte proposé par l'amendement n° 57 rectifié, insérer un alinéa ainsi rédigé :

... ° Dans le premier alinéa de l'article L. 442-8 du code de l'urbanisme dans sa rédaction résultant de l'article 15 de l'ordonnance mentionnée ci-dessus, les mots : « ou la décision de non-opposition à la déclaration préalable » sont supprimés.

La parole est à M. Pierre Jarlier.

M. Pierre Jarlier. Ce sous-amendement vise à modifier l'article L. 442-8 du code de l'urbanisme tel que rédigé dans l'ordonnance.

Aux termes du premier alinéa de l'article L. 442-8 du code de l'urbanisme, toute promesse de vente est subordonnée à la délivrance préalable d'un permis d'aménager pour les lotissements avec travaux ou d'une déclaration préalable pour les divisions des lotissements les plus simples sans travaux.

La réforme des autorisations d'urbanisme distingue, en effet, les lotissements qui sont de simples divisions de terrains sans travaux, qui seront soumis à déclaration préalable, et les lotissements prévoyant la création de voies ou d'espaces communs, qui seront soumis, eux, à permis d'aménager.

Le sous-amendement n° 521 tend à une réelle simplification de l'ordonnance : il s'agit non pas de remettre en cause le fait qu'une promesse de vente ne puisse être signée avant que l'autorisation n'intervienne lorsque le lotissement nécessite des travaux – cette interdiction a pour objet d'éviter que ne se reproduise le cas, rencontré par le passé, de lotissements défectueux dans lesquels les travaux n'avaient jamais été réalisés ou terminés –, mais simplement de permettre au propriétaire d'un terrain, lorsque la division des terrains ne nécessite aucuns travaux, de consentir des promesses de vente sous condition suspensive que la commune ne s'oppose pas à la déclaration préalable et ne fasse pas usage de son droit de préemption.

Cette disposition permettrait d'accélérer les délais de signature des promesses de vente dans les lotissements sans travaux et, ainsi, de faciliter l'engagement des démarches préalables nécessaires à la construction, sous réserve des oppositions éventuelles de la commune et de son droit de préemption.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Le sous-amendement n° 350 rectifié reprenant une proposition du rapport Pelletier sur la sécurité juridique des actes d'urbanisme et apportant ainsi une disposition supplémentaire importante, la commission ne peut qu'y être favorable.

Le sous-amendement n° 521 permettra lui aussi une simplification utile, et la commission y est donc également favorable.

Ces deux sous-amendements prouvent bien que notre collègue M. Pierre Jarlier est un spécialiste des problèmes d'urbanisme.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Azouz Begag, ministre délégué. Le Gouvernement émet un avis favorable sur l'amendement n° 57 rectifié et sur les deux sous-amendements n° 350 rectifié et 521.

Le Gouvernement est d'accord pour intégrer dans la loi Haenel la ratification de l'ordonnance du 8 décembre 2005, relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.

En effet, cette ratification immédiate est nécessaire pour assurer la coordination avec la disposition introduite par l'article 3 du présent projet de loi, qui prévoit de permettre à l'État de délivrer des permis de construire aux sociétés de construction dans lesquelles il possède plus de la moitié du capital.

Cette disposition risquerait de disparaître du code de l'urbanisme si l'ordonnance n'était pas immédiatement ratifiée.

Mme la présidente. Je mets aux voix le sous-amendement n° 350 rectifié.

(Le sous-amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix le sous-amendement n° 521.

(Le sous-amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 57 rectifié, modifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, avant l'article 3.

L'amendement n° 299 rectifié, présenté par MM. Delfau, Fortassin, A. Boyer, Baylet et Collin, est ainsi libellé :

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

Le premier alinéa de l'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme est complété par deux phrases ainsi rédigées : « La commune peut effectuer un contrôle a posteriori pour s'assurer de la réalisation effective de ces aires de stationnement. En cas d'obstacle mis à l'accomplissement de ce contrôle ou de changement de destination de ces aires, le bénéficiaire de l'autorisation de construire ou de travaux est astreint au paiement de la participation définie à l'article L. 332-7-1. »

L'amendement n° 298 rectifié, présenté par MM. Delfau, Fortassin, A. Boyer, Baylet et Collin, est ainsi libellé :

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

Le deuxième alinéa de l'article L. 123-1-2 du code de l'urbanisme est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans le cas de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement, il ne peut procéder à la vente de celles-ci indépendamment du ou des logements. »

La parole est à M. Gérard Delfau.

M. Gérard Delfau. Ces deux amendements sont des amendements techniques consensuels et ont trait aux places de stationnement dans les constructions nouvelles.

L'amendement n° 299 rectifié vise à donner à la commune le droit de vérifier *a posteriori* que le local prévu pour le stationnement des voitures dans le permis de construire a bien été réalisé et que l'utilisation dudit local n'a pas été dévoyée.

C'est une procédure que nous connaissons bien et que nous venons de confirmer récemment encore s'agissant de l'assainissement : compétence a été donnée aux municipalités – en fait, elles y ont été contraintes – de vérifier le bon fonctionnement des assainissements privés effectués afin que la réglementation applicable en ce domaine soit respectée.

J'en viens à l'amendement n° 298 rectifié. Lorsque le PLU impose la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction ou de la rénovation d'un logement, le bénéficiaire du permis peut être tenu quitte de cette obligation en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement. Afin d'éviter que celui-ci ne revende ces places de parking peu après, ce qui reviendrait en réalité à se soustraire à l'obligation imposée par le PLU, cet amendement propose de lier cette vente à celle du logement.

En effet, trop souvent, à peine le logement est-il édifié que la place de stationnement sise dans le parc privé, place qui a bien entendu de la valeur, est revendue, si bien que le logement se trouve privé de ce qui était pourtant une condition de la délivrance du permis de construire.

Cette mesure, comme la précédente, permettrait d'éviter le stationnement abusif des véhicules dans la rue.

Dans les deux cas, nous proposons de prendre les mesures nécessaires pour que la collectivité ne soit pas victime de ces pratiques : nous souhaitons, dans le premier cas, que la collectivité puisse contrôler *a posteriori* que le local a bien la destination prévue par le permis de construire et, dans le second cas, qu'il n'y ait pas de dissociation possible entre le logement et la place de stationnement privé.

Cette pratique a, d'ailleurs, déjà cours dans certaines grandes villes, dont Paris, si je suis bien informé.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Tous les élus sont conscients de la gravité de ce problème de stationnement, auquel ils sont tous confrontés et qui se pose non seulement dans Paris ou les grandes villes, mais aussi dans les lotissements de communes rurales ou périurbaines.

Nous ne pouvons donc que partager les préoccupations de M. Delfau.

Toutefois, l'amendement n° 299 rectifié me semble déjà en grande partie satisfait, puisque la commune peut effectuer un contrôle général de la conformité du projet au permis de construire et peut, si le projet n'est pas conforme, mettre

en œuvre toutes dispositions utiles pour y remédier : si elle constate une infraction du constructeur, elle peut dresser un procès-verbal à ce dernier, qui doit alors demander un permis rectificatif, permis qui est bien sûr refusé si la commune a décidé de fixer un certain quota de places de parking par logement, comme cela se fait actuellement de plus en plus souvent.

En outre, supprimer une place de parking prévue par un PLU constitue une réelle infraction.

La commission émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

Il en est de même s'agissant de l'amendement n° 298 rectifié.

En effet, empêcher que la vente d'une place de parking soit dissociée de celle du logement auquel cette place était rattachée ne me paraît pas du tout opportun, car cela irait à l'encontre de votre souhait, mon cher collègue, d'éviter le stationnement abusif d'automobiles dans les rues.

Le propriétaire peut ne plus avoir besoin de parking, comme cela se produit souvent à Paris : beaucoup de Parisiens qui avaient une voiture ne l'ont plus, mais ont gardé un parking. Si une personne âgée, par exemple, n'a plus besoin de voiture, et donc plus besoin de parking, il est bien normal qu'elle puisse mettre ce dernier à la disposition d'un jeune couple qui a acheté un appartement sans parking ou qu'elle puisse le lui revendre.

L'essentiel est que toute place de parking demeure et qu'une voiture puisse y stationner. Peu importe que le propriétaire du véhicule habite le logement auquel ce parking était à l'origine rattaché ou non.

Une place de parking ne doit pas être supprimée. La commune dispose de toute une batterie de mesures pour s'y opposer.

Je vous demande donc, mon cher collègue, de bien vouloir retirer cet amendement, parce que, même si chacun, ici, partage votre souci, la mesure que vous préconisez irait, j'en suis persuadé, à l'encontre de l'objectif recherché.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Azouz Begag, ministre délégué. Le Gouvernement souhaite le retrait de ces deux amendements.

Mme la présidente. Monsieur Delfau, les amendements n°s 299 rectifié et 298 rectifié sont-ils maintenus ?

M. Gérard Delfau. Madame la présidente, je ne retirerai bien évidemment ni l'un ni l'autre, et chacun devra prendre ses responsabilités.

J'en reviens au premier de ces amendements : je sais bien qu'il existe un certificat de conformité et un procès-verbal.

Mais une fois que la conformité a été constatée, l'utilisateur peut prendre possession du local dans les trois mois. Et, comme M. le rapporteur l'a d'ailleurs reconnu à mi-mot, ce local est souvent, dans nos communes, transformé en chambre pour enfants, en aire de jeu ou en chambre d'amis. (*M. le rapporteur fait un signe de dénégation.*) Les voitures, puisqu'il est possible d'obtenir deux aires de stationnement par maison, par exemple, sont alors stationnées dans la rue, et c'est la collectivité qui doit faire face, avec beaucoup de difficultés, à la situation qui en résulte.

Dans les réponses que vous m'avez faites, monsieur le rapporteur, vous n'avez pas évoqué la possibilité d'effectuer un contrôle *a posteriori*, qui suppose l'intervention de la

loi : dans la mesure où il s'agit d'autoriser le représentant du maire à pénétrer dans une enceinte privée, ce contrôle est impossible sans autorisation du Parlement.

Rejeter cet amendement reviendrait donc à encourager le stationnement anarchique des véhicules dans nos communes. (*M. Gérard Cornu s'exclame.*)

Je ne retirerai pas non plus l'amendement n° 298 rectifié. En effet, il ne m'a pas échappé que certains occupants de logements ne possèdent pas de véhicule. Ils sous-louent alors leur garage, ce qui est tout à fait licite et très fréquent. Cela signifie qu'une autre place de parking doit être créée.

Dans les deux cas, il s'agit de propositions raisonnables, inspirées par une réalité que nous ne parvenons pas à maîtriser. C'est la raison pour laquelle je maintiens ces deux amendements.

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. M. Delfau a fait allusion à la transformation d'un garage en chambre d'amis, ce qui est assimilable à une fraude. En effet, pour changer la destination d'un local quel qu'il soit, il faut un permis de construire.

De même que des gens construisent parfois des maisons entières sans aucune autorisation, des personnes peuvent se rendre coupables de ce genre de fraude. Mais dans ce cas, le maire dispose de tous les pouvoirs d'intervention que lui confère le code de l'urbanisme.

Il est ainsi totalement interdit de changer l'affectation d'un local, en transformant par exemple un garage en chambre d'amis, sans avoir déposé au préalable une demande de permis de construire et sans avoir obtenu ce dernier. Il s'agit d'une démarche obligatoire !

Ce que vous évoquez, monsieur Delfau, est donc tout à fait impossible, sauf cas de fraude. Pour ma part, je ne peux imaginer que des maires, en l'absence du dépôt d'une demande de permis de construire, laissent transformer en chambre d'amis un local prévu à l'origine pour la réalisation d'un garage.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 299 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 298 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article additionnel après l'article 3

Mme la présidente. L'amendement n° 18, présenté par Mmes Demessine et Didier, MM. Billout, Coquelle, Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

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

Les articles L. 822-1 et L. 822-2 du code de l'éducation sont ainsi rédigés :

« Art. L. 822-1. – Le centre national des œuvres universitaires et scolaires est un établissement public, doté de la personnalité civile et de l'autonomie financière. Il est placé sous la tutelle du ministre chargé de l'enseignement supérieur qui approuve son budget.

« Art. L. 822-2. – Le conseil d'administration du centre national des œuvres universitaires et scolaires est chargé de définir la politique générale du centre

national des centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires.

« Il est également chargé :

« 1° D'assurer la répartition des crédits budgétaires ordinaires et extraordinaires affectés aux centres régionaux des œuvres universitaires et scolaires ;

« 2° De recueillir et de répartir tous dons, legs, subventions et aides diverses susceptibles de favoriser l'établissement, le fonctionnement ou le développement de ces œuvres. »

La parole est à Mme Michelle Demessine.

Mme Michelle Demessine. Cet amendement concerne la question très sensible du logement étudiant, telle qu'elle a été envisagée à travers la loi de décentralisation. En effet, le caractère national de la politique des œuvres universitaires, et notamment du logement étudiant, a été dissous dans le cadre plus incertain des politiques urbaines déterminées au niveau départemental et intercommunal.

Lors de la discussion de la loi de décentralisation, nous avons pointé cette question essentielle. Permettez-moi de citer les propos que nous avons alors tenus : « Si ce projet de loi prévoit la signature d'une convention entre le CROUS et la collectivité locale pour la gestion des attributions, il ne prévoit aucun cadrage de cette convention. Certaines municipalités pourraient ainsi supporter le remboursement des emprunts contractés pour la construction des bâtiments au CROUS, ce qui mettrait en danger son équilibre financier, qui est déjà bien précaire. La décentralisation du financement de la construction des logements étudiants ne prévoit aucun système de péréquation financière. Elle conduira forcément à une augmentation importante des inégalités géographiques. »

Les observations que nous formulions à l'époque ont-elles perdu de leur pertinence ? La construction de logements étudiants a-t-elle connu, depuis l'adoption de la loi de décentralisation, une relance importante ?

Les étudiants cessent-ils d'être confrontés au problème du logement, notamment à Paris, où le parc de chambres universitaires disponibles n'équivaut même pas au nombre des étudiants théoriquement prioritaires dans l'attribution d'un logement, c'est-à-dire les étudiants boursiers ?

La situation est telle que le Gouvernement s'est senti obligé d'ajouter une niche fiscale en permettant la déductibilité sous forme de crédit d'impôt des emprunts étudiants, mode de financement utilisé, hélas ! par un nombre croissant d'entre eux, faute d'une aide sociale adaptée et compte tenu, justement, de l'explosion des loyers, qui frappe au premier chef les jeunes.

C'est bien parce que ces questions ne peuvent être résolues uniquement par des réponses au niveau local mais doivent nécessairement, selon nous, relever de la solidarité nationale, que nous proposons l'insertion de cet article additionnel dans le projet de loi.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Je suis très circonspect, car l'objet de cet amendement n'a aucun rapport avec le texte même de ce dernier, qui ne concerne en aucun cas le logement étudiant mais vise la réforme du Centre national des œuvres universitaires et scolaires. Il faut rester un peu sérieux, madame Demessine !

Mme Michelle Demessine. C'est vous qui n'êtes pas sérieux !

M. Dominique Braye, rapporteur. Que vient faire une telle proposition en plein milieu des dispositions consacrées à l'urbanisme ? Cet amendement n'est même pas un cavalier ! La commission ne peut donc émettre qu'un avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Azouz Begag, ministre délégué. Défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 18.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 3 bis

Mme la présidente. L'article 3 bis a été supprimé par l'Assemblée nationale ; mais je suis saisie de deux amendements identiques tendant à le rétablir.

L'amendement n° 58 est présenté par M. Braye, au nom de la commission.

L'amendement n° 351 est présenté par M. Jarlier.

Ces deux amendements sont ainsi libellés.

Rétablir cet article dans la rédaction suivante :

Après l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 111-12 ainsi rédigé :

« Art. L. 111-12. Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou de déclaration de travaux ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

« Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

« a) Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;

« b) Lorsque la construction a fait l'objet d'une décision devenue définitive d'un tribunal de l'ordre judiciaire ordonnant sa démolition ;

« c) Lorsque la construction est située dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du code de l'environnement ou un parc naturel créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement. »

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter l'amendement n° 58.

M. Dominique Braye, rapporteur. Cet amendement tend à rétablir un article additionnel, introduit au Sénat sur l'initiative de la commission des affaires économiques et de la commission des lois, et supprimé en première lecture par l'Assemblée nationale. L'article 3 bis reprenait une proposition contenue dans le rapport établi par le groupe de travail sur la sécurisation des autorisations d'urbanisme, présidé par M. Pelletier, proposition qui tendait à instituer un délai de prescription de dix ans en matière administrative pour les règles d'urbanisme.

La commission souhaite rétablir cette disposition, qui a fait l'objet d'une concertation approfondie et d'un accord entre tous les acteurs concernés au sein du groupe précité, y compris les associations de défense de l'environnement.

Alors qu'il existe une prescription pénale de trois ans et une prescription civile de dix ans, il n'existe pas de prescription administrative, ce qui nous paraît totalement anormal.

Ainsi, même après l'extinction des actions pénales et civiles, la construction ne cesse pas pour autant d'être irrégulière sur le plan administratif, ce qui a pour conséquence une grande insécurité juridique pesant sur les mutations et l'impossibilité, dans certains cas, de réaliser les travaux de rénovation sur les constructions, de nombreuses années après l'achèvement des travaux.

J'ajoute que cet amendement n'affecte en aucun cas le droit de recours, qui reste inchangé, dans les délais de l'action civile et de l'action pénale.

Mme la présidente. Le sous-amendement n° 227 rectifié, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer et MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoul, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Compléter le texte proposé par l'amendement n° 58 pour l'article L. 111-12 du code de l'urbanisme par un alinéa ainsi rédigé :

« ...) Lorsque la construction est sur le domaine public ;

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Nous partageons l'esprit de l'amendement présenté par M. le rapporteur, au nom de la commission des affaires économiques, puisque nous avons voté cette disposition en première lecture.

Nous souhaitons cependant, par ce sous-amendement, préciser les conditions d'application du délai de prescription du permis de construire en matière administrative, et seulement dans ce cas – la situation reste en effet inchangée en matière pénale –, afin de pouvoir faire référence aux constructions édifiées sur le domaine public. Il nous semble en effet dommageable que des contrevenants indéliçables, ayant installé par exemple une paillote sur une plage, puissent considérer, alors que le littoral fait partie du domaine public maritime, qu'ils sont dans leur droit et donc intouchables d'un point de vue administratif, dès lors que le délai fatidique des dix années serait dépassé.

La loi littoral, comme la loi montagne d'ailleurs, doit être pleinement respectée et les sites naturels doivent être libérés de toutes les emprises, de quelque nature qu'elles soient.

Les différents gouvernements se sont attachés à faire démolir un certain nombre de constructions illicites. Il ne faudrait donc pas donner le sentiment que nous renonçons à ce travail de salubrité publique engagé par l'État.

Nous avons également élargi, au travers de l'amendement n° 227 initial, l'impossibilité de régularisation administrative, même au bout de dix ans, à tous les permis obtenus par fraude, situations qui existent quelquefois, notamment en matière de trafic d'influence. Nous avons ensuite retiré cet alinéa, car il nous a été dit, lors de l'examen du texte en commission, que la disposition ne s'appliquerait pas dans ces cas.

Il est important d'adopter l'amendement n° 58, modifié si possible par ce sous-amendement. En effet, les personnes qui ont réalisé des constructions dans des bâtiments dont le permis a été cassé rencontrent de nombreuses difficultés, dès lors qu'elles veulent se séparer de ces appartements à l'occasion de mutations professionnelles, car elles ne peuvent pas

obtenir le permis de construire ou le certificat de conformité, souvent nécessaires lors de la transaction des biens. Elles sont donc pénalisées par l'absence d'une telle disposition dans le code.

Mme la présidente. Le sous-amendement n° 355 rectifié, présenté par M. Cornu, est ainsi libellé :

Compléter *in fine* le texte proposé par l'amendement n° 58 pour insérer un article L. 111-12 dans le code de l'urbanisme par un alinéa ainsi rédigé :

« d) Dans les zones visées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement. ».

La parole est à M. Gérard Cornu.

M. Gérard Cornu. Le sous-amendement n° 355 rectifié vise à ajouter à l'amendement n° 58, que je soutiens, une quatrième exception à celles qui sont prévues dans l'amendement n° 58 : les zones exposées au risque, dites « zones de danger ». Il faut en effet absolument exempter les constructions illégales dans les plans de prévention des risques naturels prévisibles, tels que les inondations. Il serait en effet paradoxal, faute d'avoir prévu de telles exceptions, d'encourager la réalisation sur des sites dangereux de constructions irrégulières, qui seraient régularisées au terme d'un délai de dix ans.

Mme la présidente. La parole est à M. Pierre Jarlier, pour présenter l'amendement n° 351.

M. Pierre Jarlier. Cet amendement, identique à l'amendement n° 58, déposé par la commission des affaires économiques, a pour objet de rétablir une disposition introduite par le Sénat en première lecture, sur proposition conjointe de la commission des lois et de la commission des affaires économiques. Cette mesure tend à améliorer la sécurité juridique des constructions existantes, en admettant le principe selon lequel, à l'issue d'un délai de dix ans à compter de l'achèvement d'une construction, la méconnaissance des règles d'urbanisme ou des règles applicables aux autorisations d'urbanisme ne peut plus être opposée.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. La commission est favorable au sous-amendement n° 227 rectifié, ainsi qu'au sous-amendement n° 355 rectifié, qui tend à prévoir une restriction justifiée s'appliquant aux secteurs où les constructions peuvent être problématiques, comme les zones inondables.

Quant à l'amendement n° 351, il est satisfait par l'amendement n° 58 de la commission.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Azouz Begag, ministre délégué. Le Gouvernement est favorable aux amendements n°s 58 et 351, ainsi qu'au sous-amendement n° 227 rectifié.

Il partage par ailleurs le souci de M. Cornu d'éviter la régularisation administrative des constructions irrégulières situées dans les zones de danger des plans de prévision des risques visées au code de l'environnement. Il est donc également favorable au sous-amendement n° 355 rectifié.

Mme la présidente. La parole est à M. Yves Fréville, pour explication de vote sur le sous-amendement n° 227 rectifié.

M. Yves Fréville. Le sous-amendement n° 227 rectifié est absolument indispensable. Le domaine public est effet inaliénable, imprescriptible et incessible, et cela depuis belle lurette ! (*Sourires.*)

Je tenais simplement à dire que ce sous-amendement ne visait pas seulement les cas de constructions sur le littoral, par exemple, signalés par M. Repentin.

M. Thierry Repentin. J'ai cité les cas les plus connus !

M. Yves Fréville. Il ne faudrait en effet pas que le compte rendu de nos débats puisse laisser penser que nous restreignons ce grand principe du droit aux exemples donnés pour illustrer cet excellent sous-amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix le sous-amendement n° 227 rectifié.

(*Le sous-amendement est adopté.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix le sous-amendement n° 355 rectifié.

M. Serge Lagache. Sous-amendement tout aussi excellent que le précédent !

(*Le sous-amendement est adopté.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Alain Vasselle, pour explication de vote sur l'amendement n° 58, modifié.

M. Alain Vasselle. Je vais voter l'amendement n° 58, modifié, mais je voudrais auparavant attirer l'attention du Gouvernement sur l'inertie dont font souvent preuve tant les tribunaux que l'administration quant à la mise en œuvre des décisions de justice ou des décisions administratives à l'encontre des constructions réalisées à l'insu du maire dans le domaine privé.

J'ai été sensibilisé à ces situations par plusieurs maires de mon département confrontés à l'impossibilité d'obtenir des particuliers la démolition des constructions illicites, éventuellement inachevées quand les travaux ont pu être stoppés, constructions qui restent en l'état pendant des années sans que ne se passe quoi que ce soit.

Ces situations récurrentes et qui perdurent, en particulier dans certaines régions de notre pays, soulèvent de multiples problèmes. Par exemple, il faut saisir une entreprise pour démolir la construction ; mais qui supporte la dépense lorsque l'on a affaire à des particuliers insolubles ?

Pour que les textes que nous votons ne soient pas décrédibilisés, le minimum serait qu'une circulaire ministérielle soit adressée au garde des sceaux et aux préfets afin que la justice et l'administration fassent en sorte qu'une suite effective soit donnée dans de brefs délais aux décisions prises sur le plan tant judiciaire qu'administratif.

Mme la présidente. La parole est à M. Gérard Delfau, pour explication de vote.

M. Gérard Delfau. Je voterai moi aussi l'amendement, tout en étant animé par les mêmes préoccupations que M. Vasselle.

Je demande à mon tour au Gouvernement de rappeler au corps préfectoral qu'une décision de démolition d'une construction illicite prise au plus haut niveau juridictionnel doit être effectivement appliquée. Or, ce n'est pas toujours le cas, et plusieurs exemples le démontrent dans le département dont je suis sénateur.

Les conséquences sont évidemment gravement dommageables tant au regard du respect des lois que pour les communes concernées, mais elles vont bien au-delà puisque l'exemple ainsi donné encourage toutes les infractions aux règlements d'urbanisme. Finalement, c'est celui qui respecte la loi qui se sent victime, alors que celui qui l'enfreint se considère comme « légitimé » !

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 58 rectifié, modifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, l'article 3 *bis* est rétabli dans cette rédaction et l'amendement n° 351 n'a plus d'objet.

Article 3 quinquies

Après l'article L. 600-4-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article L. 600-6 ainsi rédigé :

« Art. L. 600-6. – Lorsque la juridiction administrative, saisie d'un déféré préfectoral, a annulé par une décision devenue définitive un permis de construire pour un motif non susceptible de régularisation, le représentant de l'État dans le département peut engager une action civile en vue de la démolition de la construction dans les conditions et délais définis par le deuxième alinéa de l'article L. 480-13. »
– *(Adopté.)*

Article additionnel après l'article 3 quinquies

Mme la présidente. L'amendement n° 364 rectifié, présenté par MM. Revet, Bailly et J. Boyer, Mme Gousseau, M. Grillot, Mme Rozier et M. Seillier, est ainsi libellé :

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

Dans les communes ne disposant pas de plan d'occupation des sols et où s'applique le règlement national d'urbanisme, le permis de construire est de droit accordé à la personne qui en fait la demande dès lors que celle-ci a fait l'objet d'un avis favorable du conseil municipal et que dans les deux mois suivant la notification et durant lesquels celle-ci aura été affichée en mairie, aucun recours dûment motivé n'aura été déposé. Les règles applicables en matière de délai de réponse sont celles en vigueur en matière de gestion des permis de construire.

Cet amendement n'est pas soutenu.

Article additionnel après l'article 3 sexies

Mme la présidente. L'amendement n° 186 rectifié *bis*, présenté par MM. Hérisson, Jarlier, Bêteille, Girod et Détraigne, est ainsi libellé :

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

Après l'article L. 600-1 du code de l'urbanisme, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... – Une association n'est recevable à agir contre une décision relative à l'occupation ou l'utilisation des sols que si le dépôt des statuts de l'association en préfecture est intervenu antérieurement à l'affichage en mairie de la demande du pétitionnaire. »

La parole est à M. Pierre Jarlier.

M. Pierre Jarlier. Cet amendement d'appel, suggéré par l'association des maires de France, a pour objet d'interpeller le Gouvernement sur le problème des recours abusifs engagés par certaines associations dans le but de se donner les moyens de négocier les prix de terrains où des projets doivent être réalisés.

Il s'agit, bien sûr, non pas de priver les associations de leur droit légitime de recourir contre un projet qu'elles contestent, mais d'éviter les recours des associations de pure circonstance qui se créent au moment où une opération se

monte pour défendre non une cause d'intérêt général mais un intérêt particulier, en vue de pouvoir négocier ensuite le prix des terrains.

Nous souhaiterions que le Gouvernement engage une réflexion sur ces recours abusifs qui entraînent en fait une surenchère sur le prix des terrains.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Les acteurs que nous avons auditionnés, dans le cadre du groupe de travail que présidait M. Philippe Pelletier et auquel participait notre collègue Pierre Jarlier, partagent largement le sentiment que le phénomène des recours abusifs est, hélas ! une réalité et que ces recours sont fréquents.

Le rapport, intitulé *Propositions pour une meilleure sécurité juridique des autorisations d'urbanisme*, montre en outre que le délai moyen de jugement est de quinze à seize mois devant les tribunaux administratifs, délai qui passe de deux à trois ans devant les cours administratives d'appel.

De surcroît, par rapport aux autres contentieux, celui de l'urbanisme donne lieu à un nombre significatif de désistements. De 15 % à 20 % des affaires se concluent ainsi par un désistement, ce qui peut démontrer l'existence, dont aucun de nous ne doute, de nombreux recours abusifs dont l'abandon est ensuite monnayé auprès des promoteurs – ils préfèrent payer, car la durée excessive des délais de jugement leur fait perdre de l'argent – par des gens qui ont presque fait profession de ce type de pratique.

Le rapport constate également que le contentieux concerne une faible proportion des autorisations – environ 1 % –, mais qu'il porte de plus en plus sur les opérations importantes avec des conséquences économiques très lourdes, d'où le comportement de certains « professionnels du recours ».

La commission constate que le présent amendement ne remet nullement en question le droit d'agir des riverains non plus que celui des associations existantes.

Pour toutes ces raisons, et conformément à la jurisprudence relative aux deuxième lectures, elle émet un avis de sagesse.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Azouz Begag, ministre délégué. Le Gouvernement est défavorable à cet amendement qui limiterait à l'excès le droit de recours contre les décisions d'urbanisme en ne permettant pas aux citoyens confrontés, sur le plan local, à une décision qui lèse leur intérêt et qui leur paraît illégale de se regrouper pour faire valoir leurs droits devant les tribunaux.

Le Gouvernement souhaite vivement améliorer la sécurité juridique des opérations d'urbanisme et des permis de construire. Il avait demandé à Philippe Pelletier de lui proposer des mesures appropriées.

Beaucoup des mesures proposées sont en train de devenir effectives, en particulier dans le cadre de ce projet de loi.

Il avait été clairement précisé, alors, que le Gouvernement était très attaché au respect du droit fondamental pour les citoyens et les associations concernées de contester devant un juge les décisions qu'ils estiment illégales.

Pour aller plus loin, le Gouvernement réfléchit au problème de ces recours au chantage.

Dans cet esprit, il souhaite le retrait de l'amendement.

Mme la présidente. Monsieur Jarlier, l'amendement n° 186 rectifié *bis* est-il maintenu ?

M. Pierre Jarlier. D'une part, j'avais annoncé dès le début de mon propos qu'il s'agissait d'un amendement d'appel portant sur les abus imputables à ces associations de circonstance – les associations légitimes, je le répète, ne sont pas en cause – qui se constituent dans le seul but de monnayer les prix des terrains. Cette pratique est dommageable pour les promoteurs mais aussi pour les collectivités,...

M. Gérard Delfau. Bien sûr !

M. Pierre Jarlier. ... qui peuvent être concernées par les projets.

D'autre part, j'ai bien entendu les arguments de M. le ministre.

Je vais bien évidemment retirer cet amendement, car j'ai conscience que, dans sa rédaction actuelle, il ne répond pas à la question posée ; mais je souhaite qu'une réflexion s'engage pour que ces abus inacceptables soient évités.

Mme la présidente. L'amendement n° 186 rectifié *bis* est retiré.

M. Alain Vasselle. Je le reprends !

Mme la présidente. Il s'agit donc de l'amendement n° 186 rectifié *ter*.

La parole est à M. Alain Vasselle.

M. Alain Vasselle. Il est inacceptable que l'on tolère qu'un pétitionnaire puisse s'appuyer sur l'existence d'une association dont les statuts n'ont pas été déposés en préfecture, et qui n'a donc pas encore un caractère public, pour engager une procédure à son bénéfice.

Je considère que c'est contraire à notre droit et à notre pratique. Je ne comprends donc pas l'argumentation qui a conduit le Gouvernement à demander le retrait de cet amendement.

M. le rapporteur est d'ailleurs bien conscient de la réalité du problème puisque la commission a donné un avis de sagesse, à défaut d'oser émettre un avis favorable.

Pour ma part, je souhaite que le Sénat se prononce sur cet amendement.

Mme la présidente. La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

M. Thierry Repentin. Le débat doit rester serein, car nous devons éviter tout risque de dérapage.

Nous sommes nombreux à être des élus locaux et donc à avoir été confrontés, à un moment ou à un autre, à un recours de cette nature, pouvant être qualifié d'« abusif » puisque nous savions que celui – ou ceux, s'il s'agissait d'une démarche collective – qui l'avait engagé recherchait un intérêt non pas général, mais particulier.

Le hasard des programmations télévisées a voulu qu'un reportage sur ce sujet soit diffusé hier soir : le maire d'une commune de la région parisienne – Limeil-Brévannes – a cité le cas d'un promoteur immobilier ayant accepté de payer une somme de 15 000 euros à un pétitionnaire...

Ces pratiques sont en effet inacceptables, mais, monsieur le ministre, puisque vous avez annoncé que vous étudiez le problème, permettez-moi de dire qu'elles le sont encore plus quand elles interviennent dans des circonstances dont j'ai eu moi-même à connaître en tant qu'adjoint chargé de l'urbanisme.

En l'occurrence, et c'est pourquoi cet exemple est très significatif, la demande de permis de construire avait été déposée par un OPAC. Après un premier recours, une autre demande avait été déposée, mais, au second recours, l'OPAC avait « capitulé » et renoncé à son opération. Quelques mois après, un promoteur immobilier dépose un permis de construire et mène, lui, son opération à terme !

C'était assez surprenant, car un nouveau recours avait été engagé par les mêmes requérants. Connaissant particulièrement bien le promoteur immobilier, je lui ai demandé comment les choses s'étaient déroulées. Eh bien, en contrepartie d'un désistement devant notaire, le pétitionnaire avait obtenu un dédommagement pour la construction qui allait s'édifier.

Ces pratiques créent donc de surcroît une distorsion entre le monde du logement social et celui des promoteurs immobiliers, car provisionner pour charges ce type de recours, comme le font aujourd'hui les promoteurs immobiliers, est impossible pour les constructeurs de logements sociaux.

De telles pratiques fragilisent donc ces derniers par rapport aux terrains libres.

Monsieur le ministre, votre réponse nous pose vraiment un cas de conscience.

Elle me rappelle la sécurité routière, domaine dans lequel, pour quelques criminels de la route, on impose à tout le monde des mesures draconiennes faute de disposer de mesures individuelles.

Cela étant, monsieur le ministre, je ne souhaite pas non plus que soit complètement bridée dans notre pays la faculté de discuter de la pertinence d'un certain nombre de permis de construire. Il faut bien le reconnaître, il y a en France des sites qui doivent leur préservation à des associations. Paradoxalement – en tout cas, c'est ainsi que cela va apparaître –, je ferais plutôt confiance au Gouvernement s'il s'engageait à présenter, dans les mois qui viennent, des propositions pour répondre à ce type de difficultés.

Mme la présidente. La parole est à M. le ministre délégué.

M. Azouz Begag, ministre délégué. Je comprends totalement vos préoccupations. Toutefois, s'agissant du difficile équilibre entre le droit de recours et le droit du porteur de projet, je voudrais que se poursuive la réflexion du Gouvernement, à laquelle je souhaite vous associer. Je demande donc le retrait de l'amendement n° 186 rectifié *ter*.

Mme la présidente. La parole est à M. Gérard Delfau, pour explication de vote.

M. Gérard Delfau. C'est vrai que nous sommes partagés entre, d'un côté, le droit d'association, issu de la loi de 1901 – c'est l'un des piliers de la République, et il ne faut pas y toucher – et, de l'autre côté, des manœuvres spéculatives, même si, on le dit dans cette enceinte en choisissant les mots, la réalité est de très loin en rupture avec l'objet qui a présidé au vote de la loi de 1901.

Je serai tenté de voter cet amendement. En effet, si le Gouvernement nous assure de ses bonnes intentions, il ne nous donne cependant rien de concret pour l'instant.

J'y ajouterai un autre élément que j'avais évoqué au cours de la discussion générale et à propos duquel je n'ai pas eu le moindre début de réponse ni même de prise en considération de la part du Gouvernement depuis que s'est engagé ce débat : c'est la surenchère qui est la pratique courante d'une

partie, sans doute minoritaire mais très active, de la profession de promoteur immobilier privé. J'y vois l'une des bases de la spéculation foncière et l'une des raisons de la mise en difficulté des élus désireux de mener des politiques courageuses en matière d'urbanisme et d'aménagement, notamment – mais pas seulement – de ceux qui veulent construire suffisamment de logements sociaux locatifs.

Ce que je dis là – et ce n'est pas un procès d'intention – rejoint le propos du président du syndicat national des promoteurs immobiliers, qui, à l'ouverture d'un salon récent, regrettait que la correction nécessaire ne règne pas toujours au sein de sa profession.

Il y a donc pour partie une crise de cette profession. Et l'intérêt général et les élus locaux, comme les citoyens, en sont les victimes. Je le dis en distinguant bien la profession tout entière de cette fraction. Mais je le dis à partir d'exemples concrets, précis, concordants sur mon département. Et je suis prêt, si vous mettez en place des auditions, à venir donner des cas précis que j'ai collectés en tant que maire et en tant que parlementaire.

Je souhaiterais donc que l'on organise le droit d'association, tout en le préservant, d'où mon hésitation à voter cet amendement.

En revanche, certaines pratiques d'une partie de la profession de promoteur immobilier privé relèvent de l'action de la puissance publique. Il y a un organisme qui doit éviter ces dérives, et, s'il n'y parvient pas, il appartient alors au Gouvernement de prendre l'initiative nécessaire, à la limite d'étudier la situation et de proposer des solutions, à moins évidemment que l'on ne veuille encourager de telles pratiques !

Cet amendement heureux déposé initialement par notre collègue Pierre Jarlier a le mérite de soulever un problème délicat, je le sais. Mais si les parlementaires que nous sommes ne posent pas les vraies questions, alors, nous ne sommes pas dignes du mandat qui nous a été confié !

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Pierre Caffet, pour explication de vote.

M. Jean-Pierre Caffet. Adjoint à l'urbanisme d'une grande ville, je suis confronté, comme beaucoup d'élus locaux, à ce qu'il faut bien appeler une sorte de marché parallèle du recours, suscité soit par des intérêts particuliers totalement égoïstes, soit, parfois, par la recherche d'intérêts pécuniaires : il est en effet établi qu'il est des recours dont les auteurs cherchent à monnayer le retrait contre monnaie sonnante et trébuchante. Des actions judiciaires en cours en témoignent d'ailleurs. Nous sommes tous confrontés à ce problème.

L'amendement n° 186 rectifié *ter* présente l'intérêt fondamental de dire clairement qu'il faut aujourd'hui faire quelque chose, et sans doute légiférer sur cette question pour pouvoir régler au mieux le problème, sinon de manière définitive, au moins en fixant un certain nombre de principes.

Sur le problème de principe, je suis, comme beaucoup d'entre vous, mes chers collègues, assez partagé.

Je comprends le principe selon lequel il faut faire la différence entre des intérêts égoïstes, étroitement particuliers et parfois pécuniaires, et des recours provenant d'associations, même constituées tardivement.

Je comprends qu'une association se constitue, même tardivement, devant un projet d'ampleur dès lors que ce dernier n'a pas fait l'objet d'une concertation suffisante, de discussions avec la population locale et de publicité.

Ce qui est difficile, c'est la confusion entre ce qui peut être parfaitement légitime, à savoir la création d'associations en réponse au mutisme d'autorités locales qui ne pratiquent pas la concertation sur un projet important, et les intérêts particuliers, complètement égoïstes de gens constitués en associations pour préserver leur propre bien-être ou moyenniser espèces sonnantes et trébuchantes.

Il est vrai que, de ce point de vue, il y a association et association. Aujourd'hui, il est extraordinairement difficile de distinguer entre elles.

Même si j'étais spontanément, je le dis clairement, enclin à voter l'amendement n° 186 rectifié *ter*, je pense que ce débat nous éclaire. Très franchement, le Gouvernement serait bien inspiré de proposer, d'ici à la deuxième lecture de ce texte à l'Assemblée nationale, un certain nombre de solutions, dont quelques-unes figurent, me dit-on, dans le rapport Pelletier.

Mais cette question est loin d'être épuisée, et il va falloir trouver des solutions pour parvenir à faire, autant que possible, la différence entre les deux types d'associations. En conséquence de quoi, je comprends parfaitement la problématique posée à l'origine par M. Jarlier, et je la partage même.

Toutefois, tel qu'il est libellé, l'amendement n° 186 rectifié *ter* risque d'être perçu comme liberticide. C'est cela son problème. Et c'est la raison pour laquelle nous ne pouvons pas le voter tel quel. J'invite donc le Gouvernement à avancer un certain nombre de solutions.

Mme la présidente. La parole est à M. Daniel Dubois, pour explication de vote.

M. Daniel Dubois. Je tiens à remercier notre collègue Pierre Jarlier d'avoir soulevé cette question. Nous avons tous, les uns et les autres, des exemples frappants de cette utilisation abusive des recours que leurs auteurs tentent d'échanger contre de l'argent ou contre des services. Je connais ainsi le cas d'une récente opération au cours de laquelle la négociation avec le maire a porté sur la passation d'un autre accord. CoMme l'a dit M. Repentin, ce problème touche aussi les opérations sociales, même si une concertation a été menée, et ce alors que l'on veut mettre en place une politique de diversité et de mixité dans les quartiers. Les choses sont d'ailleurs telles que l'on en arrive à redouter de pratiquer une concertation, car cela revient à donner des informations sur les opérations que l'on va bâtir. Il y a donc un réel problème à cet égard.

On sait aussi que, bien qu'autorisées par le droit, très peu nombreuses sont les actions en indemnités et en dommages et intérêts, alors même qu'il est reconnu que l'association en cause ne s'était constituée que pour ralentir les choses ou en tirer profit. C'est dire que l'engagement est plus fort pour bâtir que pour aller en justice.

Monsieur le ministre, je souhaite que la commission qui doit étudier le sujet soit constituée rapidement, qu'elle s'engage à travailler, donne une date à laquelle elle rendra ses conclusions, afin qu'ensemble nous trouvions des solutions équilibrées. Il s'agit de permettre aux associations de bonne foi d'agir, et à celles qui sont de mauvaise foi de ne pas poursuivre leur action qui ralentit les opérations de construction aussi bien privées que sociales, aussi bien de services et de prestations de services – tout à l'heure, l'exemple que j'ai pris concernait un cabinet médical.

Mme la présidente. La parole est à M. Gérard Cornu, pour explication de vote.

M. Gérard Cornu. J'étais effectivement partagé, soucieux de préserver la liberté des associations sans encourager les manœuvres spéculatives. Mais, à la lumière de cette discussion, je crois que nous devons envoyer un signal fort. On ne peut pas accepter que se créent des associations de défense d'intérêts privés, surtout s'il s'agit de se faire de l'argent sur le dos de ceux qui veulent avancer.

Il est important que le Sénat adresse ce signal fort à destination de ceux qui veulent créer des associations pour s'enrichir, et donc qu'il vote cet amendement. À l'issue de l'examen de ce texte par l'Assemblée nationale en deuxième lecture, la commission mixte paritaire se réunira, et il reviendra alors à cette dernière de trouver un consensus.

Certes, on pourrait hésiter en considérant que, dans certains dossiers, les gens n'auront peut-être pas les moyens de se défendre. Mais nombre d'associations, notamment dans le domaine de l'environnement, sont déjà créées et reconnues. Le risque que les gens ne puissent pas se défendre est donc finalement très faible. Par conséquent, il faut absolument, à mon sens, condamner des associations qui se créeraient pour des raisons diverses et variées, notamment pécuniaires.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Pierre Cantegrit, pour explication de vote.

M. Jean-Pierre Cantegrit. CoMme M. Repentin, j'ai vu le reportage diffusé hier soir à la télévision. Pour ma part, j'ai été impressionné par l'air satisfait qu'affichait le président de cette association, qui venait indubitablement de rançonner – le terme n'est pas trop fort – un promoteur. Pour autant, ce dernier n'est pas passible de poursuites, puisqu'il a agi dans le cadre d'une association. Son action n'a donc eu aucune conséquence, sauf celle de permettre à son association d'engranger un bon pécule.

Tout le monde le sait ici, je représente les Français de l'étranger. J'ai donc l'occasion de voyager plus de quatre mois de l'année à travers le monde entier. C'est pourquoi je me demande – et je pèse mes mots – si nous ne nous regardons pas trop souvent le nombril. Je ne sais pas s'il existe un autre pays où l'on est aussi attentif aux recours d'associations, souvent douteuses (*Exclamations sur les travées du groupe CRC*),...

Mme Michelle Demessine. Arrêtez l'escalade !

M. Jean-Pierre Cantegrit. ... qui ont pour conséquence de bloquer des chantiers. Or qui paie lorsque ce blocage concerne des chantiers publics ? C'est le contribuable ! Le retard provoqué coûte donc de l'argent à tout le monde.

Il n'est pas dans mon intention de retirer aux associations de bonne foi, à celles dont l'existence est reconnue, le droit de former des recours quand ceux-ci sont justifiés. Mais, il faut le savoir, à partir du moment où les recours sont engagés, les tribunaux bloquent longtemps les dossiers. Je demande donc au Sénat de bien réfléchir à la situation et de voir si l'activité économique de notre pays n'est pas, dans certains cas, retardée, et ce à un moment où nous devrions plutôt nous consacrer au combat que nous avons à mener dans le monde.

Mme la présidente. La parole est à M. le ministre délégué.

M. Azouz Begag, ministre délégué. Je le répète, le Gouvernement est parfaitement conscient du problème. Il s'engage donc à réunir très rapidement – d'ici au 1^{er} juin, c'est-à-dire avant que l'Assemblée nationale n'examine ce

texte en deuxième lecture – un groupe de travail composé de parlementaires afin que des solutions équilibrées soient proposées.

Le Gouvernement insiste fortement sur le fait que l'amendement ne doit pas être voté dans sa rédaction actuelle, car cela porterait une grave atteinte au droit de recours.

Mme la présidente. La parole est à M. Roger Madec, pour explication de vote.

M. Roger Madec. Je voudrais répondre à l'un de nos collègues : les associations nationales ou régionales ne peuvent pas former de recours contre un dossier ponctuel. Elles sont en effet systématiquement déboutées, car le tribunal administratif estime qu'elles n'ont pas d'intérêt à agir. On ne peut donc pas laisser dire qu'il y a suffisamment d'associations pour intervenir contre un permis de construire.

Cela étant, nous prenons acte de l'engagement du Gouvernement et nous souhaitons que les élus de tous les bords politiques soient associés à cette démarche.

M. Gérard Delfau. Tout à fait ! Sur tous les bancs !

Mme la présidente. La parole est à M. Yves Fréville, pour explication de vote.

M. Yves Fréville. On ne peut pas empêcher une association d'intenter un recours. Il faut donc chercher une autre voie. Je suis d'ailleurs heureux d'avoir entendu M. le ministre dire qu'il fallait trouver des solutions. Pour ma part, je suggère deux pistes.

La première serait de dire que les transactions financières entre une association et un promoteur sont nulles d'ordre public. Le droit de transiger existe, mais lorsque l'une des parties est une association, la transaction devrait être nulle d'ordre public, ce qui impliquerait des conséquences financières pour les deux parties contractantes.

Cela signifie que le promoteur ne pourrait pas sortir d'argent de sa comptabilité. Et s'il était prouvé que l'association a reçu de l'argent, elle serait alors responsable et devrait rendre gorge.

La seconde piste serait que les tribunaux appliquent la théorie de l'abus de droit. Si une association intentait un recours manifestement dépourvu de fondement, l'abus de droit pourrait être invoqué et entraînerait le versement de dommages et intérêts.

La solution est donc à mon avis à rechercher plus dans le domaine financier que dans le domaine du droit de recours.

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Comme l'a dit M. Cornu, il faut lancer un signe fort.

Je ne doute pas de la bonne foi du Gouvernement, puisqu'il a proposé la création d'un groupe de travail, qui devrait se réunir avant que le texte ne soit examiné en commission mixte paritaire. Cela étant, afin de prouver son engagement, je propose que nous mettions à profit la navette et que nous adoptions cet amendement.

Mme Michelle Demessine. Oh non !

M. Dominique Braye, rapporteur. La disposition adoptée pourra ensuite être supprimée si le groupe de travail trouve des solutions adéquates pour mettre fin à un problème que tout le monde considère comme scandaleux...

M. Gérard Cornu. Très bien !

M. Dominique Braye, rapporteur. ... et que nous n'avons manifestement pas encore assez pris en compte. (*Très bien ! sur les travées de l'UMP.*)

Mme la présidente. La parole est à Mme Michelle Demessine, pour explication de vote.

Mme Michelle Demessine. Le débat est intéressant et très éclairant. Je suis donc surprise par l'intervention de M. le rapporteur, qui nous ramène à la case départ.

Il peut effectivement exister des problèmes ici ou là, mais il ne faut en aucun cas porter atteinte au droit de recours, qui est un droit démocratique et qui doit pouvoir être utilisé à toute occasion et non de manière sélective.

Il est vrai que certains recours retardent les projets, voire les font « capoter ». Il faut donc rechercher des solutions, mais il y a d'autres voies que celle qui est proposée par cet amendement.

D'ailleurs, fait-on oui ou non confiance à la justice ? Après tout, c'est elle qui rend une décision sur ces recours. D'ailleurs, j'ai bien entendu ce qu'a dit M. Fréville.

M. Dominique Braye, rapporteur. Vous n'avez pas compris : ces recours sont retirés avant jugement !

Mme Michelle Demessine. Pas dans tous les cas, ne généralisez pas !

Quant au groupe de travail, il devrait plutôt se pencher sur les procédures de concertation. Nous sommes à un moment de notre démocratie où les gens veulent davantage participer aux décisions.

M. Gérard Delfau. C'est l'inverse ! Plus on fait de la concertation, plus on donne d'arguments !

Mme Michelle Demessine. Il ne faut pas avoir peur de la concertation.

M. Gérard Delfau. On n'en a pas peur !

Mme Michelle Demessine. Si l'on en a peur, c'est parce que l'on n'est pas sûr du bien-fondé de son projet.

Quoi qu'il en soit, le groupe CRC ne votera pas cet amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 186 rectifié *ter*.

M. Gérard Delfau. Je m'abstiens !

(*L'amendement est adopté.*)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 3 *sexies*.

CHAPITRE IV

Améliorer les outils d'acquisition foncière

Article 4

I. – Le code de l'urbanisme est ainsi modifié :

1° Le livre II est complété par un titre IV ainsi rédigé :

« TITRE IV

« DROIT DE PRIORITÉ

« *Art. L. 240-1.* – Il est créé en faveur des communes et des établissements publics de coopération intercommunale titulaires du droit de préemption urbain un droit de priorité

sur tout projet de cession d'un immeuble ou de droits sociaux donnant vocation à l'attribution en propriété ou en jouissance d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble situé sur leur territoire et appartenant à l'État, à des sociétés dont il détient la majorité du capital, aux établissements publics visés à l'article 1^{er} de la loi n° 97-135 du 13 février 1997 portant création de l'établissement public « Réseau ferré de France » en vue du renouveau du transport ferroviaire, à l'article 18 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs et à l'article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure ou à des établissements publics dont la liste est fixée par décret, en vue de la réalisation, dans l'intérêt général, d'actions ou d'opérations répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du présent code ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de telles actions ou opérations.

« La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale peut déléguer son droit de priorité dans les cas et conditions prévus aux articles L. 211-2 et L. 213-3.

« *Art. L. 240-2.* – Les dispositions de l'article L. 240-1 ne sont pas applicables :

« – à la cession d'un immeuble ou d'un ensemble d'immeubles et de droits immobiliers aliénés sous condition du maintien dans les lieux d'un service public ou d'une administration, selon les stipulations d'un bail à conclure pour une durée minimale de trois ans ;

« – à l'aliénation, par l'État, les établissements publics visés à l'article 1^{er} de la loi n° 97-135 du 13 février 1997 précitée, à l'article 18 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 précitée et à l'article 176 du code du domaine public fluvial et de la navigation intérieure, ou les établissements publics figurant sur la liste prévue à l'article L. 240-1, d'immeubles en vue de réaliser les programmes de logements mentionnés au premier alinéa du I de l'article 1^{er} de la loi n° du portant engagement national pour le logement.

« À titre exceptionnel, lorsque la restructuration d'un ensemble d'administrations ou de services justifie de procéder à une vente groupée de plusieurs immeubles ou droits immobiliers appartenant à l'État, les dispositions du présent article s'appliquent à l'ensemble des biens mis en vente.

« *Art. L. 240-3.* – L'État, les sociétés et les établissements publics mentionnés à l'article L. 240-1 notifient à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale compétent leur intention d'aliéner leurs biens et droits immobiliers et en indiquent le prix de vente tel qu'il est estimé par le directeur des services fiscaux. La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, dans un délai de deux mois à compter de cette notification, décider d'acquérir les biens et droits immobiliers au prix déclaré ou proposer de les acquérir à un prix inférieur en application des dispositions de l'article L. 66-2 du code du domaine de l'État. À défaut d'accord sur le prix, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale peut, dans le même délai ou dans un délai de quinze jours à compter de la notification de la réponse de l'État à sa demande d'une diminution du prix de vente, saisir le juge de l'expropriation en vue de fixer le prix de l'immeuble et en informe le vendeur. Le prix est fixé comme en matière d'expropriation ; il est exclusif de toute indemnité accessoire et notamment de l'indemnité de remploi. La commune ou l'établissement public de coopération intercommunale dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue définitive pour décider d'acquérir les biens et droits immobiliers au

prix fixé par le juge. À moins que le bien ne soit retiré de la vente, la commune ou l'établissement public en règle le prix six mois au plus tard après sa décision d'acquérir.

« En cas de refus d'acquérir au prix estimé par le directeur des services fiscaux, d'absence de saisine du juge de l'expropriation, de refus d'acquérir au prix fixé par lui ou à défaut de réponse dans le délai de deux mois mentionné dans la cinquième phrase de l'alinéa précédent, la procédure d'aliénation des biens peut se poursuivre.

« Si l'État, les sociétés et les établissements publics mentionnés à l'article L. 240-1 décident d'aliéner les biens et droits immobiliers à un prix inférieur à celui initialement proposé par le directeur des services fiscaux ou fixé par le juge de l'expropriation, ils en proposent l'acquisition à la commune ou à l'établissement public de coopération intercommunale qui disposent d'un délai de deux mois pour répondre.

« Si les biens et droits immobiliers n'ont pas été aliénés dans un délai de trois ans à compter de la notification de la déclaration d'intention d'aliéner ou de la décision devenue définitive du juge de l'expropriation, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale recouvre son droit de priorité. » ;

2° L'article L. 211-3 est ainsi rétabli :

« Art. L. 211-3. – Le droit de préemption urbain n'est pas applicable aux aliénations de biens et droits immobiliers ayant fait l'objet de la notification prévue par l'article L. 240-3. »

II. – *Non modifié.*

Mme la présidente. L'amendement n° 514, présenté par M. Braye, au nom de la commission, est ainsi libellé :

Dans le troisième alinéa du texte proposé par le I de cet article pour insérer un article L. 240-2 dans le code de l'urbanisme, remplacer les mots :

les programmes de logements mentionnés au premier alinéa

par les mots :

les opérations d'intérêt national mentionnées du deuxième alinéa

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de clarification juridique, qui tend à revenir au texte du Sénat, car l'Assemblée nationale a adopté une modification qui s'avère à l'analyse manifestement source d'incertitude juridique.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Azouz Begag, ministre délégué. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 514.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 228, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhet, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Supprimer le dernier alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 240-2 du code de l'urbanisme.

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Le dernier alinéa du texte proposé par l'article 4 pour l'article L. 240-2 du code de l'urbanisme dispose que, à titre exceptionnel, les dispositions relatives au droit de priorité des communes sur les projets de cession de tout ou partie d'une propriété de l'État s'appliquent à l'ensemble des biens mis en vente lors de la vente groupée de plusieurs immeubles ou droits immobiliers appartenant à l'État.

Dans le meilleur des cas, cette exception contraint la collectivité à un dilemme cornélien : tout acheter ou ne rien acheter, et faire un douloureux effort financier.

Dans le pire des cas, les collectivités n'auront même pas cet arbitrage douloureux à faire, leur budget ne permettant pas d'envisager un achat groupé.

Là encore, c'est l'État – l'État vendeur contre l'État garant de la solidarité entre les territoires – qui dicte sa loi. En effet, bien peu de cas est fait des finances locales. C'est donc sans complexe que l'État cherche auprès des collectivités territoriales les moyens de boucler des fins de mois difficiles.

Si l'amendement n° 228 vise à supprimer le dernier alinéa du texte proposé par l'article 4 pour l'article L. 240-2 du code de l'urbanisme, qui est consacré aux ventes groupées des propriétés de l'État, c'est parce que nous souhaitons que les collectivités locales puissent acheter simplement une partie du bien, et non la totalité de la propriété.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. La commission comprend les préoccupations de M. Repentin. CoMme il le sait, elle a exprimé les mêmes en première lecture. Toutefois, elle a entre-temps obtenu un certain nombre de garanties, que M. le ministre pourra peut-être à nouveau confirmer.

La disposition proposée ne vise que les biens situés dans une seule commune et exclut le cas d'une restructuration qui pourrait toucher plusieurs communes à la fois, problème que nous avons soulevé en première lecture.

En outre, l'Assemblée nationale a précisé que la vente groupée ne pouvait être réalisée qu'à titre exceptionnel. M. le ministre pourra peut-être également nous le confirmer à nouveau.

Pour toutes ces raisons, la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Azouz Begag, ministre délégué. Le Gouvernement ne souhaite pas revenir sur la rédaction de l'article 4, qui a fait l'objet de nombreuses discussions lors de la première lecture et sur lequel un équilibre a été trouvé.

Ainsi, la rédaction actuelle de l'article 4 indique bien qu'une cession groupée des biens de l'État n'interviendra que de façon exceptionnelle lorsque la restructuration des services impose une telle procédure. Cela ne concerne que des biens situés dans une seule et même commune.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 228.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 387 rectifié, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhet,

Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

I. – Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... Le II de l'article 150 U du code général des impôts est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« 8° Qui sont cédés avant le 31 décembre 2007 à une collectivité territoriale en vue de leur cession à l'un des organismes mentionnés au 7° ; en cas de non-respect de cette condition dans un délai d'un an à compter de l'acquisition des biens, la collectivité territoriale reverse à l'État le montant dû au titre du I ; ».

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.

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Cet amendement vise à proposer que l'exonération de plus-value sur la cession d'un bien à une collectivité locale soit conditionnée à la cession moins d'un an plus tard de ce même bien par la collectivité locale à un organisme de logement social.

L'objet de l'amendement est d'éviter tout gel des terrains ou des biens acquis par une collectivité de même que tout contournement de l'obligation de les consacrer à la réalisation de logements sociaux. Ainsi, le lien sera d'autant plus effectif entre droit de priorité et réalisation de logements sociaux.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Il faut le reconnaître, cet amendement présente un intérêt certain, puisqu'il vise à faciliter l'équilibre financier des opérations de logement social dans un contexte de très forte hausse des prix du foncier.

Souhaitant favoriser la remise sur le marché de terrains à des prix compatibles avec des opérations de logement social, le groupe de travail sur la crise du logement avait ainsi proposé d'exonérer totalement de taxes sur les plus-values les terrains cédés en faveur du logement social.

Le Gouvernement avait pleinement repris cette analyse en permettant l'adoption, dans la loi relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale, d'une telle exonération pour les cessions à des organismes d'HLM.

La disposition que nous avons alors adoptée n'était toutefois pas complète dans la mesure où, en pratique, bien souvent, ce sont les collectivités territoriales qui acquièrent les terrains et les rétrocèdent ensuite aux opérateurs. C'est pourquoi la commission considère que cet amendement va dans le bon sens. Elle y serait favorable, mais, compte tenu de l'absence de certitude quant à la constitutionnalité de cette mesure et de la jurisprudence dite de l'« entonnoir », elle s'en remet finalement à la sagesse du Sénat, comme elle l'a fait pour tous les amendements présentant cette particularité.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Azouz Begag, ministre délégué. Monsieur le sénateur, le Gouvernement partage votre souci de favoriser la construction de logements sociaux.

Pour autant, je ne peux pas être favorable à votre proposition.

M. Jean-Pierre Caffet. Pourquoi ?

M. Azouz Begag, ministre délégué. En effet, le dispositif que votre amendement tend à instituer modifierait et étendrait des mesures qui viennent à peine d'être mises en place par la loi du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale.

Or ces mesures, que le Gouvernement a souhaité expérimenter du 26 juillet 2005 au 31 décembre 2007, sont encore trop récentes pour que leurs effets positifs puissent être évalués ou qu'une évolution soit envisagée.

Le Gouvernement émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Je comprends parfaitement la position de M. le ministre, qui émet un avis défavorable sur cet amendement compte tenu de la perte de recettes attendue par l'État.

Pour autant, l'État doit également, me semble-t-il, montrer l'exemple s'agissant du logement social. Il me paraît à la fois normal, juste et souhaitable qu'il abandonne les plus-values en question pour permettre la construction de logements sociaux.

Par conséquent, à titre personnel, je voterai cet amendement.

M. Jean-Pierre Caffet. Très bien, monsieur le rapporteur !

Mme la présidente. La parole est à M. Alain Vasselle, pour explication de vote.

M. Alain Vasselle. Je soutiens la position de la commission.

Mon expérience de président d'une société anonyme d'HLM qui construit beaucoup en milieu rural me permet d'insister sur la pertinence d'une telle initiative.

Ce n'est pas parce qu'un amendement émane de nos collègues socialistes qu'il faut nécessairement s'y opposer. Lorsque les propositions de ces derniers sont constructives – en l'occurrence, c'est le cas –, il faut les examiner avec intérêt.

Monsieur le ministre, de 80 % à 90 % des opérations de logements sociaux que je réalise dans mon département bénéficient du concours des collectivités locales, notamment des communes. Si ces dernières n'apportaient pas gratuitement à notre société le terrain qu'elles ont acquis auprès de propriétaires, nous ne pourrions point réaliser de telles opérations en milieu rural.

Par conséquent, si vous voulez *booster* la politique du logement social et favoriser la construction de logements sociaux non pas uniquement en milieu urbain, mais également en milieu rural, l'alternative est simple.

Une première solution est d'étendre le dispositif imaginé par la commission en accord avec le Gouvernement : l'exonération des plus-values au profit des propriétaires fonciers qui acceptent de se séparer de leurs biens pour la construction de logements sociaux, lorsque c'est une collectivité qui en est acquéreur et qu'elle recède pour l'euro symbolique le terrain au profit d'un organisme d'HLM.

Cela ne pose aucun problème ; c'est simplement un habillage différent, qui facilite l'équilibre financier des opérations.

Ou alors il faut accorder ce que vous ne voulez pas donner à travers les plus-values, en dédommageant les organismes d'HLM d'une valeur de l'acquisition foncière à due concurrence du montant correspondant !

Pour ma part, je voterai cet amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 387 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 4, modifié.

(L'article 4 est adopté.)

Articles additionnels après l'article 4

Mme la présidente. L'amendement n° 19, présenté par Mmes Demessine et Didier, MM. Billout, Coquelle, Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

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

Après le deuxième alinéa de l'article 12 de la loi n° 2003-710 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ... ° – Le produit des cessions réalisées en vertu de l'article L. 66-2 du code du domaine de l'État, le produit des cessions résultant de l'application de l'article 30 de la loi n° 91-662 du 13 juillet 1991 d'orientation pour la ville, une part, fixée chaque année en loi de finances, du produit de la taxe définie à l'article 231 *ter* du code général des impôts. »

La parole est à Mme Michelle Demessine.

Mme Michelle Demessine. Devant l'ampleur du déficit de logements sociaux, il nous paraît nécessaire de renforcer considérablement les recettes de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine, l'ANRU, en y affectant certaines ressources de l'État.

Pour que cette agence puisse mener à bien ses missions, notre amendement vise à lui affecter le produit des ventes domaniales de l'État, soit 500 millions d'euros par an, et le produit d'une partie de la taxe annuelle perçue dans la région Île-de-France sur les locaux à usage de bureaux, les locaux commerciaux et les locaux de stockage, soit 162 millions d'euros par an.

Le produit de la taxe définie à l'article 231 *ter* du code général des impôts avait été affecté au budget de l'équipement. Or, si cette taxe continue d'être perçue, la traçabilité de l'utilisation de l'argent reste médiocre.

La mesure que nous proposons est d'autant plus nécessaire que la dotation budgétaire annuelle de 465 millions d'euros n'a pas été augmentée dans la loi de finances pour 2006 et que l'on constate une stagnation des autorisations d'engagement et une diminution des crédits de paiement entre 2005 et 2006.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Je voudrais tout d'abord remercier notre collègue Mme Demessine, qui, en défendant cet amendement, reconnaît pleinement le rôle majeur

joué par l'ANRU dans la revitalisation des quartiers en difficulté. Comme cela n'a pas toujours été le cas, il était important de le souligner aujourd'hui.

Je tiens également à apaiser ses inquiétudes quant aux moyens financiers dont dispose l'ANRU. En effet, devant l'ampleur des besoins qui se sont manifestés depuis la création de cette structure, ce qui prouve à l'évidence son utilité – d'ailleurs, beaucoup de vos amis maires en profitent, madame Demessine –,...

Mme Michelle Demessine. Justement ! Nous avons besoin de plus !

M. Dominique Braye, rapporteur. ... les engagements annuels de l'État sont pour l'instant pleinement respectés à travers la dotation de 465 millions d'euros consentie à l'Agence.

C'est pourquoi la commission émet un avis défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée à la cohésion sociale et à la parité. Moi aussi, madame la sénatrice, je voudrais vous remercier de vous intéresser autant à l'ANRU et de reconnaître le bien-fondé de ses actions.

Comme nous le savons tous, l'ANRU, ce sont aujourd'hui 163 conventions signées et des actions de rénovation dans l'ensemble des quartiers !

Je voudrais profiter de cette occasion pour souligner l'engagement de l'ensemble des acteurs du logement. En effet – il faut bien en être conscient –, si l'ANRU est en capacité de d'agir comme elle le fait aujourd'hui, c'est grâce à la mobilisation de l'ensemble de ces acteurs.

Aujourd'hui, plus de 30 milliards d'euros sont investis par l'ensemble des partenaires. C'est donc un dispositif qui fonctionne bien.

Le Gouvernement émet par conséquent un avis défavorable sur cet amendement, tout en remerciant Mme Demessine de son intérêt pour l'ANRU.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 19.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 234, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Placade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

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

Le début de l'avant-dernier alinéa de l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« Ils peuvent exercer, sur délibération de leur conseil d'administration, les droits de préemption... (le reste sans changement) »

La parole est à M. Roger Madec.

M. Roger Madec. L'un des principaux enjeux du développement de l'offre de logements abordables est la politique foncière, à la fois comme action régulatrice du marché et comme capacité d'intervention dans le marché.

C'est pour renforcer ce deuxième aspect de la politique foncière que nous avons déposé l'amendement n° 234.

Les établissements publics fonciers locaux, ou EPFL, sont constitués pour pallier l'insuffisante capacité d'intervention des communes dont les ressources ne permettent pas de mener une politique d'acquisition foncière.

Toutefois, ces structures ne peuvent pas complètement déployer leurs capacités de mobilisation foncière dans la mesure où le droit de préemption urbain demeure la compétence exclusive des communes.

Afin d'allier outil réglementaire et force de frappe financière pour une meilleure mobilisation du foncier au service du logement, il est proposé que les conseils d'administration des EPFL puissent disposer du droit de préemption sur simple délibération.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Mon cher collègue, rien n'empêche aujourd'hui les communes qui le souhaitent de déléguer à un établissement public foncier local leur droit de préemption urbain, y compris pour la totalité du périmètre soumis à ce droit.

En revanche, il n'est pas du tout souhaitable qu'une telle démarche s'effectue sans l'assentiment des communes. Elle doit au contraire avoir pour origine une demande de ces dernières ; ce sont elles qui doivent décider de la délégation.

En outre, le dispositif proposé aboutirait de fait à exercer un double droit de préemption. Dans ces conditions, deux personnes se retrouveraient potentiellement titulaires du même droit de préemption, donc susceptibles d'entrer en concurrence.

Cela n'est manifestement pas souhaitable. La commission émet par conséquent un avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Le Gouvernement partage totalement l'avis de M. le rapporteur.

En effet, le droit de préemption est une compétence soit de la commune, soit de l'établissement public de coopération intercommunale, l'EPCI, et ces derniers peuvent parfaitement déléguer cette compétence à l'EPFL.

Poursuivons un peu le raisonnement : l'adoption de cet amendement nous amènerait à faire coexister deux titulaires de droit de préemption. Dès lors, la situation deviendrait extrêmement compliquée.

Le Gouvernement émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 234.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les deux premiers sont identiques.

L'amendement n° 235 rectifié est présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoul, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel,

Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Placade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagache, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés.

L'amendement n° 305 rectifié *bis* est présenté par M. Alduy.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

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

Le premier alinéa de l'article L. 324-2 du code de l'urbanisme est complété par deux phrases ainsi rédigées :

« Le ou les préfets disposent d'un délai de trois mois à compter de la transmission des délibérations pour donner leur accord. À défaut de décision à l'expiration de ce délai, l'arrêté créant l'établissement public est accordé tacitement. »

La parole est à M. Thierry Repentin, pour présenter l'amendement n° 235 rectifié.

M. Thierry Repentin. Madame la ministre, je souhaite vous alerter sur une difficulté quant à la création des établissements publics fonciers locaux, qui sont aujourd'hui des outils de plus en plus appréciés des collectivités locales.

Comme vous le savez, l'EPFL a pour ambition de faciliter l'adéquation entre les instances planificatrices et les instances de l'action foncière à l'échelle des politiques d'aménagement dans le cadre des schémas de cohérence territoriale, les SCOT.

À l'heure où une nouvelle génération de schémas directeurs est en train d'apparaître dans lesquels les communes, souvent regroupées en intercommunalités, s'entendent sur leur avenir et décident de se donner les supports fonciers nécessaires à la réalisation de leurs projets, l'EPFL offre une capacité d'intervention centrée sur le portage à long et à moyen termes. Il s'agit en quelque sorte de constituer des « banques du foncier » au bénéfice des communes et des EPCI.

Pour les communes et les EPCI, une telle approche permet de débudgétiser et de réduire les coûts de portage nécessaires à la mise en œuvre de politiques foncières stratégiques aux bonnes échelles territoriales.

Afin de développer cet outil, l'amendement n° 235 rectifié tend à renverser la logique présidant à la création des EPFL.

Jusqu'à maintenant, c'est le préfet qui crée l'établissement public foncier au vu des délibérations concordantes des organes délibérants des EPCI compétents en matière de SCOT et de programme local de l'habitat, ou, dans le cas de communes n'appartenant pas à un EPCI, des conseils municipaux.

Désormais, si l'amendement n° 235 rectifié était adopté, les EPCI compétents ou, s'agissant de communes n'appartenant pas à un EPCI, les conseils municipaux auront le pouvoir par délibérations concordantes de créer directement l'établissement public foncier local. En cas de désaccord du préfet, il reviendra à ce dernier de prendre dans un délai de trois mois des dispositions contraaires. Expiré ce délai, l'établissement public foncier local verra le jour.

Cette disposition faciliterait, me semble-t-il, la création des EPFL, lesquels constituent une importante avancée en faveur des politiques foncières locales, et allégerait en quelque sorte la tutelle de l'État.

J'ajouterai que notre collègue Jean-Paul Alduy a déposé un amendement identique au mien. Je me permets donc de l'associer à ce plaidoyer *pro domo*.

Mme la présidente. L'amendement n° 305 rectifié *bis* n'est pas soutenu.

L'amendement n° 306 rectifié, présenté par M. Alduy, est ainsi libellé :

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

L'article L. 324-2 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La création d'un établissement public foncier local compétent sur le périmètre d'un établissement public de coopération intercommunal doté d'un programme local de l'habitat appartient de plein droit au conseil de la communauté. La délibération du conseil de la communauté portant création de l'établissement public foncier local détermine le cas échéant les modalités de coopération avec d'autres établissements publics fonciers compétents pour intervenir sur le territoire incluant le périmètre de l'établissement public de coopération intercommunale. »

Cet amendement n'est pas soutenu.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 235 rectifié ?

M. Dominique Braye, rapporteur. La commission est favorable à l'amendement n° 235 rectifié.

Ainsi que mes collègues de la commission des affaires économiques s'en souviennent, j'avais proposé une telle disposition lorsqu'il avait été envisagé d'écarter le préfet de la concertation.

Il s'agit simplement de demander au préfet, une fois qu'il dispose des délibérations concordantes des collectivités locales, de répondre sous trois mois. Sans réponse de sa part à l'issue de ce délai, son avis est réputé favorable.

Aujourd'hui, pour un grand nombre de communes, les délais pour la création d'un EPFL excèdent dix-huit mois, ce qui est insupportable.

La commission est donc tout à fait favorable à cet amendement, bien que, compte tenu du problème de constitutionnalité, elle s'en remette à la sagesse du Sénat

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Le Gouvernement est particulièrement sensible aux arguments défendus tant par l'auteur de cet amendement que par M. le rapporteur sur la nécessité de mettre en place un dispositif permettant d'accélérer la création des EPFL.

C'est la raison pour laquelle le Gouvernement s'en remet à la sagesse du Sénat.

M. Jean-Pierre Caffet. C'est déjà ça !

Mme la présidente. La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

M. Thierry Repentin. Je remercie M. le rapporteur de son avis éclairé.

Mes chers collègues, cet amendement est significatif de l'importance de la navette et illustre l'intérêt de pouvoir déposer des amendements en deuxième lecture, malgré la théorie de l'entonnoir !

En effet, mon collègue Jean-Paul Alduy et moi-même, ainsi que d'autres, avons déjà abordé en première lecture le problème de la décision quelquefois très tardive de l'État lors de la création des EPFL. Nous n'avions alors pas pu le résoudre. Il nous avait été répondu qu'une solution serait vraisemblablement trouvée en deuxième lecture. Or ce n'est possible que parce que nous pouvons encore déposer des amendements.

Dans ces conditions, la réflexion que nous avons engagée ce matin sur la procédure parlementaire et l'importance de pouvoir encore débattre en deuxième lecture trouve ici un éclairage très concret.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 235 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 4.

L'amendement n° 20, présenté par Mmes Demessine et Didier, MM. Billout, Coquelle, Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

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

Après le troisième alinéa de l'article L. 324-8 du code de l'urbanisme, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«... °. – Sur délibération expresse des assemblées délibérantes des collectivités territoriales, tout ou partie du produit des taxes définies aux articles 1584 et 1594 A du code général des impôts. »

La parole est à Mme Michelle Demessine.

Mme Michelle Demessine. L'action des collectivités locales dans le domaine foncier appelle des moyens particuliers. À cet égard, le présent projet de loi fixe un certain nombre de principes.

Cet amendement vise à donner aux collectivités locales la capacité de consacrer des ressources spécifiques au financement de cette politique d'intervention foncière.

Les articles 1584 et 1594 A du code général des impôts portent sur le produit des taxes additionnelles aux droits d'enregistrement et de la taxe de publicité foncière perçus au profit des communes urbaines – ou des communes touristiques si leur population est inférieure à 5 000 habitants – et sur les droits d'enregistrement et la taxe de publicité foncière perçus au profit des départements.

Ces sommes, dont le volume est fort variable selon les endroits, eu égard à l'importance des transactions, notamment immobilières, menées sur les territoires de ressort de ces droits, constituent donc une recette essentielle des collectivités locales.

Notre proposition est relativement simple. Il s'agit, pour les collectivités territoriales concernées, après délibération expresse de leurs assemblées, d'autoriser l'affectation spécifique de ces ressources au financement de leurs politiques foncières.

Au demeurant, pour ne citer qu'un exemple, l'an dernier, à la demande du groupe communiste, le Conseil de Paris a pris une mesure en ce sens, établissant une sorte de corrélation entre les ressources tirées des transactions immobilières et la politique d'intervention foncière, celle-ci consistant notamment à réaliser des opérations de préemption de certains immeubles ou appartements en attente d'une intervention architecturale ou sociale.

Sous le bénéfice de ces observations, nous vous invitons à adopter cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Cet amendement a fait l'objet d'une longue discussion en première lecture et a été rejeté par la Haute Assemblée.

Mme Michelle Demessine. Dommage !

M. Dominique Braye, rapporteur. La commission en demande donc le retrait. À défaut, elle émettrait un avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Le Gouvernement émet le même avis que la commission, car les EPFL bénéficient d'une ressource fiscale affectée, la taxe spéciale d'équipement, qui est une taxe additionnelle aux taxes locales.

Par ailleurs, la loi prévoit que les EPF peuvent bénéficier de toutes les contributions qui leur sont accordées par les collectivités territoriales. Il ne nous paraît donc pas nécessaire d'ajouter ces dispositions.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 20.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 395 rectifié, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoul, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur et Collombat, Mme Bricq et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

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

A. – L'article L. 324-8 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Si un établissement public foncier créé en application du présent chapitre intervient sur le même périmètre qu'un établissement public mentionné au *b* de l'article L. 321-1, le produit de la taxe spéciale d'équipement perçu par chacun de ces établissements ne peut dépasser 10 euros par habitant. »

B. – La perte de recettes pour les établissements publics résultant des modifications d'application de l'article L. 324-8 du code de l'urbanisme est compensée à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Cet amendement vise à prendre en compte les cas de juxtaposition sur un même territoire de plusieurs établissements publics fonciers locaux, l'un régional et l'autre intercommunal. Se pose donc le problème de la taxe spéciale d'équipement, qui constitue la ressource financière de ces établissements publics.

Cet amendement vise donc à prévoir que, dès lors que plusieurs établissements publics fonciers coexisteraient sur un même territoire, le montant appelé par chacun des établissements publics ne pourrait pas dépasser 10 euros par

foyer fiscal, le montant maximum de la taxe spéciale d'équipement étant aujourd'hui fixé par la loi à 20 euros par foyer fiscal.

Le but de ce dispositif est d'éviter qu'un seul établissement public foncier local ne capte toute la richesse, empêchant ainsi un second qui viendrait à se créer de percevoir une partie de la taxe spéciale d'équipement.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Cet amendement pose la question pertinente des conséquences de la superposition de deux établissements publics fonciers sur un même territoire, notamment en matière fiscale.

Initialement, cet amendement tendait également à rendre possible la création d'un établissement public foncier sans l'accord du préfet. La commission avait demandé la suppression de cette disposition. Une solution manifestement plus satisfaisante a été trouvée.

La commission demande néanmoins le retrait de cet amendement et souhaiterait, madame la ministre, avoir des explications du Gouvernement sur les conséquences qu'entraînerait la superposition de deux établissements fonciers, s'agissant notamment de la taxe spéciale d'équipement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Vous venez de le dire, monsieur le rapporteur, il existe deux catégories d'EPF : ceux qui sont créés par l'État et ceux qui le sont sur l'initiative des collectivités locales.

Le Gouvernement pense qu'il ne peut y avoir coexistence que de deux structures sur un même territoire. Dans ce cas, il convient de mettre en œuvre les complémentarités qui ont motivé la création de ces deux établissements, afin d'éviter une pression fiscale trop importante. Tel est finalement le but.

Dans ce contexte, nous pensons qu'il faut faire confiance aux élus des collectivités locales chargés de l'administration de ces établissements. C'est à eux qu'il reviendra de fixer le montant de taxe spéciale d'équipement nécessaire à leurs interventions, en fonction des enjeux et des spécificités de leur territoire, qu'ils connaissent.

Le Gouvernement est donc défavorable à cet amendement.

Mme la présidente. La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

M. Thierry Repentin. Vous nous indiquez, madame la ministre, que deux types d'établissements publics fonciers peuvent coexister sur un même territoire, les uns étant créés par l'État, les autres par les collectivités territoriales.

Or ma réflexion portait sur le cas où coexisteraient sur un même territoire deux établissements publics fonciers territoriaux – et non pas d'État –, c'est-à-dire un établissement public foncier régional – c'est possible – et un établissement public foncier intercommunal, sur une partie du territoire régional.

La question est alors de savoir – il existe un exemple dans les Bouches-du-Rhône – à qui bénéficiera le produit de la taxe spéciale d'équipement, qui est limitée par la loi à 20 euros par foyer fiscal.

Madame la ministre, il s'agit d'une véritable difficulté, qui risque de se produire souvent avec l'émergence des EPFL. Je rappelle qu'il en existe huit aujourd'hui, trois ayant été créés durant la seule année 2005.

Je souhaite non pas que cet amendement soit adopté, mais que ce problème soit étudié, notamment par M. le ministre des transports, de l'équipement et de la mer. Je suppose en effet que c'est lui qui, en dernier ressort, tranchera. Peut-être faudra-t-il alors faire évoluer les textes, voire, par circulaire, harmoniser les pratiques, afin qu'un EPFL n'aspire pas à lui seul le produit de la taxe spéciale d'équipement et qu'il n'empêche pas ainsi la création potentielle d'un autre établissement.

Cela étant dit, je vais retirer cet amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Je ne suis pas certain d'avoir bien compris l'explication de notre collègue Thierry Repentin.

Il me semble que c'est 20 euros par ménage et par établissement public foncier, soit deux fois 20 euros dans le cas où coexistent deux établissements publics fonciers.

M. Thierry Repentin. J'espère que non !

M. Roger Karoutchi. Non !

M. Dominique Braye, rapporteur. Si, me semble-t-il.

Une solution doit donc être trouvée – une imposition de 40 euros par ménage serait excessive –, et des règles et des modalités de partage de la taxe spéciale d'équipement doivent être fixées.

Madame le ministre, pourriez-vous nous préciser, premièrement, si chaque établissement peut bénéficier du produit de la taxe spéciale d'équipement et, deuxièmement, si celui-ci peut être partagé ?

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre déléguée.

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Il y a effectivement un certain nombre de sujets sur lesquels il convient de pouvoir discuter : ainsi, pour la taxe spéciale d'équipement, s'agit-il de 20 euros en tout, ou de deux fois 20 euros lorsqu'il y a deux établissements publics fonciers ? Un débat avec les élus concernés me semble nécessaire. Peut-être faudra-t-il profiter de la deuxième lecture à l'Assemblée nationale – je suis navrée de vous faire cette réponse, monsieur le sénateur – pour éclaircir le sujet. L'important est en effet de faire avancer la réflexion. La question mérite réponse.

Je précise que les établissements publics fonciers régionaux sont créés par l'État, et que la création d'un établissement public foncier local nécessite l'accord de toutes les communes.

Mme la présidente. L'amendement n° 395 rectifié est retiré.

L'amendement n° 361 rectifié *bis*, présenté par MM. Gérard, P. Blanc, Cantegrit, Cazalet, Courtois, Grignon et Revet, est ainsi libellé :

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

L'article L. 326-1 du code de l'urbanisme est ainsi rédigé :

« *Art. L. 326-1.* – Les établissements publics locaux de rénovation urbaine créés en application du présent chapitre sont des établissements publics locaux à caractère industriel et commercial. Ils sont compétents pour conduire, pour le compte exclusif de leurs membres, des opérations et actions de rénovation urbaine et de développement économique au sens de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine. »

La parole est à M. Jean-Pierre Cantegrit.

M. Jean-Pierre Cantegrit. La mise en œuvre effective des opérations de rénovation urbaine, après décision de l'ANRU, pose souvent la question de l'opérateur central et de la coopération des différents intervenants.

Avec la suppression des conventions publiques d'aménagement, les collectivités doivent pouvoir créer un opérateur dédié pour réaliser leurs opérations d'aménagement et de rénovation urbaine, tout en ayant la possibilité de faire appel à la concurrence si elles souhaitent confier ces opérations à d'autres structures, dans le cadre de la loi du 20 juillet 2005.

Les établissements publics locaux d'aménagement, les EPLA, prévus par l'article 61 de la loi du 1^{er} août 2003 offrent cette possibilité. Toutefois, à ce jour, aucun EPLA n'a été créé. Pour favoriser leur création, il apparaît nécessaire de revoir certaines dispositions du texte initial.

En particulier, la deuxième phrase de l'article L. 326-1 du code de l'urbanisme pose une difficulté en ce qu'elle limite le champ d'intervention territorial des EPLA aux zones urbaines sensibles, les ZUS. Or la mise en œuvre des projets de rénovation urbaine peut impliquer d'intervenir au-delà des limites de ZUS, notamment pour les opérations de reconstruction. En outre, un certain nombre de projets de rénovation urbaine concernent, par dérogation, des territoires qui ne sont pas situés en ZUS.

Le présent amendement vise à remédier à cette situation.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Cet amendement tend à favoriser la création d'établissements publics locaux d'aménagement. Comme l'a rappelé M. Cantegrit, aucun établissement de ce type n'a vu le jour depuis 2003. Cet amendement vise donc à rendre le champ d'intervention de ces établissements cohérent avec le périmètre des opérations conventionnées avec l'ANRU, qui peuvent s'étendre, nous le savons, au-delà des zones urbaines sensibles.

La commission approuve pleinement la philosophie de cet amendement. Elle y est favorable, mais s'en remet à la sagesse du Sénat, compte tenu des risques d'inconstitutionnalité déjà évoqués.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Le Gouvernement remercie la Haute Assemblée. Tout ce qui permet de faire avancer la rénovation urbaine ne peut en effet recevoir qu'un avis favorable du Gouvernement !

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 361 rectifié *bis*.

(*L'amendement est adopté.*)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après l'article 4.

Articles additionnels après l'article 4 ou après l'article 8 *septies*

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 230 rectifié, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoul, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

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

I. – Après le cinquième alinéa (3°) de l'article L. 2334-7 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«... ° Pour les communes compétentes en matière de politique du logement, une dotation de logement social destinée à tenir compte de l'effort des communes en matière de construction de logements locatifs sociaux visés à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation. Sont exclues du bénéfice de cette dotation les communes ne rentrant pas dans le champ du présent alinéa. »

II. – Les conditions de répartition de cette dotation sont définies dans la loi de finances suivant la publication de la présente loi.

III. – Les pertes de recettes pour l'État résultant du I ci-dessus sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

La parole est à M. Roger Madec.

M. Roger Madec. Afin de renforcer l'incitation à garantir dans chaque commune 20 % de logements sociaux, les communes qui jouent le jeu de la mixité sociale doivent voir leurs efforts reconnus. Tel est l'objet du présent amendement. Ce dernier tend à ajouter dans la dotation forfaitaire des communes compétentes en matière de politique du logement une part supplémentaire afin que les réalisations de logements locatifs sociaux soient prises en compte. Cette dotation au logement social permettra de soutenir les maires volontaristes.

Mme la présidente. L'amendement n° 371 rectifié, présenté par MM. Delfau, Fortassin, A. Boyer, Baylet et Collin, est ainsi libellé :

Après l'article 8 *septies*, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Après le 2° de l'article L. 2334-7 du code général des collectivités territoriales, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

«... ° – Pour les communes visées à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, une dotation de logement social destinée à tenir compte de leurs efforts en matière de construction de logements locatifs sociaux tels que définis au même article. »

II. – Les conditions de répartition de cette dotation sont définies dans la loi de finances suivant la publication de la présente loi.

III. – Les pertes de recettes pour l'État sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

La parole est à M. Gérard Delfau.

M. Gérard Delfau. Cet amendement a les mêmes motivations que le précédent. Il a seulement un champ d'application un peu plus étroit, les communes visées étant un plus strictement ciblées.

Il s'agit de créer une dotation de logement social, au sein de la dotation forfaitaire aux communes, destinée tout particulièrement à tenir compte de l'effort consenti par les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU en faveur de la construction de logements locatifs sociaux.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Monsieur Madec, s'agissant de l'amendement n° 230 rectifié, nous avons déjà abordé ce point en première lecture.

Je le répète, votre démarche est tout à fait intéressante et même très pertinente. En effet, elle s'inscrit totalement dans la philosophie d'accompagnement des élus bâtisseurs, que la commission a souhaité défendre.

Toutefois, une réforme de la DGF est actuellement en cours. Elle fait d'ailleurs l'objet d'un travail important, en concertation avec l'association des maires de France, et devrait aboutir pour le projet de loi de finances pour 2007.

Ainsi, dans la mesure où la concertation n'a pas avancé aussi vite que le projet de loi que nous examinons ce jour, votre amendement me semble prématuré. En conséquence, je vous invite à le retirer pour que la commission ne soit pas contrainte d'y donner un avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Vous ne serez pas surpris de m'entendre dire que j'ai exactement le même avis que M. le rapporteur.

M. Jean-Pierre Caffet. Hélas !

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Bien évidemment, je vous invite à attendre les conclusions du groupe de travail sur le sujet, en rappelant, comme vient de le faire M. le rapporteur, que cette idée est sur le fond tout à fait intéressante.

Mme la présidente. Monsieur Madec, l'amendement n° 230 rectifié est-il maintenu ?

M. Roger Madec. Non, je le retire, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 230 rectifié est retiré.

Monsieur Delfau, l'amendement n° 371 rectifié est-il maintenu ?

M. Gérard Delfau. Non, je le retire également, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 371 rectifié est retiré.

Articles additionnels après l'article 4

Mme la présidente. L'amendement n° 231, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoul, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

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

I. – Le cinquième alinéa (a) du I de l'article L. 5211-30 du code général des collectivités territoriales est complété par les dispositions suivantes :

« un coefficient de pondération est affecté à cette dotation afin de tenir compte de l'effort réalisé par l'établissement en matière de construction de logements locatifs sociaux tels que définis à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation ; cette disposition s'applique aux seuls établissements compétents en matière de politique du logement ; »

II. – Les modalités d'application du présent article sont définies dans la loi de finances suivant la publication de la présente loi.

III. – Les pertes de recettes pour l'État résultant du I ci-dessus sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

La parole est à M. Jean-Pierre Caffet.

M. Jean-Pierre Caffet. Cet amendement est la conséquence de constats que nous dressons de la situation actuelle.

En premier lieu, l'intercommunalité concerne aujourd'hui 86 % des communes et 84 % de la population française. C'est le signe du succès de la loi Chevènement !

En deuxième lieu, la compétence logement et habitat a confirmé, ces dernières années, sa première position dans les compétences intercommunales, après l'aménagement du territoire et le développement économique.

En troisième lieu, les communes qui appartiennent à une intercommunalité à fiscalité propre ont désormais de moindres marges de manœuvre budgétaires que l'établissement public intercommunal.

Il est alors possible de tirer de ces trois constats la conclusion suivante : les EPCI apparaissent aujourd'hui comme des acteurs particulièrement forts des politiques publiques locales de l'habitat.

Ainsi, afin de prendre en compte la réalité actuelle de l'intercommunalité et de sa force, notamment dans cette compétence, l'amendement n° 231 tend à appliquer un coefficient de pondération à la dotation de base des EPCI.

Nous estimons qu'un tel dispositif permettra de tenir compte des efforts qu'ont fournis des EPCI en faveur de la réalisation de logements locatifs sociaux, et donc d'en tirer les conséquences budgétaires.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Monsieur Caffet, je vous demande là encore de bien vouloir retirer cet amendement puisque, comme je l'ai dit à l'occasion de l'examen de l'amendement n° 230 rectifié, une réflexion tendant à rendre la DGF plus incitative pour les communes et les EPCI qui construisent des logements est actuellement en cours.

Nous partageons tout à fait votre point de vue ; mais la négociation n'a pas encore abouti.

Si vous ne retiriez pas votre amendement, je serais contraint d'émettre un avis défavorable, ce que je ne souhaite pas. Comprenez que nous ne pouvons pas prendre aujourd'hui une décision alors qu'une négociation est en cours.

Mme la présidente. Monsieur Caffet, l'amendement n° 231 est-il maintenu ?

M. Jean-Pierre Caffet. Non, je le retire, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 231 est retiré.

L'amendement n° 232, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoul, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

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

Le III de l'article L. 5211-30 du code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° Dans les deuxième (a) et troisième alinéas (b) du 1°, après les mots : « et de la redevance d'assainissement » sont insérés les mots : « ainsi que, pour les établissements publics de coopération intercommunale membres d'un établissement public foncier visé à l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, des recettes de la taxe spéciale d'équipement perçue sur leur territoire par ledit établissement ».

2° Le 1° est complété par un alinéa ainsi rédigé : « Les recettes de la taxe spéciale d'équipement prises en compte dans le a) ne peuvent dépasser un plafond de 20 euros par ménage fiscal. »

3° Dans les deuxième (a) et troisième alinéas (b) du 1° *bis*, après les mots : « ou de la redevance d'enlèvement des ordures ménagères » sont insérés les mots : « ainsi que, pour les établissements publics membres d'un établissement public foncier visé à l'article L. 324-1 du code de l'urbanisme, des recettes de la taxe spéciale d'équipement perçue sur leur territoire par ledit établissement ».

4° Le 1° *bis* est complété par un alinéa ainsi rédigé : « Les recettes de la taxe spéciale d'équipement prises en compte dans le a) ne peuvent dépasser un plafond de 20 euros par ménage fiscal. »

La parole est à M. Roger Madec.

M. Roger Madec. Le coefficient d'intégration fiscale, le CIF, défini pour les communautés urbaines et les communautés d'agglomération, est égal, pour chacun de ces établissements publics, au rapport entre les recettes des quatre taxes directes locales, de la taxe de collecte des ordures ménagères et de la redevance d'assainissement perçues, d'une part, directement par la communauté urbaine ou la communauté d'agglomération et, d'autre part, par les communes qui en sont membres.

L'amendement n° 232 tend à ajouter aux recettes fiscales prises en compte la taxe locale d'équipement pour les EPCI ayant créé un établissement public foncier.

Cette disposition permettra de favoriser les intercommunalités qui ont mis en place un établissement public foncier, c'est-à-dire qui se sont dotées d'outils nécessaires au développement d'une politique foncière ambitieuse.

Pour mémoire, je rappelle que la compétence logement est obligatoire pour les communautés d'agglomération, et qu'elle fait partie des cinq compétences optionnelles ouvrant droit à la DGF bonifiée pour les communautés de communes.

Or, on ne dira jamais assez que l'action en faveur du logement abordable produit ses meilleurs effets lorsqu'elle s'appuie sur une intervention foncière.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Là aussi, monsieur Madec, la commission partage, sur le fond, votre volonté d'encourager la mise en œuvre d'une politique foncière à l'échelon intercommunal.

Toutefois, vous le savez, votre amendement tend à complexifier encore le calcul du CIF. Notre collègue Thierry Repentin sait d'ailleurs bien qu'il s'agit là d'un coefficient que l'on est en train d'abandonner en faveur d'autres critères.

Je suis actuellement incapable d'évaluer l'impact qu'aurait la modification proposée. C'est pourquoi la commission, avant d'émettre un avis défavorable, souhaiterait entendre l'avis du Gouvernement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Mesdames, messieurs les sénateurs, je voudrais attirer votre attention sur la difficulté qu'il y a à procéder, au fil des textes et sans simulation, à des modifications aussi importantes que celles du CIF.

Monsieur le rapporteur, vous faisiez tout à l'heure référence à M. Repentin. Sans aucun esprit de polémique, je souhaiterais que vous vous souveniez de la dernière fois que l'on a procédé de la sorte...

À l'occasion de la loi du 12 juillet 1999 relative au renforcement et à la simplification de la coopération intercommunale, on avait intégré la redevance d'assainissement dans le CIF des communautés de communes. Or, dès la loi de finances rectificative pour 2000, on avait supprimé cette intégration, tant le bouleversement de la répartition de la dotation d'intercommunalité en 2000 avait posé de difficultés à l'ensemble des élus. Ces derniers avaient alors souhaité collectivement revenir en arrière ! En conséquence, la redevance d'assainissement n'avait été conservée dans le CIF que pour les communautés d'agglomération.

Un tel exemple montre bien la nécessité de procéder à des simulations, et d'intervenir plutôt, s'agissant d'un tel sujet, dans le cadre de la loi de finances.

Le Gouvernement est donc défavorable à cet amendement.

Mme la présidente. La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

M. Thierry Repentin. Le débat sur le CIF est assez récurrent.

L'amendement n° 232 tend à donner un signe en faveur du développement de l'intercommunalité et à favoriser, sans dépense supplémentaire de l'État, la création des établissements publics fonciers locaux.

Il s'agirait d'y procéder à enveloppe constante. Mais la répartition serait telle qu'un petit plus serait accordé aux intercommunalités qui se dotent d'établissements publics fonciers locaux. Cet amendement vise donc à faire avancer la cause intercommunale.

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre déléguée.

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Sur le fond, nous sommes tous d'accord pour faire avancer la cause de l'intercommunalité ! Toutefois, je répète qu'il me semble indispensable de le faire à l'occasion d'une loi de finances, eu égard aux simulations nécessaires et aux apports budgétaires en jeu. Nous comprenons bien l'appel qui a été lancé. Cela étant, le Gouvernement souhaite le retrait de l'amendement.

Mme la présidente. Monsieur Madec, l'amendement n° 232 est-il maintenu ?

M. Roger Madec. Madame la ministre, j'ai cru comprendre que vous preniez l'engagement d'une discussion sur ce point à l'occasion de l'examen du projet de loi de finances. J'espère que cette position sera tenue ; en conséquence, je retire l'amendement.

Mme la présidente. L'amendement n° 232 est retiré.

L'amendement n° 233, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagache, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

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

Sauf délibération contraire du conseil régional, il est créé dans toutes les régions, avant le 1^{er} janvier 2007, un établissement public foncier régional.

La parole est à M. Jean-Pierre Caffet.

M. Jean-Pierre Caffet. Les politiques publiques de l'habitat nécessitent évidemment des outils d'intervention foncière. La situation de crise que nous connaissons aujourd'hui se caractérise par quatre difficultés.

Tout d'abord – je pense que nous serons tous d'accord à cet égard –, nous constatons un manque de logements, qu'ils soient publics ou privés, locatifs ou en accession, individuels ou collectifs, sociaux, intermédiaires ou libres.

Ensuite, nous observons une étroite interactivité entre le marché immobilier et le marché foncier, la flambée de l'un entraînant la hausse de l'autre.

Par ailleurs, nous notons un aggravement dans toutes les régions des fractures sociales et territoriales.

Enfin, nous manquons d'outils adaptés – réglementaires, institutionnels, voire financiers – pour répondre aux objectifs des projets d'aménagement et de développement durables des SCOT en matière de maîtrise des sols, tels que la limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels ainsi que le rétablissement de la mixité urbaine qui nous a occupés pendant de nombreuses heures.

Ces handicaps ne pourront être surmontés que grâce à une série d'outils fonciers performants. C'est précisément le rôle que peuvent jouer les établissements publics fonciers régionaux dans la mesure où ils permettent de développer l'anti-

cipation foncière, de mener une action foncière dynamique de constitution de réserves pour une politique efficace de soutien à la reconversion de friches d'activité, de requalification ou encore de restructuration urbaine.

Ainsi, en rétrocédant aux collectivités un foncier recyclé, remembré et prêt à l'emploi, les établissements publics fonciers régionaux sont un rouage indispensable et doivent voir le jour dans toutes les régions. En effet, ils permettent de développer des politiques d'aménagement territorial ambitieuses et cohérentes au service du logement pour tous.

En conséquence, l'amendement n° 233 tend à ce que, sauf délibération contraire des conseillers régionaux, un établissement public foncier régional soit constitué dans toutes les régions à partir du 1^{er} janvier 2007.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Nous sommes tous d'accord pour souligner l'importance des outils de maîtrise foncière que constituent les établissements publics fonciers.

Le problème soulevé par notre collègue Jean-Pierre Caffet tient à la pertinence du périmètre. Son amendement tend à imposer à l'État de créer dans toutes les régions un établissement public foncier. La commission n'est pas d'accord sur ce point, car cela consiste à vouloir imposer une mesure unique sur l'ensemble du territoire national alors même que nos régions et nos départements sont manifestement très différents.

La Corse compte 250 000 habitants, alors que la région Champagne-Ardenne, particulièrement chère à Mme la ministre, en rassemble moins de 1,4 million, c'est-à-dire moins que le département des Yvelines. On ne peut donc pas appliquer les mêmes recettes !

L'exemple de la région d'Île-de-France prouve d'ailleurs bien que l'amendement n° 233 n'est pas pertinent. En effet, certains départements ont souhaité créer leur propre établissement public foncier en estimant qu'il serait plus efficace et plus réactif. Et ils l'ont fait !

En conséquence, la commission est tout à fait défavorable à cet amendement, qui tend à imposer une mesure unique sur l'ensemble du territoire national.

De grâce, n'imposez pas ce que vous pensez bon à des territoires éminemment différents ! Essayons de prendre en considération la diversité, les spécificités, les réalités de notre territoire national. C'est ainsi que nous avancerons efficacement !

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Le Gouvernement est favorable, lui aussi, à la création des EPF, qui sont un outil essentiel. Pour autant, il est très important de tenir compte de l'ensemble des situations locales, toutes les régions n'ayant pas les mêmes besoins.

Monsieur le rapporteur, vous avez évoqué la région Champagne-Ardenne. La densité urbaine est très forte à Reims ; ailleurs, c'est moins vrai, je vous l'accorde bien volontiers. S'agissant des EPF régionaux tels que ceux d'Île-de-France ou du Languedoc-Roussillon, l'important est surtout qu'il y ait consensus au plan régional.

Il faut bien se rendre compte que le périmètre d'intervention d'un EPF d'État n'a pas forcément vocation à correspondre au découpage administratif d'une région. Ainsi, l'EPF Normandie couvre deux régions. L'établissement public foncier Ouest Rhône-Alpes, l'EPORA, couvre le

département de la Loire et plusieurs communes extérieures. Il convient de maintenir une diversité qui correspond aux spécificités de chaque région.

C'est la raison pour laquelle le Gouvernement est défavorable à cet amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 233.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 4 ter A

Dans la première phrase du dernier alinéa de l'article L. 210-1 du code de l'urbanisme, après les mots : « programme local de l'habitat », sont insérés les mots : « ou, en l'absence de programme local de l'habitat, lorsque la commune a délibéré pour définir le cadre des actions qu'elle entend mettre en œuvre pour mener à bien un programme de construction de logements locatifs sociaux ». – *(Adopté.)*

Article 4 ter B

Après l'article L. 326-7 du code de l'urbanisme, il est inséré un chapitre VII ainsi rédigé :

« CHAPITRE VII

« Sociétés publiques locales d'aménagement

« *Art. L. 327-1.* – Les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, à titre expérimental, pour une durée de trois ans, prendre des participations dans des sociétés publiques locales d'aménagement dont ils détiennent la totalité du capital.

« Une des collectivités territoriales participant à une société publique locale d'aménagement détient au moins la majorité des droits de vote.

« Ces sociétés sont compétentes pour réaliser, pour le compte de leurs actionnaires et sur le territoire des communes ou groupements de communes qui en sont membres, toute opération d'aménagement au sens du présent code.

« Les sociétés publiques locales d'aménagement revêtent la forme de société anonyme régie par le livre II du code de commerce et par le chapitre IV du titre II du livre V de la première partie du code général des collectivités territoriales. »

Mme la présidente. Je suis saisie de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 127 rectifié, présenté par MM. Karoutchi, Alduy, P. Blanc, de Broissia et Dallier, Mme Debré, MM. Dulait et Goujon, Mme Gousseau, M. Haenel, Mme Hermange et M. Retailleau, est ainsi libellé :

Dans le premier alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme, après les mots :

et leurs groupements

insérer les mots :

avec d'autres personnes morales publiques

La parole est à M. Roger Karoutchi.

M. Roger Karoutchi. Permettez-moi tout d'abord de revenir sur le prélèvement dont il a été question tout à l'heure.

J'ose croire que le prélèvement possible de 20 euros est un maximum. En effet, lorsqu'on s'est demandé, en Île-de-France, si l'on faisait un établissement régional et des établissements départementaux, le problème de ce prélèvement s'est posé. Après en avoir discuté, nous nous étions mis d'accord sur une répartition équitable des 20 euros, c'est-à-dire deux fois 10. Mais il n'y avait pas 20 euros pour l'établissement départemental et 20 euros pour l'établissement régional. Car, dans ce cas, il fallait augmenter encore la fiscalité, et c'est un mouvement sans fin.

J'en viens à mon amendement n° 127 rectifié, qui vise à modifier le texte proposé pour l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme en prévoyant que les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent participer aux sociétés publiques locales d'aménagement « avec d'autres personnes morales publiques », que ce soit les offices d'HLM ou les chambres consulaires.

En réalité, le capital de ces sociétés resterait entièrement public mais cela ouvrirait des possibilités par rapport aux collectivités territoriales et à leurs groupements.

On m'objectera probablement qu'une telle disposition n'est pas conforme au droit européen ou, en tout cas, qu'elle peut être critiquée à l'échelon communautaire. Madame le ministre, monsieur le rapporteur, si vous m'apportez des éléments prouvant qu'il y a un risque communautaire grave, j'en tiendrai compte. Mais, selon les juristes consultés, une jurisprudence existe – c'est l'arrêt « Teckal » de 1999 – qui a été confirmée par une série d'arrêts de la Cour de justice des Communautés européennes – « Parking Brixen », « Mödling », « Coname » – qui laisse penser que cela est réalisable. Par ailleurs, toutes les sociétés allemandes, les fameuses *Stadtwerke*, sont organisées de cette manière et n'ont pas été censurées par la Cour de justice des Communautés européennes.

Mme la présidente. Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 324 rectifié est présenté par M. J.-L. Dupont et les membres du groupe Union centriste-UDF.

L'amendement n° 391 est présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhet, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur et Collombat, Mme Bricq et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Dans le premier alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme, après le mot :

groupements

insérer les mots :

associés, le cas échéant, à d'autres personnes publiques

La parole est à M. Daniel Dubois, pour présenter l'amendement n° 324 rectifié.

M. Daniel Dubois. Cet amendement a le même objet que celui qui vient d'être présenté par M. Karoutchi : il s'agit dans le cadre des SPLA, d'élargir le partenariat local en ouvrant à d'autres personnes publiques, telles que les

offices d'HLM et des chambres de commerce et d'industrie, la possibilité de prendre des participations dans les SPLA placées sous le contrôle exclusif des collectivités locales.

Mme la présidente. La parole est à M. Thierry Repentin, pour présenter l'amendement n° 391.

M. Thierry Repentin. Dans le projet de loi relatif aux concessions d'aménagement, discuté au Sénat le 11 juillet 2005, mes collègues Nicole Bricq, André Vézinhet et Roger Madec avaient déposé un amendement visant à créer des sociétés publiques locales, dédiées à l'aménagement et à l'équipement, dans lesquelles l'ensemble des collectivités territoriales et leurs groupements pourraient prendre des participations.

Le Gouvernement et le président de la commission des lois avaient émis un avis défavorable au motif que l'amendement en question nécessitait une expertise. Dont acte. Le ministre alors présent au banc du Gouvernement, M. Léon Bertrand, s'était engagé à ce que les sénateurs soient conviés au groupe de travail constitué à l'Assemblée nationale afin d'étudier la question des sociétés publiques locales.

Je ne sais si la promesse a été tenue et si les sénateurs ont pu participer à ce groupe de travail, mais peut-être ma collègue Nicole Bricq en a-t-elle été informée.

En tout cas, la question de la création de sociétés publiques est revenue à l'ordre du jour, puisqu'elle a fait l'objet d'un amendement à l'article 4 *bis* du présent projet de loi. Mais cet amendement demeure plus restrictif que celui que mes collègues avaient déposé en juillet dernier.

Ainsi, le texte voté à l'Assemblée nationale réserve exclusivement la constitution de SPL aux collectivités territoriales et limite leur objet aux seules opérations d'aménagement sur le territoire des communes qui en sont membres.

Or les autres collectivités telles que les régions sont amenées, en raison notamment du développement de leurs compétences, à faire appel à des mandataires.

Tel est l'objet des amendements que nous avons déposés et qui seront explicités, dans quelques instants, par Mme Bricq.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Mon avis vaudra à la fois pour l'amendement n° 127 et pour les amendements identiques n°s 324 rectifié et 391.

L'Assemblée nationale a introduit la possibilité de créer des sociétés publiques d'aménagement dont le capital sera entièrement détenu par des collectivités territoriales. Il s'agit d'une mesure très intéressante, car elle offre la possibilité d'un nouvel outil d'aménagement aux collectivités territoriales, alors même – et l'on peut d'ailleurs s'interroger sur les raisons de cette situation qui a déjà été soulignée ici – qu'aucun établissement public local d'aménagement n'a pu voir le jour depuis 2003.

Ces trois amendements reposent sur la volonté de faciliter la création de ces sociétés en ouvrant leur capital à d'autres personnes publiques, étant entendu qu'il faudra, au minimum, sept actionnaires.

Afin de protéger – et c'est la question que vous avez posée, monsieur Karoutchi – les élus eux-mêmes contre les risques juridiques d'une telle mesure, il convient, ainsi que vous l'avez dit vous-même, de prendre toutes les précautions nécessaires pour assurer sa compatibilité avec la jurisprudence de la Cour de justice des Communautés européennes, dont l'expertise est en cours au niveau communautaire.

En tout état de cause, la commission souhaite, sur un problème aussi sensible et d'une telle importance s'agissant des risques encourus par les élus locaux concernés, connaître l'avis du Gouvernement avant de prendre position.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Nous le savons tous, la possibilité offerte aux collectivités territoriales de créer des sociétés publiques locales repose sur la jurisprudence communautaire relative au « *in house* ».

Celle-ci a défini plusieurs critères permettant d'établir qu'une entité juridique constitue une entité *in house*, qui, de ce fait, n'est pas soumise aux règles de publicité et de mise en concurrence. L'un de ces critères établit que la collectivité territoriale dont dépend cette entité doit exercer sur celle-ci un contrôle analogue à celui qu'elle exerce sur ses propres services.

C'est cette notion de contrôle analogue, vous l'avez dit, monsieur Karoutchi, qui a été précisée par l'arrêt « Parking Brixen » du 13 octobre 2005. Il impose que l'actionnariat de l'entité juridique *in house* soit principalement détenu par la collectivité dont elle dépend.

Pour autant, il est important de préciser que cette jurisprudence communautaire est encore loin d'être stabilisée et que, par ailleurs, le Gouvernement est en négociation sur la manière de l'aménager « à la française ».

Cette négociation, qui se déroule avec la Direction générale du marché intérieur de la Commission européenne, n'est pas finalisée, comme vous venez de le souligner, monsieur le rapporteur. Deux éléments restent en discussion, l'un sur les sociétés publiques locales, l'autre sur le décret d'application de la loi du 11 juillet 2005 à laquelle faisait allusion M. Repentin tout à l'heure.

Le Gouvernement souhaite donc que les auteurs de ces trois amendements acceptent de les retirer, sachant que ces discussions devraient être finalisées à l'été, ce qui permettra d'avancer sur le sujet. Pour l'instant, durant cette phase de négociation, le Gouvernement veut rester prudent, car tout aménagement serait difficile vis-à-vis de nos interlocuteurs de la Commission.

Mme la présidente. Monsieur Karoutchi, l'amendement n° 127 rectifié est-il maintenu ?

M. Roger Karoutchi. Si des conclusions peuvent réellement, d'ici à l'été, être obtenues qui permettent, ensuite, d'évoluer sur cette question, je suis d'accord pour retirer mon amendement. Nous ne voulons évidemment pas faire courir le risque aux élus qui seraient tentés de mettre en œuvre une telle disposition dans l'immédiat de se retrouver en difficulté dans les mois à venir.

Par conséquent, sous le bénéfice des explications qui viennent d'être apportées et de l'expertise en cours, je retire cet amendement.

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Je vous remercie.

Mme la présidente. L'amendement n° 127 rectifié est retiré.

Monsieur Dubois, maintenez-vous l'amendement n° 324 rectifié ?

M. Daniel Dubois. Non, madame la présidente, je le retire.

Mme la présidente. L'amendement n° 324 rectifié est retiré.

Madame Bricq, qu'en est-il de l'amendement n° 391 ?

Mme Nicole Bricq. J'ai bien entendu la demande du Gouvernement mais il faudrait aussi qu'il nous dise quand le décret d'application de la loi du 11 juillet 2005 sera effectif.

En outre, alors que le Gouvernement nous avait déjà fait la promesse que l'on retravaillerait sur ce sujet, plusieurs mois après, ce travail n'a pas été effectué et, en tout cas, il ne l'a pas été dans le cadre de la concertation prévue, puisqu'il avait bien été dit que les sénateurs y seraient associés.

Mon collègue André Vézinhét et moi-même y sommes très attachés, pour des raisons que je voudrais rappeler.

Ainsi que vous l'avez dit, madame la ministre, le texte voté à l'Assemblée nationale est peut-être un progrès mais c'est un progrès très insuffisant, notamment en ce qui concerne les régions, et c'était sans doute aussi la raison pour laquelle M. Karoutchi avait présenté son amendement.

Les régions sont en effet amenées, en raison du développement de leurs compétences, que tout le monde reconnaît, à faire appel à des mandataires pour réaliser leurs opérations d'aménagement : bases de loisirs, constructions de lycées ou de bâtiments universitaires. Toutes les SEM d'aménagement sont également maîtres d'ouvrage délégués des collectivités territoriales ou de leurs groupements pour la réalisation d'équipements publics.

Ainsi, en Île-de-France, la société d'aménagement et d'équipement de la région parisienne, la SAERP, qui est une SEM détenue à 80 % par le conseil régional, initialement spécialisée dans l'aménagement, réalise près de 90 % de son chiffre d'affaires, pour des opérations d'aménagement et d'équipement – qui ne sont pas comprises dans la mesure votée par l'Assemblée nationale –, avec la région. Elle gère quand même près de trente-cinq mandats, qui représentent 700 millions d'euros d'investissements.

Nous sommes tous attachés à la croissance de la production intérieure brute. Vous savez que les collectivités territoriales sont les plus gros investisseurs locaux. Quand l'État investit un euro, les collectivités territoriales en investissent cinq. C'est vraiment l'objet des politiques d'aménagement du territoire que de réaliser des équipements publics.

C'est la raison pour laquelle nous ne comprenons pas le caractère restrictif de la proposition qui nous est faite. Nous sommes très réticents à retirer notre amendement, car nous avons déjà accepté de le faire compte tenu de l'assurance qui nous avait été donnée que l'on progresserait sur cette question. Or aucun progrès n'a été fait.

Quelle sécurité juridique a-t-on ? Vous venez de dire que la jurisprudence européenne n'est pas stabilisée, que, compte tenu de l'incertitude juridique qui entoure cette question, les actions engagées pourraient revêtir un caractère répréhensible, et je pense en particulier à la région d'Île-de-France.

Nous nous permettons donc d'insister, madame la ministre, même si nous avons bien compris que vous n'étiez pas forcément assurée de la réponse que vous pouviez apporter au nom du Gouvernement.

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre déléguée.

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Madame Bricq, je comprends parfaitement votre propos.

Pouvoir lever l'incertitude juridique était le sens même de la loi de juillet 2005. Le décret d'application est au Conseil d'État, et sa publication n'est pas sans rapport avec

la décision qui sera prise par Bruxelles. C'est la raison pour laquelle, vous le savez comme moi, ces deux opérations doivent être menées de front, de manière, dès que nous aurons l'arbitrage de Bruxelles, à pouvoir publier ce décret. Aujourd'hui, les éléments sont prêts, la négociation avec Bruxelles est en passe de se terminer.

Enfin, je souligne que des concertations ont eu lieu avec l'Association des maires de France et la Fédération des promoteurs constructeurs.

Voilà, globalement ce que je peux vous dire aujourd'hui. Les choses avancent ; dès que la négociation sera finalisée avec Bruxelles, le décret pourra être publié.

Mme la présidente. Madame Bricq, l'amendement est-il maintenu ?

Mme Nicole Bricq. Oui, madame la présidente.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 391.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 59 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission est ainsi libellé :

Dans le premier alinéa du texte proposé par cet article pour insérer un article L. 327-1 dans le code de l'urbanisme, remplacer les mots :

trois ans

par les mots :

cinq ans

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Cet amendement vise tout simplement à faire passer de trois ans à cinq ans la durée d'expérimentation pour les sociétés publiques d'aménagement. En effet, si nous voulons réellement effectuer un bilan, le délai de trois ans fixé pour la période d'expérimentation apparaît manifestement, aux yeux de tous les acteurs, beaucoup trop court pour permettre à ces sociétés publiques locales d'aménagement de se créer et de passer des concessions.

Je rappelle que cette disposition répond, madame la ministre, à une demande très forte des élus, qui veulent pouvoir disposer d'instruments efficaces en matière d'aménagement.

Mme la présidente. L'amendement n° 390, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoul, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Au premier alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme, remplacer les mots :

pour une durée de trois ans

par les mots :

pour une durée de cinq ans

La parole est à Mme Nicole Bricq.

Mme Nicole Bricq. Cet amendement est défendu, madame la présidente.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 390 ?

M. Dominique Braye, rapporteur. La commission y est favorable à condition qu'il soit rectifié pour être conforme à l'amendement de la commission.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n° 59 rectifié et 390 ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Ces deux amendements sont très proches.

Comment le Gouvernement pourrait-il ne pas être sensible à une telle demande des élus ? Il est donc favorable à la prolongation de l'expérimentation de trois à cinq ans, étant précisé qu'il préfère la rédaction de l'amendement de la commission. Il émet donc un avis favorable sur l'amendement n° 59 rectifié et il s'en remet à la sagesse du Sénat s'agissant de l'amendement n° 390.

Mme la présidente. Madame Bricq, acceptez-vous de rectifier l'amendement n° 390 dans le sens souhaité par M. le rapporteur ?

Mme Nicole Bricq. Oui, madame la présidente.

Mme la présidente. Il s'agit donc de l'amendement n° 390 rectifié, qui est ainsi libellé :

Dans le premier alinéa du texte proposé par cet article pour insérer un article L. 327-1 dans le code de l'urbanisme, remplacer les mots :

trois ans

par les mots :

cinq ans

Je mets aux voix les amendements identiques n° 59 rectifié et 390 rectifié.

(Les amendements sont adoptés.)

Mme la présidente. Je suis saisie de trois amendements identiques.

L'amendement n° 60 est présenté par M. Braye, au nom de la commission.

L'amendement n° 325 rectifié est présenté par M. J.-L. Dupont et les membres du groupe Union centriste-UDF.

L'amendement n° 392 est présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoul, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur et Collombat, Mme Bricq et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces trois amendements sont ainsi libellés :

Dans le deuxième alinéa du texte proposé par cet article pour insérer un article L. 327-1 dans le code de l'urbanisme, après les mots :

une des collectivités territoriales

insérer les mots :

ou un des groupements de collectivités territoriales

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre l'amendement n° 60.

M. Dominique Braye, rapporteur. L'article 4 *ter* B prévoit que l'une des collectivités territoriales doit détenir la majorité du capital.

Avec cet amendement, la commission propose, par cohérence, que cette possibilité soit également ouverte à un groupement de collectivités.

Mme la présidente. La parole est à M. Daniel Dubois, pour présenter l'amendement n° 325 rectifié.

M. Daniel Dubois. Je considère que cet amendement est défendu.

Mme la présidente. La parole est à Mme Nicole Bricq, pour présenter l'amendement n° 392.

Mme Nicole Bricq. Il est défendu.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement sur ces trois amendements identiques ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n° 60, 325 rectifié et 392.

(Les amendements sont adoptés.)

Mme la présidente. Je suis saisie de quatre amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 61, présenté par M. Braye, au nom de la commission, est ainsi libellé :

Dans le troisième alinéa du texte proposé par cet article pour insérer un article L. 327-1 dans le code de l'urbanisme, remplacer les mots :

des communes ou groupements de communes

par les mots :

des collectivités territoriales ou des groupements de collectivités territoriales

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Cet amendement vise à ne pas restreindre inutilement le champ d'intervention des sociétés publiques locales d'aménagement. Ces dernières pouvant être conduites à intervenir, par exemple, sur le territoire d'un département, il est proposé d'étendre leur champ d'intervention aux collectivités territoriales et à leurs groupements.

Mme la présidente L'amendement n° 128 rectifié, présenté par MM. Karoutchi, Alduy, P. Blanc, de Broissia et Dallier, Mme Debré, MM. Dulait et Goujon, Mme Gousseau, M. Haenel, Mme Hermange et M. Retailleau, est ainsi libellé :

Dans le troisième alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme, remplacer les mots :

des communes ou groupements de communes

par les mots :

des collectivités territoriales et de leurs groupements

La parole est à M. Roger Karoutchi.

M. Roger Karoutchi. Il est défendu.

Mme la présidente. L'amendement n° 326 rectifié, présenté par M. J.-L. Dupont et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

Dans le troisième alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme, remplacer les mots :

des communes ou groupements de communes

par les mots :

des collectivités territoriales ou de leurs groupements qui en sont membres

La parole est à M. Daniel Dubois.

M. Daniel Dubois. Cet amendement est quasiment identique et donc déjà défendu.

Mme la présidente. L'amendement n° 393, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Placade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur et Collombat, Mme Bricq et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Au troisième alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme, remplacer les mots :

des communes et groupements de communes

par les mots :

des collectivités territoriales ou de leurs groupements

La parole est à Mme Nicole Bricq.

Mme Nicole Bricq. Il est également défendu.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement sur ces quatre amendements ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Le Gouvernement est tout à fait d'accord sur le principe, mais il préfère, en termes de rédaction, l'amendement n° 61 de la commission.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 61.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, les amendements n° 128 rectifié, 326 rectifié et 393 n'ont plus d'objet.

Je suis saisie de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 129 rectifié, présenté par MM. Karoutchi, Alduy, P. Blanc, de Broissia et Dallier, Mme Debré, MM. Dulait et Goujon, Mme Gousseau, M. Haenel, Mme Hermange et M. Retailleau, est ainsi libellé :

Dans le troisième alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme, après les mots :

toute opération d'aménagement

insérer les mots :

ou d'équipement

La parole est à M. Roger Karoutchi.

M. Roger Karoutchi. C'est l'amendement que Mme Bricq avait évoqué par anticipation. Il s'agit de permettre aux sociétés publiques locales d'aménagement de réaliser également des opérations d'équipement. Nous rencontrons en effet le même genre de problèmes que ceux qui ont été cités par Mme Bricq à propos de la SAERP ou d'un certain nombre d'autres opérateurs en Île-de-France.

Ainsi, ces sociétés pourraient disposer d'un outil dédié, qui serait un outil à la fois d'aménagement et d'équipement.

En la matière, je ne crois pas que la Cour de justice des communautés européennes puisse empêcher, condamner ou critiquer ce genre d'interventions. Il est très difficile, dans des régions très urbanisées comme les nôtres, de distinguer l'aménagement et l'équipement.

Je souhaite donc vivement que le Gouvernement et la commission acceptent cet amendement.

Mme la présidente. Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 327 rectifié est présenté par M. J.-L. Dupont et les membres du groupe Union centriste-UDF.

L'amendement n° 394 est présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Placade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur et Collombat, Mme Bricq et les membres du groupe socialiste et apparentés.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Compléter le troisième alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme par les mots :

et toute opération d'équipement public

La parole est à M. Daniel Dubois, pour défendre l'amendement n° 327 rectifié

M. Daniel Dubois. Mon amendement a été parfaitement défendu.

Mme la présidente. La parole est à Mme Nicole Bricq, pour défendre l'amendement n° 394.

Mme Nicole Bricq. Je ne pense pas avoir défendu prématurément cette disposition. J'avais fait simple et court en défendant deux amendements à la fois. En l'occurrence, il y a effectivement deux sujets qui retiennent notre attention : la présence de la région en tant que telle et l'adjonction des opérations d'équipement afin de ne pas viser seulement les opérations d'aménagement.

Cela étant dit, je considère que M. Karoutchi a défendu mon amendement n° 394.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur ces trois amendements ?

M. Dominique Braye, rapporteur. La commission est bien sûr favorable au fait d'étendre la compétence des sociétés d'aménagement à l'équipement, sachant que nous avons effectivement besoin de tels outils.

Les seules réserves qu'elle peut émettre concernent les risques juridiques encourus par les collectivités. Ces risques sont-ils réels ?

Sur le fond, la commission est favorable à ces amendements dans la mesure où elle est consciente de la nécessité de disposer d'outils pour l'aménagement et l'équipement, la distinction de ces deux notions étant, comme le rappelait très justement notre collègue Karoutchi, non seulement très difficile à établir, mais également génératrice de contentieux.

Néanmoins, si le Gouvernement met en avant de potentiels risques juridiques, la commission demandera aux auteurs des amendements de les retirer afin que les élus susceptibles de s'engager dans cette démarche ne courent pas des risques inutiles.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Tout à l'heure, lors de l'examen d'un précédent amendement, nous avons vu que le problème posé concernait les sociétés publiques qui souhaitent faire de l'aménagement : c'est précisément ce point que nous tentons actuellement de négocier avec Bruxelles.

En l'occurrence, vous souhaitez aller plus loin, en étendant le dispositif à l'équipement. Or, au regard du droit européen, Bruxelles considère que l'équipement est une activité totalement différente, qui risque d'être assimilée à un marché, et non pas à une concession d'aménagement. Sur ce point, le droit européen est donc en parfaite contradiction avec votre approche.

Personnellement, je voudrais attirer l'attention de la représentation nationale sur le fait qu'avec une telle disposition nous risquerions de perdre l'ensemble de la discussion, y compris concernant l'aménagement.

C'est la raison pour laquelle, dans le contexte actuel, le Gouvernement émet un avis franchement défavorable.

M. Thierry Repentin. Très bien !

Mme la présidente. Monsieur Karoutchi, l'amendement n° 129 rectifié est-il maintenu ?

M. Roger Karoutchi. Oui, madame la présidente.

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Je rappelle la position de la commission : elle était favorable sur le fond, compte tenu de l'attente des élus locaux, mais elle s'en remettait à l'avis du Gouvernement en raison de problèmes de risques juridiques.

Après les précisions que vient d'apporter Mme la ministre, je demande instamment à nos collègues de retirer leurs amendements, de façon à ne pas faire échouer la négociation, que nous savons difficile, actuellement engagée entre le Gouvernement et Bruxelles. À trop vouloir, nous risquons de tout perdre, et ce serait desservir la cause que nous défendons.

J'en appelle donc à votre responsabilité, mes chers collègues. Nous nous accordons tous à reconnaître la nécessité de disposer de tels outils, mais nous agissons désormais dans un cadre européen, et non plus franco-français.

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre déléguée.

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. J'ai bien compris que, dans cet hémicycle, chacun est très attaché à la notion d'aménagement « à la française ». C'est cette conception que le ministère de l'équipement est actuellement en train de défendre, à Bruxelles, devant la Direction générale du marché intérieur. La négociation est sur le point d'aboutir. Aussi – et j'insiste fortement sur ce point –, aller d'emblée à l'équipement serait le meilleur moyen de perdre cette notion d'aménagement à la française.

En voulant aller très vite et plus loin, nous risquons de tout perdre. C'est pourquoi je réitère l'avis très défavorable du Gouvernement.

Mme la présidente. La parole est à M. Roger Karoutchi, pour explication de vote.

M. Roger Karoutchi. Cette question pose de véritables problèmes.

Nous aurons beau arguer de toutes les réalités régionales et nationales, si nous sommes condamnés par la Cour de justice européenne, nous n'arrangerons pas les affaires de nos collectivités et nous mettrons les élus dans la difficulté : c'est une certitude !

Je suis prêt à retirer l'amendement, si la navette n'offre pas la possibilité de faire avancer les choses. En contrepartie, madame le ministre, j'insiste fortement sur la nécessité de procéder, s'agissant de l'amendement n° 127 rectifié, à une expertise d'ici à l'été sur les sociétés publiques locales d'aménagement, de manière à trouver une solution. Faute de quoi nous étranglerions nos sociétés régionales ou départementales, qui n'y survivraient pas. Nous avons besoin de pouvoir ouvrir leur capital.

Si ces sociétés, sous prétexte d'obtenir la possibilité de réaliser des opérations d'équipement, perdent effectivement le droit de s'occuper d'aménagement et ne peuvent ouvrir leur capital, je préfère retirer mon amendement n° 129 rectifié.

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre déléguée.

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Monsieur le sénateur, je vous remercie de vos efforts pour trouver ensemble une solution et je comprends bien la nécessité, s'agissant de l'amendement n° 127 rectifié, d'avancer d'ici à l'été sur ce dossier. Je prends donc cet engagement, devant les membres de mon cabinet, pour signifier clairement que je parle au nom de l'ensemble du Gouvernement, et je veillerai personnellement à ce qu'il soit suivi d'effet.

Mme la présidente. L'amendement n° 129 rectifié est retiré.

Monsieur Dubois, l'amendement n° 327 rectifié est-il maintenu ?

M. Daniel Dubois. Non, madame la présidente, je le retire.

Mme la présidente. L'amendement n° 327 rectifié est retiré.

Madame Bricq, qu'en est-il de l'amendement n° 394 ?

Mme Nicole Bricq. Madame la ministre, je ne voudrais pas rompre cette belle unanimité « négative », mais votre argument fondé sur la négociation dans laquelle est engagé le Gouvernement n'est pas satisfaisant.

En effet, c'est quasiment un argument d'autorité. Je connais trop la machine administrative de l'État et le fonctionnement des cabinets ministériels pour ignorer que c'est ce type d'argument que l'on emploie lorsque l'on est ennuyé par une proposition de la représentation nationale.

J'ai une lecture un peu différente de la situation : puisqu'il est actuellement fait grand cas du Parlement – on va même jusqu'à confier à certains sénateurs et députés de la majorité le soin de dénouer la crise dans laquelle le pays est engagé par rapport au CPE –, j'ai tendance à penser que le Gouvernement, lorsqu'il s'appuie sur une décision parlementaire, est plus fort pour négocier avec Bruxelles. Je ne suis donc pas convaincue par votre argument.

Cependant, puisque vous avez pris trois engagements – un engagement sur l'ouverture du capital des sociétés publiques locales d'aménagement, un engagement sur le décret d'application et un engagement sur cette série d'amendements en discussion commune –, j'accepte de vous faire crédit, même si ce n'est qu'à titre provisoire, et je retire mon amendement.

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre déléguée.

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Madame la sénatrice, je voudrais vous remercier de me faire crédit.

Pour mener actuellement des discussions dans un autre domaine avec la Direction générale de la concurrence, je sais combien la marge de manœuvre est étroite.

La négociation engagée à Bruxelles est sur le point d'aboutir. Vous savez, comme moi, pour avoir mené des négociations dans d'autres domaines, que certains moments sont plus favorables que d'autres. Je ne m'abrite pas derrière une sorte de parapluie pour éviter de vous répondre. L'enjeu est important et je suis heureuse de constater que vous acceptiez que nous puissions tous le partager.

Mme la présidente. L'amendement n° 394 est retiré.

Mme la présidente. L'amendement n° 62, présenté par M. Braye, au nom de la commission, est ainsi libellé :

A. – Compléter *in fine* cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

II. – Le Gouvernement transmet au Parlement, dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport établissant un bilan d'application de l'article L. 327-1 du code de l'urbanisme relatif à la création de sociétés publiques locales d'aménagement.

B. – En conséquence, faire précéder le premier alinéa de cet article de la mention :

I. –

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Cet amendement vise à demander au Gouvernement, conformément aux exigences constitutionnelles relatives à l'expérimentation, un bilan d'application de la disposition relative à la création des sociétés publiques locales d'aménagement.

Ce bilan devra notamment comporter des éléments sur l'évolution du droit communautaire au regard des sociétés qui auront été créées. Il nous paraît particulièrement important pour avancer au-delà de la période d'expérimentation.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 62.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 4 ter B, modifié.

(L'article 4 ter B est adopté.)

CHAPITRE V

Accroître la transparence du marché foncier**Article 4 ter**

Le premier alinéa de l'article L. 135 B du livre des procédures fiscales est ainsi rédigé :

« L'administration fiscale transmet gratuitement, à leur demande, aux services de l'État, aux collectivités territoriales, aux établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre, aux établissements publics administratifs et aux établissements publics visés aux articles L. 321-1, L. 324-1 et L. 326-1 du code de l'urbanisme les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les cinq dernières années et qui sont nécessaires à l'exercice de leurs compétences en matière de politique foncière et d'aménagement. Cette administration ne peut, dans ce cas, se prévaloir de la règle du secret. »

Mme la présidente. L'amendement n° 388, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoul, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur et Collombat, Mme Bricq et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Dans la première phrase du texte proposé par cet article pour le premier alinéa de l'article L. 135 B du livre des procédures fiscales, après les mots :

à leur demande,

insérer les mots :

aux propriétaires faisant l'objet d'une procédure d'expropriation,

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Madame la ministre, vous avez souhaité que nous retirions certains de nos amendements, afin de faciliter nos relations avec l'Europe.

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Absolument !

M. Thierry Repentin. L'amendement que je propose procède du même objectif, puisque l'arrêt « Yvon contre France » du 24 avril 2003 rendu par la Cour européenne des droits de l'homme en est à l'origine.

Cet arrêt, en cohérence avec une jurisprudence constante, a reconnu la violation du principe de « l'égalité des armes » dans la procédure de fixation des indemnités d'expropriation qui lui était soumise. La Cour a ainsi considéré que l'exproprié s'est trouvé confronté non seulement à l'autorité expropriante, mais aussi au commissaire du Gouvernement, unique service d'estimation de la valeur des biens délaissés.

Selon la Cour, le commissaire du Gouvernement et l'expropriant – représentés dans certains cas par des fonctionnaires appartenant au même service – ont bénéficié d'avantages notables dans l'accès aux informations pertinentes.

En outre, il est apparu que le commissaire du Gouvernement, à la fois expert et partie, occupait une position dominante dans la procédure et exerçait une influence sur l'appréciation du juge.

La Cour a estimé que tous ces éléments créaient, au détriment de l'exproprié, un déséquilibre incompatible avec le principe de l'égalité des armes et une violation de l'article de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés fondamentales s'y rapportant.

Afin de rétablir un « juste équilibre entre les parties » et de respecter le droit de chacun à bénéficier plus largement d'un procès équitable, il convient donc de garantir, en cas d'expropriation, la transparence de l'information.

Ainsi, les personnes intéressées à une procédure d'expropriation doivent pouvoir librement consulter les données détenues par les services fiscaux sur le marché immobilier et les caractéristiques, notamment de prix, de toutes les mutations intervenues dans le secteur concerné.

L'amendement n° 388 organise la transmission des informations détenues par l'administration afin de garantir le respect de la Convention de sauvegarde des droits de l'homme et des libertés : ce sera une petite avancée en termes d'information, mais une grande avancée à l'égard de la Cour européenne des droits de l'homme. (*Sourires.*)

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. La France, vous l'avez rappelé, a été condamnée en 2003 par la Cour européenne des droits de l'homme, du fait notamment de l'impossibilité pour les personnes expropriées d'accéder au fichier détenu par les services des hypothèques.

La commission, en première lecture, avait donné un avis favorable sur cet amendement qui répond à une exigence communautaire. Le Gouvernement avait alors répondu qu'une réforme était en cours et qu'elle n'était pas suffisamment avancée pour permettre l'adoption de l'amendement.

La commission espère aujourd'hui que la négociation est suffisamment avancée et, en cohérence avec la position qu'elle avait adoptée, donne un avis favorable.

M. Gérard Delfau. Très bien !

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Sur cet amendement tout à fait intéressant, le Gouvernement s'en remet à la sagesse de la Haute Assemblée.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 388.

(*L'amendement est adopté.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 63, présenté par M. Braye, au nom de la commission, est ainsi libellé :

A. – Compléter *in fine* cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

II. – Au début de la première phrase du sixième alinéa du même article, les mots : « Elle est également tenue de leur transmettre, à leur demande, » sont remplacés par les mots : « Elle transmet également, à leur demande, aux services de l'État, aux collectivités territoriales et aux établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre et à l'Agence nationale de l'habitat, »

B. – En conséquence, faire précéder le premier alinéa de la mention :

I. –

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. L'article 118 de la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale a instauré une obligation de transmission, par l'administration fiscale, de la liste des logements vacants, au seul bénéfice des collectivités locales et de leurs groupements dotés d'une fiscalité propre.

L'amendement vise à permettre aux services de l'État et à l'Agence nationale de l'habitat d'obtenir directement auprès des services fiscaux la communication de cette liste.

Mme la présidente. Le sous-amendement n° 389, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste, apparentés, est ainsi libellé :

Dans le II du A de l'amendement n° 63, après les mots :

transmet également,
insérer le mot :
gratuitement,

La parole est à M. Roger Madec.

M. Roger Madec. Il va sans dire, mais cela ira mieux en le disant, que la transmission par les services fiscaux de la liste des logements vacants – adresse, nature et valeur locative, coordonnées du propriétaire, historique fiscal du logement – recensés l'année précédente pour l'établissement de la taxe d'habitation doit être gratuite.

Elle sera remise, à leur demande, aux services de l'État, aux collectivités territoriales, aux établissements publics de coopération intercommunale dotés d'une fiscalité propre et à l'Agence nationale de l'habitat.

Cette disposition est en pleine cohérence avec l'article 4 *ter* du présent projet de loi, qui dispose que « l'administration fiscale transmet gratuitement [...] les éléments d'information qu'elle détient au sujet des valeurs foncières déclarées à l'occasion des mutations intervenues dans les cinq dernières années ».

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Par cohérence avec les dispositions du projet de loi sur la transmission des données foncières et afin d'éviter toute ambiguïté juridique, il peut paraître utile de préciser que la transmission de la liste des logements vacants est gratuite.

La commission émet donc un avis favorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 63 et au sous-amendement n° 389.

Mme la présidente. Je mets aux voix le sous-amendement n° 389.

(Le sous-amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 63, modifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 4 *ter*, modifié.

*(L'article 4 *ter* est adopté.)*

CHAPITRE VI

Soutenir la construction de logements dans les communes

Articles additionnels après le chapitre VI ou avant l'article 4 *quater* ou après l'article 10 *bis*

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Madame la présidente, pour la clarté de nos travaux, la commission souhaiterait que nous examinions par priorité, avec les amendements n° 237 et 525, l'amendement n° 239 du groupe socialiste.

En effet, ces trois amendements traitent du même sujet, à savoir la réforme de l'article 57 de la loi SRU. L'amendement n° 239 pourrait être appelé après l'amendement n° 525 de la commission.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement sur cette demande de priorité ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Le Gouvernement y est favorable.

Mme la présidente. La priorité est de droit.

Je suis donc saisie de trois amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 237, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat, Collomb et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Avant l'article 4 *quater*, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Les deuxième et troisième phrases du premier alinéa du 2° du V de l'article 1609 *nonies* C du code général des impôts sont supprimées.

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Actuellement, les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU appartenant à un établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat versent à cet EPCI la contribution de solidarité dont elles doivent s'acquitter si elles ne respectent pas leurs obligations en matière de logements sociaux.

Or l'EPCI en reverse ensuite une partie à ces mêmes communes au titre de l'attribution de compensation. Une telle application de l'article 57 revient à ne pas respecter l'esprit de la loi SRU, dont la charge est finalement deux fois moins lourde que ce que l'on prétend généralement. Cette situation tend à réduire la portée de l'obligation créée par l'article 55.

La Haute Assemblée a souhaité modifier le moins possible l'article 55 en première lecture et n'a pas souhaité revoir le problème posé par l'application de l'article 57. J'y reviens tout de même par le biais de plusieurs amendements.

Je propose donc que le reversement par l'EPCI ne soit pas automatique et fasse l'objet d'une discussion au sein de l'intercommunalité pour déterminer si, oui ou non, il doit s'appliquer aux différentes communes soumises aux obligations de l'article 55.

J'attire votre attention, mes chers collègues, sur le fait que certains EPCI, communautés de communes ou communautés d'agglomération, n'ont pas perçu le caractère obligatoire de l'article 57 et donc de ce reversement à l'échelle des communes. Certains tribunaux administratifs sont aujourd'hui saisis par des communes contre des présidents d'EPCI sur ce point. Les juridictions devront donc rendre, dans les mois qui viennent, des décisions sur des litiges opposant des élus qui travaillent sur les mêmes territoires, qu'ils soient intercommunaux ou communaux.

Pour éviter ces conflits qui, en tout état de cause, ne résoudront pas le difficile problème du logement social, et apaiser les situations locales, la Haute Assemblée pourrait faire un certain nombre d'avancées dans ce domaine.

Mme la présidente. L'amendement n° 525, présenté par M. Braye, au nom de la commission, est ainsi libellé :

Avant l'article 4 *quater*, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

La deuxième phrase du 2° du V de l'article 1609 *nonies* C du code général des impôts est complétée par les mots :

« , à condition que cette fraction soit affectée à la réalisation d'opérations de logements locatifs sociaux »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Comme l'a rappelé notre collègue Repentin, les EPCI sont tenus de majorer l'attribution de compensation qu'ils reversent aux communes d'une fraction du prélèvement qu'ils opèrent au titre de l'article 55 de la loi SRU.

Dans la mesure où ces pénalités ont pour principal objectif de contribuer à la réalisation de logements locatifs sociaux, il paraît normal de prévoir un fléchage de cette attribution de compensation vers ce type d'opérations.

Nous savons tous que ce sont les communes qui mettent en place les opérations de construction de logements sociaux qui en ont le plus besoin : il me paraît bon en conséquence que l'établissement public reverse aux communes le prélèvement visé, à la condition, naturellement, que le produit soit consacré à la réalisation de logements sociaux.

Tel est l'objet de cet amendement.

Mme la présidente. Le sous-amendement n° 292 rectifié, présenté par MM. J.C. Gaudin, Cantegrit et Detcheverry, Mme Bout et Kammermann est ainsi libellé :

Dans le texte proposé par l'amendement n° 525, après les mots :

à condition que

insérer les mots :

l'établissement public de coopération intercommunale ait, dans les conditions prévues à l'article L. 302-7 du même code, perçu le prélèvement visé à cet article et que

La parole est Mme Christiane Kammermann.

Mme Christiane Kammermann. Il ne paraît pas normal que les établissements publics de coopération intercommunale qui n'ont pas de PLH et qui ne reçoivent pas directement les pénalités, lesquelles transitent par d'autres structures soient obligés de les reverser.

Ce sous-amendement vise à remédier à cette situation.

Mme la présidente. L'amendement n° 239, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagache, Sueur, Collombat, Collomb et les membres du groupe socialiste, et apparentés, est ainsi libellé :

Avant l'article 4 *quater*, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans la première phrase du 1° du V de l'article 1609 *nonies* C du code général des impôts, le mot : « verse » est remplacé par les mots : « peut verser ».

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Cet amendement vise à substituer une possibilité – « peut verser » – à une obligation – « verse », ce qui implique qu'une décision soit prise au niveau de l'intercommunalité, dans l'esprit de l'amendement que j'ai défendu précédemment.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. La commission demande le retrait de l'amendement n° 237, dont la rédaction lui paraît moins satisfaisante que celle de son amendement n° 525. À défaut, elle émettra un avis défavorable.

Il semble en effet inutile de mutualiser au niveau de l'EPCI des prélèvements opérés au titre de l'article 55 ; l'amendement n° 525 garantit que ces dépenses seront affectées à des opérations de logements locatifs sociaux.

Le sous-amendement n° 292 rectifié soulève un vrai problème, celui du reversement des pénalités que les EPCI n'ont même pas encaissées.

Manifestement, son adoption mettrait fin à une disposition de la loi qui est loin d'être satisfaisante dans la mesure où ces sommes vont à des fonds d'aménagement urbains et où les EPCI sont obligés de reverser des pénalités qu'ils n'ont pas perçues. Avec cette modification, l'article 57 de la loi SRU serait pratiquement irréprochable !

En ce qui concerne l'amendement n° 239 de M. Repentin, je ferai les mêmes remarques que sur les deux amendements précédents.

Je vous demande donc, mon cher collègue, de bien vouloir retirer cet amendement puisque, avec l'adoption de l'amendement n° 525 et du sous-amendement n° 292 rectifié, l'article 57, comme je l'ai dit – même si c'est aller un peu loin –, sera totalement irréprochable.

Nous souhaitons que ces financements soient dirigés vers les communes afin qu'ils soient consacrés à la réalisation de logements sociaux, mais uniquement dans le cas où les EPCI ont perçu eux-mêmes ces pénalités.

En conséquence, toutes les objections que vous avez faites au cours de cette discussion sur l'article 57, mon cher collègue, sont maintenant levées.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Je veux dire tout l'intérêt que le Gouvernement porte à ces trois amendements et à ce sous-amendement, qui posent un problème que nous avons déjà eu l'occasion d'aborder en première lecture.

Il est vrai que le budget des EPCI est anormalement pénalisé.

Quoi qu'il en soit, la suppression de l'article 57 ne se justifie pas pour les cas où les communes versent le prélèvement à un EPCI doté d'un PLH et quand ce versement est affecté à la réalisation de logements sociaux.

C'est la raison pour laquelle le Gouvernement est totalement favorable à l'amendement n° 525 et au sous-amendement n° 292 rectifié et qu'il demande à M. Repentin de bien vouloir retirer les amendements n°s 237 et 239.

Mme la présidente. Monsieur Repentin, les amendements n°s 237 et 239 sont-ils maintenus ?

M. Thierry Repentin. L'amendement de la commission et le sous-amendement défendu par Mme Kammermann apportent des éléments positifs. Ils montrent qu'effectivement cet article 57 était, dans son application, incohérent par rapport à l'esprit de l'article 55.

M. le rapporteur propose que les versements soient effectués par les EPCI à destination des communes, à condition que les sommes concernées soient utilisées pour favoriser la construction de logements sociaux.

M. Dominique Braye, rapporteur. La réalisation de logements sociaux, comme vous le souhaitez !

M. Thierry Repentin. J'en suis ravi, d'autant que cela va dans le sens de ce qui était inscrit à l'époque dans l'article 57 de la loi SRU.

Cet amendement et ce sous-amendement constituent donc une avancée, même s'ils ne résolvent pas toutes les difficultés. Néanmoins, j'accepte de retirer mes amendements.

En tout état de cause, la discussion reste ouverte. Nous avons fait notre part du travail ; aux députés maintenant de faire la leur !

Mme la présidente. Les amendements n°s 237 et 239 sont retirés.

Je mets aux voix le sous-amendement n° 292 rectifié.

(Le sous-amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 525, modifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, un article additionnel ainsi rédigé est inséré dans le projet de loi, après le chapitre VI (avant l'article 4 *quater*).

Articles additionnels avant l'article 4 *quater*

Mme la présidente. L'amendement n° 236, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoul, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Avant l'article 4 *quater*, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le I de l'article L. 2531-13 du code général des collectivités territoriales est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ce prélèvement est majoré pour les communes dont le pourcentage de logements locatifs sociaux visés

à l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation est inférieur à 15 % . »

II. – Les conditions de cette majoration sont définies dans la loi de finances suivant la publication de la présente loi.

La parole est à M. Jean-Pierre Caffet.

M. Jean-Pierre Caffet. Aux termes de l'article L. 2531-12 du code général des collectivités territoriales, le fonds de solidarité de la région d'Île-de-France « contribue à l'amélioration des conditions de vie dans les communes urbaines d'Île-de-France supportant des charges particulières au regard des besoins sociaux de leur population sans disposer de ressources fiscales suffisantes ».

Ce texte, particulièrement clair, constitue un instrument de péréquation régionale dans la région qui à la réputation d'être la plus riche de France, mais qui est aussi la région où se concentrent des inégalités territoriales et sociales particulièrement flagrantes.

En m'appuyant sur un rapport récent du Conseil économique et social de la région d'Île-de-France, je ferai remarquer que la situation du logement y est plus critique qu'ailleurs pour un certain nombre de raisons.

Tout d'abord, le foncier disponible est rare et les prix sont particulièrement élevés.

Ensuite, le prix du logement est très supérieur à celui des grandes agglomérations de province. Selon les chiffres avancés par le Conseil économique et social dans son rapport, les loyers de marché sont de 12,8 euros le mètre carré dans le Val-d'Oise, de 14,4 euros le mètre carré dans le Val-de-Marne, de 13 euros le mètre carré en Seine-Saint-Denis, de 17,1 euros dans les Hauts-de-Seine et de 19,2 euros à Paris *intra muros*.

Ces chiffres sont évidemment supérieurs à ceux des grandes villes de province. À Lyon, les loyers du marché atteignent en moyenne 9,8 euros le mètre carré, à Strasbourg 10,4 euros et à Toulouse 11,3 euros.

De plus, l'écart est de un à quatre en Île-de-France entre les loyers sociaux et les loyers libres.

Enfin, cette situation particulièrement tendue du logement en Île-de-France s'explique également par la pénurie de logements intermédiaires, la pénurie de grands logements, notamment en zone centrale, et la faiblesse de la construction neuve.

À cela, ajoutons que l'État s'est désengagé en matière de réhabilitation de logements sociaux en dehors, il est vrai, des opérations soutenues par l'ANRU. En conséquence, le parc social est excessivement concentré sur un certain nombre de communes.

Ce sont autant de signes alarmants qui appellent un respect particulièrement strict de l'article 55 de la loi SRU ainsi qu'un renforcement des mécanismes de péréquation et de solidarité régionale à l'échelon de l'Île-de-France.

Tel est le sens de l'amendement n° 236, qui vise à majorer la contribution au fonds de solidarité de la région d'Île-de-France pour les communes disposant de moins de 15 % de logements locatifs sociaux.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Monsieur Caffet, cet amendement « s'est perdu en route », si je puis dire, puisqu'il concerne les communes soumises à l'article 55 de la loi SRU, dont nous avons largement discuté pendant près de deux jours.

La commission a déjà répété à de multiples reprises qu'elle était opposée à la double peine pour les communes soumises à cet article 55.

En conséquence, elle émet un avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. En effet, cet amendement reviendrait à instaurer une sorte de double peine pour certaines communes de la région d'Île-de-France. Le Gouvernement y est totalement défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 236.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 238, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat, Collomb et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Avant l'article 4 *quater*, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le VI de l'article 1609 *nonies* C du code général des impôts est ainsi modifié :

1° La troisième phrase du premier alinéa est ainsi rédigée :

« Elle est répartie en tenant compte prioritairement de l'importance de la population, du potentiel fiscal par habitant et du nombre de logements locatifs sociaux. »

2° Après l'avant-dernier alinéa *b*, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« *c*) du nombre de logements locatifs sociaux comptabilisés sur la commune. »

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Cet amendement intègre dans les critères prioritaires de versement de la dotation de solidarité communautaire, la DSC, le nombre de logements locatifs sociaux des communes membres d'un EPCI.

En effet, dans les règles qui mettent en place la dotation de solidarité communautaire, notamment au sein des communautés d'agglomération, la répartition de la richesse doit être faite en tenant compte d'un certain nombre de critères. Parmi ceux-ci figurent par exemple le poids de population et la richesse des communes.

Nous proposons au travers de cet amendement que puisse être prise en compte, à l'échelle de l'intercommunalité, la présence, ou non, de logements sociaux sur les communes membres de cette intercommunalité.

De la sorte, la richesse collective à l'échelle du bassin de vie pourrait profiter de façon prioritaire aux communes qui, sur un territoire finalement cogéré par l'ensemble des maires, acceptent d'avoir beaucoup de logements sociaux pour répondre aux besoins qui s'expriment sur ce bassin de vie.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Comme en première lecture, je m'en remettrai à la sagesse du Sénat sur cet amendement, qui tend à intégrer, outre l'importance de la population et le potentiel fiscal, le nombre de logements sociaux dans les critères prioritaires de versement de la DSC.

Certes, il s'agit d'une proposition de notre groupe de travail destinée à renforcer la solidarité au sein des EPCI en faveur des communes qui ont des logements sociaux. Toutefois, je ne peux m'empêcher de penser qu'à force d'ajouter des critères prioritaires aux critères prioritaires plus aucun ne sera vraiment prioritaire !

J'émet, en outre, les réserves d'usage sur la constitutionnalité de cet amendement en raison de la jurisprudence dite de l'« entonnoir ».

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Le Gouvernement a une sagesse quelque peu différente de celle de la commission !

Pour une fois, mesdames, messieurs les sénateurs, je vais vous inviter à consulter, car modifier les critères de répartition de la DSC au détour d'un projet de loi sur le logement, sans aucune concertation avec les élus locaux, l'Association des maires de France, le Comité des finances locales, votre commission des finances et celle de l'Assemblée nationale, me paraît une procédure quelque peu hasardeuse.

Pour cette raison, le Gouvernement émet un avis défavorable.

M. Philippe Marini. Très bien !

Mme la présidente. La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

M. Thierry Repentin. J'ai du mal à comprendre cette exclamation « très bien ! ».

M. Philippe Marini. C'est une approbation !

M. Thierry Repentin. L'avis de Mme la ministre donne le sentiment que l'adoption de cet amendement aurait une répercussion éventuelle sur les finances nationales puisqu'elle nous incite à consulter la commission des finances du Sénat et celle de l'Assemblée nationale.

Or il s'agit strictement d'une affaire intercommunale : c'est une règle de répartition qui concerne l'intercommunalité, c'est tout !

J'ai bien entendu l'argumentation développée par Mme la représentante du Gouvernement, et cela me suffisait. Si je reprends la parole, c'est uniquement afin que ses propos ne soient pas incompris par certains membres du Sénat qui viennent quelques instants dans l'hémicycle et n'ont pas participé à l'ensemble de nos débats.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 238.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article additionnel avant l'article 4 *quinquies*

Mme la présidente. L'amendement n° 181 rectifié, présenté par MM. Leroy, Hérisson, César, Gerbaud, Fouché, Belot, Béteille, Karoutchi, Cambon, Vasselle, Houel et Zocchetto, Mmes Procaccia et Mélot, est ainsi libellé :

Avant l'article 4 *quinquies*, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le b. du I *bis* de l'article 1384 A du code général des impôts est ainsi rédigé :

« b. modalités de réalisation, notamment maîtrise des matériaux mis en œuvre à la construction et en fin de vie ; »

II. – Le d. du I *bis* de l'article 1384 A du code général des impôts est ainsi rédigé ; »

« d. utilisation d'énergies et de matériaux renouvelables ou indéfiniment recyclables ; »

III. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales résultant du I et du II ci-dessus est compensée par une majoration à due concurrence de la dotation globale de fonctionnement.

IV. – La perte de recettes pour l'État résultant du III 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.

La parole est à M. Roger Karoutchi.

M. Roger Karoutchi. Cet amendement porte sur les déchets de construction et de démolition des bâtiments, déchets qui sont un enjeu fondamental de la gestion environnementale.

Leur tonnage, soit 40 millions de tonnes par an, est deux fois supérieur à celui des ordures ménagères, avec un contenu en déchets dangereux important.

Une amélioration de la gestion de ces déchets est urgente.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Cette idée est sûrement très pertinente. Toutefois, une telle proposition devrait plutôt être examinée dans le cadre d'un projet de loi de finances ; M. le rapporteur général ne me contredira certainement pas sur ce point.

En outre, cet amendement nous amène loin de l'objet du présent projet de loi portant engagement national pour le logement.

Je suis donc très embarrassé et je demande le retrait de cet amendement, car je ne souhaite absolument pas émettre un avis défavorable.

M. Roger Karoutchi. C'est bien aimable à vous !

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Le Gouvernement partage l'avis de M. le rapporteur à une différence près. En effet, pour ma part, j'aurais tendance à inviter assez fermement M. Karoutchi à retirer son amendement, faute de quoi je serais conduite à émettre un avis défavorable.

Mme la présidente. L'amendement est-il maintenu, monsieur Karoutchi ?

M. Roger Karoutchi. Ces demandes de retrait étant faites avec une grande courtoisie, d'ailleurs habituelle en cette enceinte, je ne puis effectivement que retirer mon amendement, madame la présidente. Je dois reconnaître que j'ai

bien fait d'assister au débat cet après-midi, car cela aura au moins donné l'occasion à chacun de constater que je suis de bonne composition ! (*Sourires.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 181 rectifié est retiré.

Article 4 *quinquies*

I. – L'article 1396 du code général des impôts est ainsi modifié :

1° Dans la première phrase du deuxième alinéa, les mots : « peut, sur délibération du conseil municipal prise dans les conditions prévues au premier alinéa du I de l'article 1639 A *bis*, être majorée d'une valeur forfaitaire qui ne peut excéder 0,76 € par mètre carré, » sont remplacés par les mots : « est majorée d'une valeur forfaitaire fixée à 0,5 € par mètre carré » ;

2° La seconde phrase du même alinéa est ainsi rédigée :

« Toutefois, le conseil municipal peut, sur délibération prise dans les conditions prévues au premier alinéa du I de l'article 1639 A *bis*, supprimer cette majoration ou la fixer à l'un des montants suivants par mètre carré : 1 €, 1,50 €, 2 €, 2,50 € ou 3 €. » ;

3° Après le deuxième alinéa, sont insérés cinq alinéas ainsi rédigés :

« Ces dispositions ne sont pas applicables :

« – aux terrains appartenant aux établissements publics fonciers visés aux articles L. 321-1 et L. 324-1 du code de l'urbanisme ;

« – aux terrains classés depuis moins d'un an dans une des zones visées au deuxième alinéa ;

« – aux terrains pour lesquels un permis de construire a été obtenu depuis moins d'un an ; toutefois, la majoration est rétablie rétroactivement en cas de péremption du permis de construire.

« Le conseil municipal peut décider d'une exonération, dans la limite de 500 mètres carrés par terrain. »

II. – La majoration prévue au deuxième alinéa de l'article 1396 du code général des impôts est exclue des bases servant au calcul des compensations versées par l'État aux communes en contrepartie des pertes de recettes résultant des exonérations de taxe foncière sur les propriétés non bâties.

III. – *Non modifié.*

Mme la présidente. Je suis saisie de six amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 211, présenté par M. Vasselle, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Vasselle.

M. Alain Vasselle. Cet amendement radical, qui vise à supprimer l'article 4 *quinquies*, devrait séduire notre rapporteur.

Je dois dire que je suis chagriné chaque fois qu'il m'est demandé d'augmenter les prélèvements obligatoires ou la pression fiscale.

Or, en l'occurrence, il s'agit d'augmenter de manière forfaitaire de 0,5 euro la base de la valeur locative afin que les propriétaires fonciers acquittent une taxe supérieure à

celle qui s'applique aujourd'hui aux terrains constructibles, au motif qu'en augmentant la valeur foncière au niveau de son imposition on faciliterait la libération du foncier en vue de la construction de logements sociaux.

Pour ma part, je ne suis pas persuadé que cette idée soit pertinente, car elle n'aura pour effet que d'enchérir la valeur du terrain, ce qui ira dans le sens inverse de celui que nous souhaitons.

Cela étant dit, je ne me fais pas d'illusion : la commission s'est prononcée et ne retiendra probablement pas mon amendement. Dès lors, afin de gagner du temps, je ne maintiendrai pas ce dernier, mais j'aimerais tout de même entendre l'avis du Gouvernement et celui du rapporteur avant de procéder à ce retrait.

Je ferai simplement remarquer que M. le rapporteur lui-même, dans son rapport, à la page 48, appelle l'attention du Gouvernement en ces termes : « En outre, votre rapporteur souhaite que soit mieux pris en compte le fait que, dans certains cas, en l'absence de pression foncière, les propriétaires d'un terrain peuvent avoir des difficultés à trouver un acquéreur. »

C'est ainsi qu'en milieu rural un propriétaire foncier pourra se voir surtaxer, alors qu'il ne parvient pas à libérer son terrain du seul fait qu'aucun acquéreur ne s'est fait connaître et qu'il n'existe donc pas de demande pour ledit terrain.

Certes, monsieur le rapporteur, vous avez, depuis la première lecture, apporté certains aménagements à ce texte en fixant, notamment, un seuil de 3 500 habitants. Cela représente, il est vrai, un moindre mal en ce sens que les communes de moins de 3 500 habitants pourront adopter cette mesure si une délibération du conseil municipal va dans ce sens ; à défaut de délibération, la taxation ne s'imposera pas.

Par conséquent, il appartiendra à chaque maire, à chaque conseil municipal, de prendre ses responsabilités et de s'adapter aux situations particulières rencontrées par les uns et les autres.

Mme la présidente. L'amendement n° 64 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission, est ainsi libellé :

A. – Dans le 1° du I de cet article, après les mots :

« est majorée »

insérer les mots :

« , dans les communes de plus de 3 500 habitants,

B. – Après le 2°, insérer un 2° *bis* ainsi rédigé :

2° *bis* Après le deuxième alinéa, sont insérés trois alinéas ainsi rédigés :

« Dans les autres communes, le conseil municipal peut, dans les mêmes conditions de délibération, instituer cette majoration en la fixant à l'un des montants mentionnés au deuxième alinéa. »

« La superficie retenue pour le calcul de la majoration est réduite de 1 000 mètres carrés.

« Le produit de la taxe foncière sur les propriétés non bâties perçu sur un terrain visé au deuxième alinéa ne peut être supérieur à 3 % de la valeur vénale dudit terrain. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Cet amendement est très important.

Il vise à tenir compte d'un certain nombre d'observations qui ont été faites sur l'article 4 *quinquies*, tel qu'il a été adopté par l'Assemblée nationale.

Je rappellerai que cet article permet aux communes de majorer la taxe sur le foncier non bâti sur les terrains rendus constructibles afin de faciliter la remise sur le marché de certains terrains.

Cette majoration trouve sa place dans un contexte où tous les acteurs de la construction se plaignent d'une très forte pénurie de terrains disponibles doublée d'une très forte hausse des prix due, précisément, à cette pénurie, alors que la demande de logements est très forte. À cet égard, je tiens à préciser à mon collègue Alain Vasselle que cette demande concerne non pas seulement les logements sociaux, mais les logements en général.

Cette disposition, vous le savez, avait été introduite au Sénat, non pas par la commission mais par le Gouvernement à travers un amendement que notre commission avait d'ailleurs sous-amendé en prévoyant, d'une part, que cette majoration ne serait appliquée qu'après un délai d'un an, afin de laisser aux propriétaires concernés le temps soit de vendre leur terrain, soit de construire et, d'autre part, que soient exonérés les terrains de moins de mille mètres carrés.

En effet, il a toujours été clair pour la commission et pour son rapporteur, en particulier – j'insiste sur ce point – que l'objet de cette majoration, monsieur Vasselle, était non pas de créer de nouvelles recettes pour les communes, donc de nouvelles taxes, mais de donner un outil supplémentaire aux communes qui souhaitent en disposer et qui sont confrontées à des comportements de rétention foncière dans la mise en œuvre de la politique d'urbanisation décidée, à travers les documents d'urbanisme, par le conseil municipal.

Depuis l'adoption de cet article par l'Assemblée nationale, la commission, vous le savez, mes chers collègues, a examiné les moyens d'améliorer ce dispositif. Elle vous propose en conséquence plusieurs modifications, et ce à votre propre demande.

Tout d'abord, elle a souhaité prendre en considération le problème des zones rurales où, nous le savons tous, les tensions foncières sont manifestement moins fortes que dans les secteurs urbains.

C'est pourquoi l'amendement n° 64 rectifié tend à distinguer les communes de moins de 3 500 habitants de celles qui comptent plus de 3 500 habitants. Dans les premières, c'est au conseil municipal qu'il reviendra de délibérer s'il souhaite instituer une majoration.

Par ailleurs, le Sénat avait souhaité, en première lecture, exonérer les terrains de moins de mille mètres carrés. Les députés ont, pour leur part, préféré abaisser ce seuil à cinq cents mètres carrés.

La commission estime nécessaire de revenir à la rédaction du Sénat et propose même d'améliorer celle-ci en créant un abattement sur les mille premiers mètres carrés au lieu d'une exonération limitée aux seuls terrains de moins de mille mètres carrés. Cette disposition est destinée à éviter les problèmes de seuil et à faire bénéficier les propriétaires de terrains de plus de mille mètres carrés d'une exonération sur les mille premiers mètres carrés.

Enfin, pour répondre à une autre de vos objections qui, toutes, sont fondées, monsieur Vasselle, la commission propose de plafonner le produit de la taxe de façon que celle-ci ne soit pas trop importante, en particulier dans les secteurs ruraux où le prix du foncier – vous l'avez vous-

même rappelé – est le plus souvent modéré. Ainsi, certaines communes rurales seront désormais dans l'impossibilité de lever une taxe supérieure à un certain seuil, alors que, en l'état actuel de la législation, ces mêmes communes peuvent instaurer une taxe de 0,76 euro au mètre carré.

Bref, avec la proposition que je fais à travers cet amendement, le produit de la taxe sera inférieur au niveau actuel.

Par conséquent, monsieur Vasselle, nous répondons, me semble-t-il, à votre préoccupation. Notre volonté est d'essayer de lutter contre la rétention foncière dont nous savons pertinemment qu'elle concerne essentiellement les zones urbaines et périurbaines, c'est-à-dire là où le prix des terrains est élevé.

Il nous faut donc lutter efficacement contre cette rétention foncière qui, si elle constitue un phénomène économiquement rationnel, comme le dit le professeur Mouillard, met cependant en péril, pour ne pas dire en échec, les politiques d'urbanisation décidées par les conseils municipaux eux-mêmes.

Je rappelle enfin que, dans tous les cas, qu'il s'agisse de communes de plus de 3 500 habitants ou de communes de moins de 3 500 habitants, il reviendra au conseil municipal de décider à quel moment il mettra en place ce dispositif, s'il souhaite que ce dernier s'applique.

Mme la présidente. Le sous-amendement n° 396, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhét, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Compléter le dernier alinéa du A de l'amendement n° 64 par les mots :

« , celles de plus de 1 500 habitants dans la région d'Île-de-France et celles comprises dans un établissement public de coopération intercommunale de plus de 50 000 habitants compétent en matière d'habitat

Le sous-amendement n° 486 rectifié, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhét, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Après le deuxième alinéa du texte proposé par le B de l'amendement n° 64, insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les communes dans lesquelles une majoration est déjà en vigueur à la date de la promulgation de la loi n° du portant engagement national pour le logement, le conseil municipal délibère, avant le 31 décembre 2006, pour supprimer la majoration ou la fixer à l'un des montants mentionnés au deuxième alinéa.

La parole est à M. Jean-Pierre Caffet, pour défendre ces deux sous-amendements.

M. Jean-Pierre Caffet. Selon nous, la rédaction actuelle de l'article 4 *quinquies* est tout à fait satisfaisante et je vais tenter d'expliquer pourquoi.

Notre fiscalité locale a ceci d'incongru qu'elle taxe moins le propriétaire en position attentiste, qui bloque son terrain non bâti en attendant que le marché monte toujours plus, que le propriétaire qui, lui, s'engage dans un projet de construction. Il y a là un paradoxe qu'il faut lever.

La majoration de la taxe sur le foncier non bâti, la TFNB, qui a été adoptée en première lecture par le Sénat nous paraît constituer une très bonne mesure, qui rendra moins attractive la rétention foncière.

Cette majoration de la TFNB est d'ailleurs une tellement bonne mesure qu'il serait vraiment dommage d'en priver une partie des communes, notamment celles sur le territoire desquelles se trouve précisément le plus de foncier disponible, le plus de terrains non bâtis, en « jachère », qui attendent un quelconque projet de construction dont le besoin se fait cruellement sentir !

À cet égard, je voudrais rappeler que, dans le cadre du rapport intitulé « Foncier, Logement : sortir de la crise », une enquête avait été réalisée auprès des maires dans le but de recueillir leur appréciation sur les propositions formulées, propositions dont faisait précisément partie la majoration de la TFNB. Or les résultats de cette étude sont sans appel, puisque 65 % des maires ont considéré la hausse de la TFNB comme une mesure utile, un tiers d'entre eux souhaitant que cette hausse soit rendue obligatoire par la loi, un autre tiers estimant qu'elle devait rester à la discrétion des communes.

En outre, les commentaires que les maires ont joints à leurs réponses au questionnaire qui leur avait été adressé font ressortir qu'ils sont nombreux à souligner l'intérêt d'une telle mesure hors agglomération, car c'est là, disent-ils avec raison, que subsiste du foncier disponible et que se jouent des stratégies de rétention foncière à des fins spéculatives.

Dès lors, si d'aventure la Haute Assemblée revenait sur le texte qu'elle a elle-même voté en première lecture, si elle faisait le choix de ne pas prendre en compte l'opinion des maires et des collectivités territoriales que je viens d'évoquer à l'instant, enfin, si elle adoptait la restriction contenue dans l'amendement n° 64 rectifié, il conviendrait à tout le moins de modifier les seuils proposés.

L'objet du sous-amendement n° 396 est donc d'étendre la majoration de la TFNB, d'une part, aux communes de plus de 1 500 habitants situées en Île-de-France et, d'autre part, s'agissant des autres régions, aux communes comprises dans un EPCI de plus de 50 000 habitants compétent en matière d'habitat.

Quant au sous-amendement n° 486 rectifié, il vise à compléter et préciser le dispositif de majoration.

Mme la présidente. L'amendement n° 65 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi le premier alinéa du texte proposé par le 3° du I de cet article pour insérer cinq alinéas après le deuxième alinéa de l'article 1396 du code général des impôts :

« Les dispositions des deuxième et troisième alinéas ne sont pas applicables :

L'amendement n° 66, présenté par M. Braye, au nom de la commission, est ainsi libellé :

A. – Dans l'avant-dernier alinéa du texte proposé par le 3° du I de cet article pour insérer des alinéas après le deuxième alinéa de l'article 1396 du code général des impôts, remplacer les mots :

« pour lesquels un permis de construire a été obtenu depuis moins d'un an »

par les mots :

« situés dans le périmètre d'une zone d'aménagement concertée ou pour lesquels un permis de construire, un permis d'aménager ou une autorisation de lotir a été obtenu »

B. – Compléter, *in fine*, ce même alinéa par les mots :

« , du permis d'aménager ou de l'autorisation de lotir

L'amendement n° 67 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission, est ainsi libellé :

A. – Rédiger ainsi le dernier alinéa du texte proposé par le 3° du I de cet article pour insérer des alinéas après le deuxième alinéa de l'article 1396 du code général des impôts :

« – aux parcelles supportant une construction passible de la taxe d'habitation ;

B. – Compléter le I de cet article par un alinéa ainsi rédigé :

4° Dans la deuxième phrase du dernier alinéa, les mots : « en cas de révision ou de modification des documents d'urbanisme » sont supprimés.

La parole est à M. le rapporteur, pour défendre ces trois amendements.

M. Dominique Braye, rapporteur. L'amendement n° 65 rectifié est purement rédactionnel.

L'amendement n° 66, qui concerne les terrains pour lesquels un permis de construire a été obtenu, tend à exonérer de la majoration de taxe sur le foncier non bâti, la TFNB, les terrains situés dans le périmètre d'une ZAC, c'est-à-dire d'une zone d'aménagement concerté, ou pour lesquels un permis de construire, un permis d'aménager ou une autorisation de lotir ont été obtenus.

Cette exonération est en effet cohérente avec l'objectif assigné à cette mesure et qui consiste non pas – je ne me lasserai pas de le répéter – à créer des taxes nouvelles, et donc des recettes nouvelles, mais bien à inciter à la construction.

Dès lors, il est tout à fait logique, à partir du moment où un projet de construction existe, que cette majoration ne soit pas appliquée.

Quant à l'amendement n° 67 rectifié, il vise, toujours dans le même esprit, mes chers collègues, à exonérer de la majoration l'ensemble des dépendances de l'habitation du propriétaire qui en aucun cas ne doivent être assujetties à une telle majoration.

Mme la présidente. L'amendement n° 356, présenté par M. Adnot, est ainsi libellé :

Compléter le texte proposé par le 3° du I de cet article pour insérer cinq alinéas après le deuxième alinéa de l'article 1396 du code général des impôts par un alinéa ainsi rédigé :

« La majoration visée aux deuxième et troisième alinéas ne peut être supérieure à 1 % de la valeur vénale au mètre carré des terrains visés. »

La parole est à M. Philippe Adnot

M. Philippe Adnot. L'article 4 *quinquies* dont je comprends parfaitement la portée présente tout de même, selon moi, de graves défauts.

Même si je dois reconnaître le bien-fondé des améliorations apportées par M. le rapporteur grâce auxquelles, notamment, ce dispositif ne concernera désormais que les communes de plus de 3 500 habitants, il n'en reste pas moins que la taxation sera fixée quelle que soit la valeur du terrain.

L'amendement que je présente a pour objet de faire en sorte que cette majoration soit proportionnelle à la valeur du terrain.

Pour m'être rendu cette semaine dans la Creuse, département qui connaît une dépopulation importante et dont le chef-lieu compte 15 000 habitants, je m'interroge : doit-on appliquer la même taxation dans la Creuse qu'à Paris ou dans la région parisienne ? Cela n'a pas de sens !

L'objet de cet amendement est donc de rendre raisonnables les taxations prévues par l'article 4 *quinquies*, afin que nul ne soit pénalisé sans raison.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. S'agissant de l'amendement n° 211, M. Vasselle a annoncé qu'il le retirerait. Il est vrai que j'en ai discuté avec lui hors de l'hémicycle, pendant des heures... ou presque. (*Sourires.*) Comme vous pouvez l'imaginer, ces dispositions ont été largement débattues au sein de la majorité.

En tout cas, monsieur Vasselle, j'aimerais que vous reconnaissez que je me suis efforcé de prendre en compte au maximum votre point de vue. En effet, à partir du moment où les demandes de mes collègues sont légitimes, j'estime qu'il est de mon devoir, en tant que rapporteur, de tout mettre en œuvre pour tenter de les satisfaire, même si c'est difficile.

En l'occurrence, je me suis efforcé de trouver un équilibre qui permette à la fois de lutter contre la rétention foncière et d'empêcher que certains élus ne s'opposent aux objectifs fixés par le législateur en détournant cette disposition pour instituer de nouvelles taxes. Il s'agit là d'un véritable souci, car les maires qui mettraient en place la majoration de la taxe sur le foncier non bâti afin de dégager de nouvelles recettes iraient à l'encontre des objectifs que s'est fixés la commission. Ce nouvel outil, je le répète, a pour unique vocation de favoriser la construction de logements.

Monsieur Adnot, l'amendement n° 356 est déjà satisfait, car le dispositif de l'article 4 *quinquies* ne sera mis en œuvre que là où il sera nécessaire de construire des logements, et donc pas dans la Creuse, comme vous le craigniez tout à l'heure. De toute façon, il n'est pas question, en principe, que les élus locaux instituent une taxe de quelque nature qu'elle soit. D'ailleurs, avec l'amendement n° 64 rectifié, qui s'ajoute aux dispositions adoptées en première lecture, un tel risque se trouve écarté.

Vous aviez évoqué un jour, à titre d'exemple, une taxe dont le montant total serait de dix euros au mètre carré. Or, grâce à l'amendement que je vous propose, les communes ne pourront appliquer qu'une majoration inférieure à celle qu'elles sont déjà en mesure d'imposer : elles ne pourront voter qu'une majoration de 0,50 euro, contre 0,76 euro selon les textes en vigueur. En outre, si, comme vous l'avez envisagé, leur taux de taxe sur le foncier non bâti était de 75 %, cette majoration ne serait que de 0,40 euro.

Vous pouvez constater que j'abonde dans votre sens ! Grâce au plafonnement, il est possible à la fois d'améliorer la loi en vigueur dans les zones qui ne connaissent pas de tensions foncières et d'éviter que les élus qui en auraient la tentation ne puissent détourner le dispositif.

En effet, je me refuse à considérer, comme le font certains, que tous les élus sont beaux et vertueux simplement parce qu'ils sont élus, car ce n'est pas vrai.

M. Roger Karoutchi. Mais si ! (*Sourires.*)

M. Dominique Braye, rapporteur. De toute façon, les élus qui seraient tentés de détourner la majoration de taxe foncière pour se procurer de nouvelles recettes récolteraient des sommes bien moins abondantes qu'avec le dispositif en vigueur aujourd'hui.

Tel était l'objectif que vous m'aviez assigné et que je me suis efforcé de suivre. En conséquence, mon cher collègue, je vous demande de bien vouloir retirer votre amendement.

En ce qui concerne le sous-amendement n° 396, je répète qu'il ne semble pas opportun d'appliquer automatiquement à toutes les communes la majoration prévue par l'article 4 *quinquies*. L'équilibre auquel nous sommes parvenus me semble bon, et j'émettrai un avis défavorable sur tous les amendements qui tendraient à le remettre en cause.

S'agissant du sous-amendement n° 486 rectifié, la commission émet un avis favorable. Il s'agit de permettre aux communes de se mettre en conformité avec la législation à la date prévue, c'est-à-dire avant le 31 décembre 2006.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Tout d'abord, je le rappelle, le foncier dans notre pays connaît une véritable pénurie, qui exige une politique particulièrement active. Nous l'avons constaté, dit et répété, l'intervention publique est absolument indispensable.

Pour autant, une politique foncière active n'est pas nécessairement arbitraire. C'est pourquoi le Gouvernement salue le travail réalisé par M. le rapporteur, qui s'est efforcé de trouver un équilibre qui satisfasse cette double contrainte. J'ai personnellement reçu les associations concernées par ce problème, et je mesure combien il était nécessaire de trouver un tel point d'équilibre.

Cela dit, l'article 4 *quinquies* fait l'objet de plusieurs propositions de modification.

S'agissant de l'amendement n° 211, je comprends bien l'objectif visé par M. Vasselle. Toutefois je pense qu'en supprimant purement et simplement l'article 4 *quinquies* nous irions beaucoup trop loin. Or telle n'est pas du tout l'intention du Gouvernement.

Monsieur Vasselle, je vous demande donc de retirer cet amendement, faute de quoi, même si j'en étais navré, je serais obligé d'émettre un avis défavorable.

En ce qui concerne l'amendement n° 64 rectifié de la commission, je soulignerai trois éléments qui me semblent essentiels.

Tout d'abord, à travers cet amendement, M. le rapporteur supprime le principe d'une majoration automatique, ce qui écarte le risque d'une approche arbitraire.

Ensuite, dès lors que la commission souhaite que les communes de moins de 3 500 habitants délibèrent pour établir la majoration, elle limite considérablement le

nombre des communes qui seront concernées par la surtaxe. Je tiens d'ailleurs à rappeler que cette délibération devra être explicite.

Enfin, en prévoyant que les terrains d'une superficie inférieure à mille mètres carrés seront exonérés et en plafonnant le produit de la taxe à 3 % de la valeur vénale des terrains, la commission offre d'importantes garanties aux propriétaires concernés.

Le Gouvernement émet un avis favorable sur cet amendement.

S'agissant du sous-amendement n° 396, je dirai que le Gouvernement ne souhaite pas fixer pour l'Île-de-France un seuil particulier en deçà duquel les communes devraient délibérer pour décider d'instituer la majoration de taxe sur le foncier non bâti. Il émet donc un avis défavorable.

En revanche, le Gouvernement émet un avis favorable sur le sous-amendement n° 486 rectifié, ainsi que sur l'amendement n° 65 rectifié, qui est rédactionnel.

L'amendement n° 66, présenté par la commission des affaires économiques, vise à rendre les dispositions inapplicables aux terrains situés dans une ZAC ou à ceux qui font l'objet d'une autorisation d'aménager ou de lotir. Il est logique que ce type de terrain ne soit pas inclus dans le dispositif. Le Gouvernement émet donc également un avis favorable sur l'amendement.

En ce qui concerne l'amendement n° 67 rectifié présenté par la commission, le Gouvernement émet aussi un avis favorable.

Je reprends entièrement à mon compte le raisonnement tenu par votre rapporteur au sujet de l'amendement n° 356, sur lequel le Gouvernement émet un avis défavorable.

Monsieur Adnot, d'une part, dans les zones qui ne connaissent pas de tension foncière, l'amendement n° 64 rectifié permet d'éviter toute approche arbitraire et répond, me semble-t-il, à l'argumentation que vous avez développée au sujet du département de la Creuse.

D'autre part, le plafonnement que M. le rapporteur propose de mettre en place permettra d'éviter les abus, dans un sens comme dans l'autre.

Votre amendement est donc globalement satisfait, la rédaction de l'amendement n° 64 rectifié étant même presque plus protectrice que celle que vous proposez.

Mme la présidente. Monsieur Vasselle, l'amendement n° 211 est-il maintenu ?

M. Alain Vasselle. Je ne me fais pas d'illusion sur le vote que la majorité des membres de notre assemblée exprimeront sur cet amendement. Autrement, je l'aurais maintenu, même si je dois reconnaître que Dominique Braye – et je l'en remercie – a permis, incontestablement, des avancées notables par rapport à la première lecture de ce projet de loi.

Je devrai donc m'en contenter alors que j'aurais préféré que les communes de moins de 3 500 habitants soient complètement exonérées de cette taxation, ce qui aurait réglé le problème. En effet, votre texte, monsieur le rapporteur, laisse la faculté à certaines d'entre elles d'adopter une délibération instituant cette majoration.

Toutefois, puisque le temps nous est compté, je n'insiste pas et je retire l'amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 211 est retiré.

La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote sur le sous-amendement n° 396.

M. Thierry Repentin. Comme M. Vasselle, je ne me fais pas d'illusions sur le vote que la majorité des membres de notre assemblée exprimeront sur ce sous-amendement, que je maintiendrai néanmoins, pour des raisons en quelque sorte symétriques.

En effet, je trouve dommage que nous fixions un seuil si élevé. Selon moi, ce n'est pas la taille de la commune qui détermine s'il y a, oui ou non, des tensions sur son marché foncier et si elle doit ou non mettre en place un tel dispositif. C'est la situation géographique de ladite commune, par rapport aux demandes qui s'expriment, qui est déterminante.

Au sein des communautés d'agglomération, il existe des communes de 1 500 habitants, voire de mille habitants, où le marché foncier, je vous l'assure, est très tendu. À l'inverse, certaines communes qui sont relativement excentrées et qui comptent parfois jusqu'à cinq mille habitants ne connaissent pas de telles tensions, parce qu'elles sont des bourgs-centres où s'exerce une demande moindre.

En expliquant pourquoi je maintiens cet amendement, je prends en quelque sorte date devant l'histoire.

Cela dit, je voudrais relever que les rapports qui sont rédigés au sein de notre assemblée sont quelquefois suivis d'effets ; c'est un élément positif qui mérite d'être souligné, me semble-t-il. En l'espèce, l'article 4 *quinquies* reprend une proposition formulée dans un rapport d'information rédigé par un groupe de travail dont le président était M. Dominique Braye et dont j'ai eu l'honneur d'être le rapporteur. C'est la preuve que notre assemblée est attentive à ce qui s'écrit en son sein, puisqu'elle tente de donner à ses rapports une traduction législative, même si celle-ci ne satisfait pas les élus de tous bords.

Mme la présidente. Je mets aux voix le sous-amendement n° 396.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix le sous-amendement n° 486 rectifié.

(Le sous-amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 64 rectifié, modifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 65 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 66.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 67 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Monsieur Adnot, l'amendement n° 356 est-il maintenu ?

M. Philippe Adnot. J'ai apprécié la capacité d'écoute dont M. le rapporteur a témoigné, ainsi que l'évolution qu'il a imprimée à ce texte.

Lorsque j'ai rédigé cet amendement, la rédaction de cet article était très différente. Rien n'était prévu pour les communes de moins de 3 500 habitants et la taxation n'avait pas encore été corrigée par les nombreuses propositions qui nous ont été faites. Au demeurant, le dispositif reste imparfait.

Par exemple, aux termes de l'amendement n° 64 rectifié de la commission, les terrains de moins de mille mètres carrés seraient exonérés de la majoration de taxe sur le foncier non bâti.

Toutefois, si une telle surface est considérable dans une ville relativement importante, elle ne l'est guère dans de petites communes comme La Souterraine ou Guéret. Là, certains terrains de deux mille mètres carrés seront taxés pour mille mètres carrés, avec des taux de taxe foncière de 50 %.

Pour peu que la commune en ait décidé ainsi – ce qui constitue, j'en conviens, une condition importante – une famille qui, dans l'avenir, souhaiterait installer un de ces enfants sur ces terrains se verrait imposer une taxe d'un montant extraordinairement élevé, ce qui représenterait pour elle une charge extrêmement lourde.

Monsieur le rapporteur, prenons l'un et l'autre un engagement. De mon côté, je vais retirer mon amendement afin de vous donner satisfaction, compte tenu de la capacité d'écoute dont vous avez témoigné et des progrès qui ont été enregistrés sur ce texte. Toutefois, de votre côté, engagez-vous à corriger le tir si jamais nous nous apercevions que ce dispositif devenait insupportable dans certaines communes.

Je retire donc cet amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 356 est retiré.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Monsieur Adnot, j'accepte de prendre l'engagement que vous me proposez, mais je demande aussi à tous les membres de la Haute Assemblée, qui ont bien compris quel était l'objectif que nous visions, de m'informer immédiatement s'ils constataient des dérives sur le terrain, afin que je puisse proposer le plus rapidement possible des corrections.

Mes chers collègues, nous tentons naturellement de prendre en compte les divers cas de figure que vous évoquez. Notre collègue Thierry Repentin affirme qu'une forte pression foncière s'exerce dans les communes de mille habitants qui se trouvent dans les zones périurbaines. Soit, mais leur conseil municipal pourra prendre une délibération pour instituer la majoration de taxe. En revanche, dans certaines communes plus peuplées, comme Saint-Jean-d'Angély en Charente-Maritime, que je connais bien, qui compte 7500 habitants et décline peu à peu, il est bien évident que les élus n'appliqueront pas la majoration de la taxe. Faisons confiance aux élus !

D'un côté, on ne cesse de nous demander de faire confiance aux maires et de leur donner des outils pour agir. De l'autre, et je suis bien de votre avis sur ce point, il est tout de même nécessaire de prévoir certains garde-fous pour retenir les maires qui pourraient être tentés de se procurer de nouvelles recettes. Comme je l'ai expliqué, mon souci a été de concilier ces deux contraintes.

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Marini, pour explication de vote sur l'article.

M. Philippe Marini. Je reste très sceptique à l'égard de cet article, même amendé. Je reconnais que l'amendement n° 64 rectifié de la commission le rend plus acceptable. Néanmoins, sur le fond et sur les principes, je continue à partager le point de vue qui nous a été présenté par notre collègue Alain Vasselle.

En un mot, madame la présidente, je souhaite m'abstenir sur cet article.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 4 *quinquies*, modifié.

(L'article 4 *quinquies* est adopté.)

Article 4 *sexies*

Le troisième alinéa et le tableau de l'article 1585 D du code général des impôts sont ainsi rédigés :

« À compter du 1^{er} janvier 2007, cette valeur est la suivante :

(En euros)

«	CATÉGORIES	PLANCHER hors œuvre nette
	1° Locaux annexes aux locaux mentionnés aux 2°, 4°, 5° et 8° et constructions non agricoles et non utilisables pour l'habitation, y compris les hangars autres que ceux qui sont mentionnés au 3°, pour les 20 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette.....	89
	2° Locaux des exploitations agricoles à usage d'habitation des exploitants et de leur personnel ; autres locaux des exploitations agricoles intéressant la production agricole ou une activité annexe de cette production ; bâtiments affectés aux activités de conditionnement et de transformation des coopératives agricoles, viticoles, horticoles, ostréicoles et autres.....	164
	3° Entrepôts et hangars faisant l'objet d'une exploitation commerciale, industrielle ou artisanale ; garages et aires de stationnement couvertes faisant l'objet d'une exploitation commerciale ou artisanale ; locaux à usage industriel ou artisanal et bureaux y attenants ; locaux des villages de vacances et des campings.....	270
	4° Locaux d'habitation et leurs annexes construits par les sociétés immobilières créées en application de la loi n° 46-860 du 30 avril 1946 ; foyers-hôtels pour travailleurs ; locaux d'habitation et leurs annexes bénéficiant d'un prêt aidé à l'accession à la propriété ou d'un prêt locatif aidé ; immeubles d'habitation collectifs remplissant les conditions nécessaires à l'octroi de prêts aidés à l'accession à la propriété ; locaux d'habitation à usage locatif et leurs annexes mentionnés au 3° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation qui bénéficient de la décision favorable d'agrément prise dans les conditions prévues aux articles R. 331-3 et R. 331-6 du même code à compter du 1 ^{er} octobre 1996 ou d'une subvention de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine ; logements-foyers mentionnés au 5° de l'article L. 351-2 du même code.....	234
	5° Locaux d'habitation à usage de résidence principale et leurs annexes, par logement :	
	a) Pour les 80 premiers mètres carrés de surface hors œuvre nette.....	333
	b) De 81 à 170 mètres carrés.....	487
	6° Parties des bâtiments hôteliers destinés à l'hébergement des clients.....	472
	7° Parties des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes, autres que ceux entrant dans les 2° et 4° catégories et dont la surface hors œuvre nette excède 170 mètres carrés.....	640
	8° Locaux à usage d'habitation secondaire.....	640
	9° Autres constructions soumises à la réglementation des permis de construire.....	640

Mme la présidente. L'amendement n° 500 rectifié, présenté par M. Dubois et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

Compléter le 4° du tableau de l'article 1585 D du code général des impôts par les termes suivants :

« locaux d'habitation et leurs annexes bénéficiant de prêts conventionnés pour les opérations de location-accession à la propriété immobilière régies par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984, locaux d'habitation et leurs annexes réalisées en accession à la propriété au titre du service d'intérêt général défini à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation. ».

La parole est à Mme Anne-Marie Payet.

Mme Anne-Marie Payet. L'article 4 *sexies* introduit une réforme du régime de la taxe locale d'équipement, afin d'unifier les modalités d'imposition applicables à l'habitat collectif et à l'habitat individuel.

Le présent amendement vise à clarifier la rédaction de cet article, pour indiquer très clairement que les constructions réalisées sous le régime des PSLA, c'est-à-dire en prêts sociaux location-accession, et de l'accession sociale à la propriété pourront bénéficier du classement en quatrième catégorie pour le calcul de l'assiette de la taxe locale d'équipement, comme cela est prévu pour les logements locatifs sociaux et comme cela était prévu pour les logements en accession sociale financés en prêts aidés pour l'accession à la propriété, ou PAP.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Ma chère collègue, la quatrième catégorie couvre les logements acquis, aidés et financés avec des prêts locatifs aidés. Votre préoccupation étant donc totalement satisfaite, je vous demande de bien vouloir retirer votre amendement, pour ne pas avoir à émettre un avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Même avis défavorable.

Mme la présidente. Madame Payet, l'amendement n° 500 rectifié est-il maintenu ?

Mme Anne-Marie Payet. Non, je le retire, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 500 rectifié est retiré.

L'amendement n° 535, présenté par le Gouvernement, est ainsi libellé :

Compléter le 4° du tableau proposé par cet article pour l'article 1585 D du code général des impôts par les mots :

résidences hôtelières à vocation sociale mentionnées à l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation ;

La parole est à Mme la ministre déléguée.

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Cet amendement a simplement pour objet d'intégrer dans le 4° du tableau relatif à la taxe locale d'équipement les résidences hôtelières à vocation sociale puisqu'il s'agit, à l'évidence, de logements sociaux.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Avis favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 535.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 4 *sexies*, modifié.

*(L'article 4 *sexies* est adopté.)*

Article 4 *septies*

I. – Après l'article 1528 du code général des impôts, il est inséré un article 1529 ainsi rédigé :

« Art. 1529. – I. – Sauf délibération contraire du conseil municipal, il est institué au profit des communes une taxe forfaitaire sur la cession à titre onéreux de terrains nus qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible.

« II. – La taxe s'applique aux cessions réalisées par les personnes physiques et les sociétés et groupements, soumis à l'impôt sur le revenu afférent à la plus-value dans les conditions prévues à l'article 150 U, et par les contribuables qui ne sont pas fiscalement domiciliés en France, assujettis à l'impôt sur le revenu, soumis au prélèvement dans les conditions prévues à l'article 244 *bis* A.

« Elle ne s'applique pas aux cessions mentionnées aux 3° à 7° du II de l'article 150 U.

« Elle ne s'applique pas aux cessions portant sur des terrains qui sont classés en terrains constructibles depuis plus de dix-huit ans.

« III. – La taxe est assise sur un montant égal aux deux tiers du prix de cession du terrain, défini à l'article 150 VA.

« La taxe est égale à 10 % de ce montant. Elle est exigible lors de la première cession à titre onéreux du terrain intervenue après son classement en terrain constructible. Elle est due par le cédant.

« IV. – Une déclaration, conforme à un modèle établi par l'administration, retrace les éléments servant à la liquidation de la taxe. Elle est déposée dans les conditions prévues aux 1° et 3° du I et au II de l'article 150 VG.

« Lorsque la cession est exonérée en application du deuxième ou du troisième alinéa du II, aucune déclaration ne doit être déposée. L'acte de cession soumis à la formalité fusionnée ou présenté à l'enregistrement précise, sous peine de refus de dépôt ou de la formalité d'enregistrement, la nature et le fondement de cette exonération ou de cette absence de taxation. Les dispositions des deuxième et troisième alinéas du III de l'article 150 VG sont applicables.

« V. – La taxe est versée lors du dépôt de la déclaration prévue au IV. Les dispositions des I et II de l'article 150 VF, du second alinéa du I et des II et III de l'article 150 VH, et de l'avant-dernier alinéa du I de l'article 244 *bis* A, sont applicables.

« VI. – La délibération prévue au I est notifiée aux services des impôts au plus tard le premier jour du deuxième mois qui suit cette délibération. Elle prend effet à compter du premier jour du troisième mois qui suit cette délibération. »

II. – Le II de l'article 1379 du même code est complété par un 4° ainsi rédigé :

« 4° Taxe forfaitaire sur les terrains rendus constructibles. »

III. – *Non modifié.*

IV. – Les dispositions du présent article s'appliquent aux cessions intervenues à compter du 1^{er} octobre 2006.

Mme la présidente. Je suis saisie de neuf amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

Les deux premiers sont identiques.

L'amendement n° 133 rectifié *bis* est présenté par MM. de Raincourt, Vasselle, Pointereau, Doublet, Balarello, Bourdin, César, Mortemousque, Lambert, Huré, Humbert, de Broissia, du Luart, A. Dupont, Retailleau, J. Blanc et P. Dominati.

L'amendement n° 194 est présenté par M. Marini.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Henri de Raincourt, pour présenter l'amendement n° 133 rectifié *bis*.

M. Henri de Raincourt. Je voudrais tout d'abord remercier M. le rapporteur des efforts et de l'imagination qu'il a déployés pour trouver un accord sur l'article 4 *quinquies*. Je n'aurai qu'un seul regret à émettre en cet instant, c'est que nous ne soyons pas parvenus, malgré des efforts collectifs et durables, à trouver une position commune pour la rédaction du présent article.

En réalité, avec l'article 4 *septies*, deux objectifs sont visés.

Il s'agit, d'une part, comme bien d'autres mesures d'ailleurs, de contribuer à la libération de l'offre sur le marché foncier, qui en a bien besoin.

Il s'agit, d'autre part, de satisfaire l'ambition bien légitime de la commune de bénéficier en retour, lors de la cession d'un terrain, d'une partie du bénéfice encaissé par le propriétaire, alors même que c'est elle qui a réalisé les investissements nécessaires. Si nous ne pouvons que partager une telle analyse, si l'idée nous semble bonne, nous souhaitons néanmoins attirer votre attention, mes chers collègues, sur les conséquences induites par sa mise en œuvre.

Pour cette raison nous sommes très réservés, pour ne pas dire plus, sur la rédaction de l'article 4 *septies*. J'avancerai plusieurs arguments pour étayer mon propos.

Premièrement, notre groupe n'est pas favorable, par principe, à l'instauration d'une nouvelle taxe.

Deuxièmement, nous nous interrogeons sur l'articulation de cette taxe avec le dispositif du bouclier fiscal que nous avons instauré dans le cadre de la réforme de l'impôt sur le revenu votée lors de l'examen du projet de loi de finances pour 2006.

En effet, si les dispositions du bouclier fiscal s'appliquent à ce dispositif, les personnes disposant déjà des ressources les plus importantes seront en quelque sorte exonérées de la taxe sur les plus-values. Or cela ne correspond certainement pas aux buts que nous recherchons les uns et les autres.

Troisièmement, le texte même de cet article prévoit une exonération au bout de dix-huit ans. Ainsi, les personnes qui ne sont pas dans le besoin sur le plan financier attendront d'avoir dépassé ce délai, pour pouvoir vendre leur terrain au prix fort sans avoir à supporter la taxe de cession.

Quatrièmement, comme cela a été rappelé pour d'autres dispositions, si cette nouvelle taxe était instaurée, il est évident que son montant viendrait s'ajouter aux différents paramètres qui composent le prix de vente du terrain. Nous risquerions alors, par un effet pervers, de favoriser la hausse du prix du foncier, ce qui n'entre manifestement pas non plus dans notre objectif initial.

Cinquièmement, les dispositions de l'article 4 *quater* du présent projet de loi permettent déjà, me semble-t-il, d'apporter un début de réponse à la nécessité de libérer du foncier. En effet, cet article prévoit la compensation intégrale par l'État de l'exonération de la taxe foncière sur les propriétés bâties pour tous les logements sociaux bénéficiant de subventions ou de prêts aidés.

En outre, afin d'améliorer les recettes des collectivités locales qui doivent faire face à des dépenses nouvelles liées à leur projet urbanistique, nous venons également de voter des dispositions particulières à l'article 4 *sexies*. Il s'agit, par exemple, de la majoration de la base de calcul de la taxe locale d'équipement, ce qui permet de viabiliser des parcelles cédées en faisant participer les constructeurs aux charges d'équipements collectifs revenant aux communes. Par ailleurs, dans le cadre de la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003, nous avons également voté un dispositif permettant de faire participer les propriétaires aux dépenses liées aux investissements pour les voiries et réseaux.

Par conséquent, il nous semble que les communes ont déjà un certain nombre de leviers à leur disposition et qu'il n'est pas souhaitable d'en ajouter un par le biais d'une taxe supplémentaire. Nous vous proposons par conséquent, mes chers collègues, d'adopter cet amendement de suppression.

Je précise enfin que l'on pourrait ajouter à la liste des signataires figurant dans le document que vous avez entre les mains l'ensemble du groupe UMP du Sénat, puisque le principe de cet amendement a été voté en réunion de groupe. (*Applaudissements sur les travées de l'UMP.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Marini, pour présenter l'amendement n° 194.

M. Philippe Marini. Naturellement, je fais miens les arguments très clairs et très forts qui viennent d'être exposés par notre collègue Henri de Raincourt. Je voudrais simplement ajouter une précision.

Notre fiscalité comporte déjà bon nombre de dispositifs dans le domaine qui nous occupe, comme la taxe locale d'équipement, au niveau local, et le régime de taxation des plus-values intégré à l'impôt sur le revenu, au niveau national.

De mon point de vue, il n'est donc pas opportun d'ajouter un élément différentiel supplémentaire, qui ne manquera pas de grever le prix de revient des terrains constructibles et d'alimenter la hausse des prix du foncier. En définitive, il s'agira d'un élément de plus pour limiter la solvabilité des acquéreurs ou des futurs occupants des immeubles qui seront construits sur les terrains en question.

M. Thierry Repentin. Quelle grandeur d'âme !

M. Philippe Marini. La fiscalité du patrimoine est un domaine complexe, multiforme, qui nécessite une approche globale et cohérente. Je ne crois pas trahir le sentiment qu'aurait exprimé, si elle en avait délibéré, la majorité de la commission des finances. (*M. Joël Bourdin acquiesce.*) Conformément à nos options constantes – je parle sous le

contrôle, notamment, de Joël Bourdin –, nous souhaitons conserver une vision globale et équilibrée de ce domaine de la fiscalité du patrimoine.

Par conséquent, sans méconnaître en quoi que ce soit les intentions qui animent la commission des affaires économiques et son rapporteur, je considère un tel dispositif d'exception comme peu compréhensible et de nature à susciter des comportements pervers, tant chez les élus que chez les propriétaires. Dans le doute, mieux vaut donc s'abstenir.

C'est bien ce que nous proposons par le biais de ces amendements de suppression. Je souhaite vivement que notre conception soit largement partagée au sein de notre assemblée.

Mme la présidente. L'amendement n° 303 rectifié *bis*, présenté par MM. Delfau, Fortassin, A. Boyer, Baylet et Collin, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi cet article :

I. – Au début du titre III du livre III du code de l'urbanisme, il est rétabli un chapitre I^{er} ainsi rédigé :

« Chapitre I^{er}. Prélèvement sur la plus-value réalisée lors de la cession de terrains rendus constructibles.

« Art. L. 331-1. – Il est institué au profit des communes ou des intercommunalités qui ont compétence en matière d'urbanisme un prélèvement sur les plus-values réalisées lors de la cession à titre onéreux de terrains, bâtis ou non bâtis, situés en dehors des parties urbanisées de la commune, qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible et qui sont aliénés après l'intervention de l'acte ayant approuvé, modifié ou révisé le document d'urbanisme et ayant eu pour effet de les classer dans les zones mentionnées ci-dessus.

« Ce prélèvement, dont la perception est confiée au service des impôts, est fixé à un tiers de la plus-value réalisée. Celle-ci est égale à la différence entre le prix de cession et la valeur vénale moyenne sur les dix dernières années, établie par les services de l'État compétents dans l'année précédant la décision de classement dans les zones mentionnées dans l'alinéa précédent.

« Le prélèvement est dû par le propriétaire d'un terrain constructible situé dans les secteurs visés au premier alinéa à l'occasion de l'aliénation du terrain. Il est exigible sous forme de contribution financière ou, en accord avec le propriétaire, sous forme d'apports de terrains. Dans ce cas, la valeur des terrains apportés est fixée, à défaut d'accord amiable, par la juridiction compétente en matière d'expropriation.

« Le produit de ce prélèvement est affecté à la section d'investissement du budget de la commune.

« Le prélèvement acquitté est déduit des participations prévues aux articles L. 311-4, L. 332-9 et L. 332-11-1. Il est également déduit du montant de la taxation des plus-values immobilières exigible au titre de l'impôt sur le revenu ou de l'impôt sur les sociétés.

« Art. L. 331-2. – Le prélèvement n'est pas dû :

« 1° En cas de cession d'un terrain sur lequel le cédant a édifié une construction pour lui-même constituant sa résidence principale ; toutefois, en cas de revente du terrain dans un délai de dix ans à compter de l'achèvement de la construction, le prélèvement est exigible lors de la cession ;

« 2° En cas de cession d'un terrain en vue de la réalisation d'une construction pour lui-même d'un ascendant ou d'un descendant direct du cédant ; toutefois, en cas de revente du terrain avant construction ou de revente, dans un délai de neuf ans à compter de la cession, du terrain portant la construction, le prélèvement est exigible à l'occasion de la nouvelle cession ;

« 3° En cas de cession, avant le 31 décembre 2007, à un organisme d'habitations à loyer modéré, à une société d'économie mixte gérant des logements sociaux ou à un organisme mentionné à l'article L. 365-1 du code de la construction et de l'habitation.

« *Art. L. 331-3.* – Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent chapitre. »

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.

La parole est à M. Gérard Delfau.

M. Gérard Delfau. Nous voilà revenus sur un sujet difficile, la spéculation foncière, compte tenu de l'emballement du prix de vente du foncier et, donc, des difficultés éprouvées par ceux de nos concitoyens qui n'ont pas de ressources considérables pour se loger décentement.

D'ailleurs, ceux-ci ne sont pas les seuls à rencontrer des problèmes en la matière. Ainsi, les municipalités qui veulent assurer une gamme d'habitats locatifs ou en accession à la propriété destinés à toutes les catégories de la population doivent lancer des opérations d'urbanisme d'envergure. Or, en prenant de telles décisions, elles suscitent, du moins dans les zones où le marché est tendu, une hausse des prix entretenue souvent par un certain nombre de promoteurs privés. Je l'ai dit tout à l'heure, je n'y reviens donc pas plus longuement.

Cette situation entraîne une double conséquence : d'une part, un certain nombre de propriétaires fonciers bénéficient d'un enrichissement sans cause ; d'autre part, la collectivité, c'est-à-dire l'ensemble des autres contribuables, doit alors financer des équipements afférents à l'habitat qui sera installé, sans compter les futures dépenses de fonctionnement qui seront à sa charge.

Notre Haute Assemblée s'est donc saisie de cette question et a voulu, par un travail long, patient et réaliste, aboutir à un meilleur équilibre entre l'enrichissement sans cause obtenu par les uns et l'appauvrissement, dont j'ai donné la raison, subi par les autres, c'est-à-dire l'ensemble des contribuables de la collectivité en question.

C'est ainsi qu'est née l'idée d'une taxe sur la plus-value des terrains « rendus constructibles ». J'insiste sur ces termes, car c'est bien une décision de la collectivité, avec tout ce que cela suppose pour elle d'aménagements en amont et en aval, qui crée cette envolée des prix.

En première lecture, le Gouvernement ainsi que la commission des lois du Sénat ont soutenu cette proposition. La quasi-totalité des groupes, je l'ai vérifié, a voté pour : l'Union centriste, le groupe socialiste, le RDSE, l'UMP, sauf quelques-uns, qui ont réservé leur vote. Le groupe CRC et les Verts ont certes voté contre, mais au prétexte que le prélèvement prévu n'était pas suffisant.

Dans la première partie du débat, nous nous sommes référés à une enquête d'opinion dont il a déjà été question et qui montre que 70 % des maires des communes les plus importantes sont favorables à ce type de législation. Un tel

taux signifie évidemment que cette appréciation n'est pas motivée par un critère d'appartenance politique, mais plutôt par le besoin de maîtriser la spéculation foncière, source de grandes difficultés en ce moment.

La délégation de l'Association des maires de France et les professionnels du secteur, regroupés au sein de l'Union nationale de la propriété immobilière, l'UNPI, ont indiqué qu'ils étaient favorables à ce type de proposition.

Nous sommes donc parvenus à un accord lors de la première lecture. Certains auraient souhaité que le prélèvement soit plus important, d'autres qu'il soit moins important, mais il n'y a pas eu au sein de notre assemblée de voix discordante pour s'opposer au principe même de la taxation de la plus-value.

Un autre élément est entré en compte dans l'appréciation de nos collègues. Pour la première fois à ma connaissance, ce prélèvement sur la plus-value foncière est affecté au budget d'investissement des communes. Cela signifie que le produit de la taxation ne va pas comme pour les droits de mutation aux départements ou à l'État, mais qu'il va permettre aux communes concernées de renforcer leurs équipements, leur voirie, leurs équipements scolaires, d'augmenter les places en crèche, bref d'offrir aux habitants de meilleures conditions de vie.

Avec cet amendement, j'ai voulu revenir à la position initiale de la commission. Il s'agissait d'instaurer un prélèvement fixé à un tiers de la différence entre le prix de cession et la valeur vénale moyenne sur les dix dernières années. Nous avons longuement discuté – M. le rapporteur pourrait le confirmer – de l'équilibre à trouver.

Bref, l'argumentation que j'ai développée a pour objectif de vous convaincre, mes chers collègues, de garder le principe de cette taxation de la plus-value et surtout le principe de l'aide aux communes qui font difficilement face à une croissance de population et à une spéculation foncière.

Mme la présidente. L'amendement n° 212 rectifié, présenté par M. Vasselle, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit cet article :

I. – Il est institué au profit des communes un prélèvement sur les plus-values réalisées lors de la cession à titre onéreux de terrains, bâtis ou non bâtis, situés en dehors des parties urbanisées de la commune, qui ont été rendus constructibles du fait de leur classement par un plan local d'urbanisme dans une zone urbaine ou dans une zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation ou par une carte communale dans une zone constructible et qui sont aliénés après l'intervention de l'acte ayant approuvé, modifié ou révisé le document d'urbanisme et ayant eu pour effet de les classer dans les zones mentionnées ci-dessus.

Ce prélèvement, dont la perception est confiée aux services des impôts, est fixé à 3 % de la plus-value réalisée. Celle-ci est égale à la différence entre le prix de cession et le prix d'acquisition par le cédant.

Le produit de ce prélèvement est affecté à la section d'investissement du budget de la commune.

II. – Dans les cas visés par le I ci-dessus, le taux forfaitaire prévu à l'article 200 B du code général des impôts est de 13 %. Dans les autres cas visés au même article, il est de 30,3 %.

III. – La perte de recettes pour l'État résultant du I et II 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.

La parole est à M. Alain Vasselle.

M. Alain Vasselle. C'est un amendement de repli. Je souhaite en effet que l'amendement n° 133 rectifié *bis*, dont je suis le deuxième cosignataire, soit adopté.

Mme la présidente. L'amendement n° 397, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Dans le premier alinéa du II du texte proposé par le I de cet article pour l'article 1529 du code général des impôts, après les mots :

à l'article 150 U

insérer les mots :

et 151 *sexies*

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Il s'agit d'un amendement de cohérence.

Mme la présidente. L'amendement n° 302 rectifié, présenté par MM. Delfau, Fortassin, A. Boyer, Baylet et Collin, est ainsi libellé :

Dans le second alinéa du III du texte proposé par le I de cet article pour l'article 1529 du code général des impôts, remplacer pourcentage :

10 %

par le pourcentage :

20 %.

La parole est à M. Gérard Delfau.

M. Gérard Delfau. Cet amendement a pour objet de porter la taxe de 10 % à 20 %, ce qui représenterait un prélèvement de 12 % du prix de cession du terrain au lieu de 6,6 %.

Mme la présidente. L'amendement n° 240, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur et Collombat, Mme Bricq et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Après la première phrase du deuxième alinéa du III du texte proposé par cet article pour l'article 1529 du code général des impôts, insérer une phrase ainsi rédigée :

Ce taux peut être porté à 30 % par délibération du conseil municipal.

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Il a le même objet que le précédent, mis à part la différence de taux.

Mme la présidente. L'amendement n° 301 rectifié, présenté par MM. Delfau, Fortassin, A. Boyer, Baylet et Collin, est ainsi libellé :

Compléter le second alinéa du III du texte proposé par le I de cet article pour l'article 1529 du code général des impôts une phrase ainsi rédigée :

Ce taux peut être porté jusqu'à 30 % par délibération du conseil municipal.

La parole est à M. Gérard Delfau.

M. Gérard Delfau. Il nous semble qu'il faut laisser une grande latitude aux conseils municipaux. On doit la leur laisser pour instaurer une taxe, on doit la leur laisser aussi pour l'augmenter si le besoin s'en fait sentir.

Mme la présidente. L'amendement n° 461, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

Après l'article 2, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le titre III du livre III du code de l'urbanisme est complété par un chapitre ainsi rédigé :

« Chapitre...

« Participation des propriétaires de terrains

« *Art. L. ...* – Dans les communes dotées d'un plan local d'urbanisme, il est institué une participation des propriétaires de terrains aux charges publiques engendrées par l'urbanisation. Ces derniers sont soumis à un niveau de participation de 50 % de la différence existant entre la valeur vénale du terrain lors de son aliénation et la valeur vénale établie dans l'année précédant la décision de son classement en zone constructible.

« Cette participation est exigée à l'occasion de l'aliénation à titre onéreux d'un terrain visé à l'alinéa précédent, sous forme de contribution financière ou, en accord avec le propriétaire, sous forme d'apports de terrains.

« Les valeurs vénales mentionnées au premier alinéa sont évaluées par le directeur des services fiscaux ; l'évaluation est transmise à la commune et au propriétaire du terrain. »

II. – Les dispositions du I s'appliquent aux terrains rendus constructibles à compter de la date de publication de la présente loi.

Cet amendement n'est pas soutenu.

Quel est l'avis de la commission sur l'ensemble de ces amendements ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Le Sénat a adopté en première lecture l'article 4 *septies* instaurant un partage entre la commune et le propriétaire d'un terrain de la plus-value engendrée par l'urbanisation de ce terrain.

Cette mesure avait été présentée par la commission, inspirée en cela par les conclusions de son groupe de travail sur la crise du logement, que j'avais l'honneur de présider, et dont le rapport avait été adopté à l'unanimité des membres de ladite commission.

Le dispositif était fondé sur l'idée très simple, mais partagée par une grande majorité des élus consultés et par une grande majorité de nos concitoyens, que cette plus-value, qui est le fruit exclusif des décisions foncières des communes et des aménagements financés par celles-ci, leur donnait la possibilité de récupérer une petite partie de cette plus-value engendrée par leur décision mais surtout par leur investissement et donc par la participation des contribuables communaux. Cette mesure nous paraissait non seulement légitime mais également équitable et juste. C'est pour cette raison que cet amendement a été adopté en première lecture par la quasi-totalité des groupes.

Cette plus-value se situe, d'après le dernier rapport de la FNSAFER, la Fédération nationale des sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural, en moyenne à vingt-quatre fois le prix agricole et peut aller dans les zones

de forte pression foncière jusqu'à 100 fois, voire beaucoup plus, comme nous l'indiquait notre collègue élue du Var, qui a donné l'exemple de 1 800 fois.

Certes, le dispositif adopté par la commission a été, en raison des négociations indispensables dans notre pays, transformé en taxe sur la cession des terrains et non plus sur la plus-value.

Mais l'essentiel de ses effets, compte tenu des améliorations que j'y ai apporté, se trouvait totalement maintenu et la limite par rapport aux plus-values ne pouvait dépasser 9,9 % quel que soit le cas étudié.

Ce dispositif a été retenu, avec une seule petite modification, par l'Assemblée nationale, sa commission des finances, saisie pour avis, s'y étant déclarée complètement favorable.

M. Philippe Marini. Nous avons des différences entre assemblées !

M. Dominique Braye, rapporteur. Heureusement !

Depuis cette adoption, le texte a suscité de vives émotions dans certains milieux, ce qui a conduit certains de nos collègues à déposer des amendements de suppression.

La commission a décidé de s'en remettre à la sagesse du Sénat. Pour ma part, je suis partagé entre la fidélité à mes positions d'origine et mon appartenance au même groupe que les auteurs des amendements de suppression. Au reste, en tant que président du groupe d'études sur le foncier et le logement, et comme rapporteur de ce projet de loi en première lecture, je suis convaincu de la légitimité de cette mesure. Je voterai donc contre les amendements de suppression.

La commission est défavorable à l'amendement n° 303 rectifié *bis*, qui tend à porter à un tiers de la plus-value le prélèvement opéré par la commune.

En ce qui concerne l'amendement n° 212 rectifié, la commission émet un avis défavorable, compte tenu des négociations qui ont eu lieu, bien qu'elle soit très favorable sur le fond.

L'amendement n° 397 va plus loin que la rédaction actuelle de l'article 4 *septies*. C'est pourquoi la commission a émis un avis défavorable.

Il en est de même pour l'amendement n° 302 rectifié ainsi que pour les amendements n°s 240 et 301 rectifié.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Le Gouvernement est convaincu de la nécessité de mettre en place un outil permettant à la commune de récupérer une partie de la plus-value engendrée par les équipements qu'elle a installés dans des secteurs de son territoire pour les rendre constructibles.

Quel outil faut-il mettre en place ? La commission des affaires économiques avait suivi le rapport de M. le rapporteur, ce fameux rapport qui a tant inspiré ce texte. Le Gouvernement en comprend parfaitement la philosophie. Il sait qu'il faut trouver une solution, car cela fait des années que nous parlons de ce sujet. Mais il comprend aussi la position des uns et des autres et, à partir du moment où la demande de suppression est d'initiative parlementaire, il s'en remet à la sagesse de la Haute Assemblée.

Le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 303 rectifié *bis*, présenté par M. Delfau, car la taxation automatique à un tiers de la plus-value réalisée lui semble franchement excessive.

S'agissant de l'amendement n° 212 rectifié, présenté par M. Vasselle, je lui préfère l'amendement de la commission. Je demande donc à M. Vasselle de bien vouloir le retirer, faute de quoi le Gouvernement sera contraint de donner un avis défavorable.

Quant à l'amendement n° 397, il semble satisfait par le code général des impôts ; c'est pourquoi j'invite M. Repentin à le retirer.

Enfin, le Gouvernement est défavorable aux amendements n°s 302 rectifié, 240 et 301 rectifié, qui lui paraissent excessifs.

Mme la présidente. La parole est à M. Joël Bourdin, pour explication de vote sur les amendements identiques n°s 133 rectifié *bis* et 194.

M. Joël Bourdin. J'ai bien compris les arguments développés par M. le rapporteur. Je lui donne acte de ses propos et de la philosophie qui les sous-tend.

Cependant, sur le plan doctrinal, appartenant à une famille libérale, je ne partage pas son point de vue. Dans mon entourage, j'entends parler des impôts en des termes négatifs. Nos concitoyens n'attendent pas de nous des créations d'impôts. M. le rapporteur général présente tous les ans un rapport sur les prélèvements obligatoires dont il ressort que la France n'est pas très bien située au niveau européen, car lesdits prélèvements sont particulièrement importants dans notre pays. Est-ce à nous, parlementaires, de proposer de nouvelles taxes et d'accroître ainsi les prélèvements obligatoires ? Je pense qu'il faut au contraire aller vers une diminution de ces prélèvements, après, bien sûr, une réflexion d'ordre général.

À cet instant de mon propos, je ferai deux observations techniques.

Première observation : nous avons déjà une imposition sur les plus-values et, d'une certaine manière, sur les cessions, comme l'ont souligné MM. de Raincourt et Marini. Mais surtout, voilà une quarantaine d'années, nous avons décidé de ne pas mélanger les impôts locaux et nationaux. Lorsque la TVA a été créée, parallèlement, la taxe locale a été supprimée. En l'espèce, le dispositif proposé va un peu à rebours de ce concept, puisqu'il reviendrait à greffer une taxe locale sur des plus-values.

J'en viens à ma seconde observation. Le marché de l'immobilier est généralement un marché d'offre. C'est la rareté de cette dernière qui conduit à une augmentation des prix. Si l'on ajoute une taxe, elle sera bien sûr répercutée sur l'acheteur. Le dispositif proposé par l'article 4 *septies* est donc inflationniste.

Qui va être pénalisé ? J'ai bien compris l'argumentation à caractère social développée par M. le rapporteur. Mais je me demande si la mesure dont il s'agit n'aura pas un effet inverse. En effet, nos concitoyens qui, au cours des prochaines années, vont vouloir accéder à la propriété en acquérant des biens fonciers vont devoir supporter une taxe supplémentaire, car ce n'est pas le vendeur qui la supportera. En agissant ainsi, nous n'aurons pas fait progresser notre doctrine sociale.

Bien évidemment, je voterai l'amendement n° 133 rectifié *bis*, d'autant que je l'ai signé ! (*Applaudissements sur les travées de l'UMP.*)

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Je souhaiterais apporter un petit correctif.

L'intervention de M. Bourdin pourrait laisser penser que je suis favorable à l'augmentation des impôts. Or j'y suis totalement opposé. Sans faire partie de la famille libérale, j'estime que les impôts sont beaucoup trop élevés en France et handicapent fortement notre pays. Mais bien d'autres voies pourraient être explorées pour diminuer notre taux d'imposition.

Pourquoi ne devrait-on pas toucher à ce que certains appellent le « *jackpot* » ou le « *loto* » de l'urbanisme ? M. le président de la commission des lois nous a exposé le cas de personnes qui, dans sa région de Melun-Sénart, ont acheté des milliers d'hectares en Argentine grâce à la plus-value résultant de la vente de leurs terrains à l'occasion de la construction du parc Eurodisney. Cela ne me paraît ni sain, ni légitime, ni juste.

Par ailleurs, monsieur Bourdin, toutes les études prouvent actuellement que le prix du foncier est très élevé en raison de la pénurie et en aucun cas des charges et taxes afférentes, argument souvent repris, sans aucun fondement eu égard à la réalité.

Avec l'article 4 *septies*, nous essayons de libérer le plus possible du foncier ; son prix ne pourra alors que décroître.

Mme la présidente. La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

M. Thierry Repentin. Tout d'abord, madame la présidente, je veux vous indiquer que je retire l'amendement n° 397, puisque Mme la ministre m'a assuré qu'il était satisfait.

Mme la présidente. L'amendement n° 397 est retiré.

Veuillez poursuivre mon cher collègue.

M. Thierry Repentin. Les échanges que nous avons en ce moment sont intéressants parce qu'ils montrent que, sur certains points fondamentaux, il y a encore de vraies divergences entre les formations politiques alors que nos concitoyens se demandent souvent ce qui sépare les élus siégeant sur les différentes travées des assemblées parlementaires.

M. Dominique Braye, rapporteur. La position sur notre travée est partagée ! Sur la vôtre, elle l'est rarement !

M. Thierry Repentin. Monsieur le rapporteur, si vous avez quelque chose à ajouter je vous laisse la parole. Pour ma part, je vous ai écouté attentivement depuis plusieurs jours, sans vous interrompre, ce qui nécessite d'ailleurs un certain effort...

Monsieur de Raincourt, vous avez fondé votre vote sur plusieurs éléments. Vous avez invoqué le bouclier fiscal. Je ne vois pas le rapport qu'il peut y avoir puisqu'on intervient avant la plus-value à travers la taxe de cession. Vous soutenez que seraient alors exonérés de paiement les propriétaires depuis plus de dix-huit ans. Mais dans ce cas, il suffit d'allonger l'application de la disposition dans le temps.

Enfin, la disposition visée aurait un caractère inflationniste, celui-ci dépendant, selon les experts fonciers, non pas des taxes mais de la plus ou moins grande fluidité du marché.

Quant à M. Marini, une fois n'est pas coutume, il a exprimé un souci social.

Au moment où la majorité de notre assemblée s'apprête donc à revenir sur l'une des seules avancées substantielles de ce projet de loi, qualifiée de « révolution foncière » par le ministre en charge de ce dossier, M. Jean-Louis Borloo – que nous n'avons pas vu dans cette enceinte au cours de ce

débat, mais nous savons qu'il est actuellement fort occupé – je veux tout d'abord exprimer mon étonnement devant ce revirement soudain.

Je m'étonnerai ensuite de la remise en cause d'un vote, pourtant acquis à la quasi-unanimité de notre assemblée au cours de la première lecture, qui plus est confirmé par l'Assemblée nationale, y compris par sa commission des finances, qui, saisie pour avis du projet de loi, a approuvé la disposition concernée sans réserve.

Je m'étonnerai enfin et surtout du discrédit que nous allons porter ainsi à l'institution du Sénat.

Que M. le rapporteur me comprenne bien : il n'est en aucun cas concerné par mon propos puisqu'il nous a fait part à de nombreuses reprises de ses positions personnelles sur le sujet.

À la fin de l'année dernière, la commission des affaires économiques, dans un rapport consacré au foncier et au logement, adopté à l'unanimité, mettait en lumière cette question de la plus-value engendrée par l'urbanisation des terrains.

Ce rapport démontrait que les communes font face à des charges très importantes lorsqu'elles décident de classer un terrain en zone constructible alors que, pour sa part, l'heureux propriétaire du terrain touche un « *jackpot* », du seul fait des aménagements financés par la commune. C'est pourquoi ce groupe de travail, composé de parlementaires de toutes tendances politiques confondues, avait proposé, afin d'aider les communes qui construisent du logement, de leur permettre de récupérer une partie de cette plus-value.

À titre personnel, je suis concerné car le prix du terrain dont je suis propriétaire sur le territoire d'une commune de 1 600 habitants est passé en six mois de un euro le mètre carré à cent soixante-neuf euros, sans que je procède au moindre aménagement.

Notre groupe de travail a ensuite souhaité interroger l'ensemble des élus, et au premier chef les maires, sur cette proposition ; 71 % d'entre eux nous ont répondu qu'ils souhaitaient l'instauration d'un tel dispositif.

Pour être parfaitement honnête, je dois dire que cette idée n'a pas été proposée par notre seul groupe de travail. Elle a en effet été avancée, non seulement dans un rapport de la commission des affaires économiques élaboré voilà maintenant dix ans par l'actuel ministre de l'emploi, notre ancien collègue Gérard Larcher, mais aussi dans le dernier rapport établi par la section agriculture du Conseil économique et social et dans le livre blanc de la FNSAFER sur les espaces périurbains.

M. Jean-Louis Borloo, ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement, qui nous avait reçus M. Dominique Braye, en sa qualité de président du groupe de travail, et moi-même, en tant que rapporteur, nous avait précisé qu'il soutenait pleinement cette idée. Et je vous rappelle que c'est avec un avis favorable du Gouvernement que l'amendement qui en était la traduction avait été adopté.

Laissez-moi vous citer quelques extraits des propos tenus par M. Jean-Louis Borloo à cette occasion. Il indiquait que cette mesure constituait une révolution foncière de nature à permettre un équilibre « gagnant-gagnant », favorisant une reprise de la construction de logements dans notre pays.

Certes, sous les assauts répétés de Bercy, en première lecture, nous avons déjà été obligés de faire une concession importante en passant d'une logique de taxation de la plus-value à une logique de taxe sur les prix de cession.

Même si ce changement de logique était loin d'être satisfaisant, ce dispositif gardait toute sa légitimité puisqu'il revenait, au final, à ne prendre qu'une toute petite partie de cette plus-value.

Vous conviendrez donc que c'est avec une certaine surprise que je découvre ce renversement d'opinion, plutôt curieux pour ne pas dire inaccoutumé, de notre Haute Assemblée. Que s'est-il passé depuis l'adoption de cet article par l'Assemblée nationale voilà quelques semaines ?

Mes chers collègues, feriez-vous comme moi au niveau local – j'espère que tel n'est pas le cas – l'objet d'interpellations, pour ne pas dire de pressions de la part de membres d'une association qui me parlent régulièrement des prochaines échéances électorales ? Au « Courage, affrontons ! » succéderait ainsi le « Courage, fuyons ! ».

Comment se fait-il que vous soyez à ce point sourds à la colère exprimée par plus de trois millions de nos concitoyens sur un autre sujet et que les récriminations de quelques propriétaires fonciers suffisent à vous faire peur et à vous amener à renier un vote acquis voilà à peine quatre mois ?

Il faut choisir entre la préservation de l'enrichissement sans cause de quelques-uns du seul fait du classement par un conseil communal, ou plutôt du fait de décisions prises par la collectivité publique, et la résorption des difficultés de plusieurs centaines de milliers de nos concitoyens à se loger.

Ne trouvez-vous pas légitime qu'une partie de cette richesse puisse être affectée à la cause du logement, cause dont il a été dit dans cet hémicycle qu'elle préoccupait tous les groupes politiques ? N'ai-je pas entendu dire par plusieurs de nos collègues que l'honneur d'un parlementaire était de ne pas légiférer sous la pression ?

Madame la présidente, madame la ministre, mes chers collègues, il est encore temps !

Il est encore temps de se ressaisir.

Il est encore temps de bien peser la gravité de l'instant.

Il est encore temps de prouver à nos concitoyens que vous avez pris la mesure du problème du logement dans notre pays.

Il est encore temps de démontrer que, pour vous, la détresse des milliers de familles en difficulté à la recherche d'un toit prime sur le confort personnel et fiscal de quelques propriétaires.

Il est encore temps de ne pas faire preuve d'esprit partisan et de démontrer à l'opinion publique que l'intérêt général prédomine dans cette assemblée, en deuxième comme en première lecture.

Les membres du groupe socialiste prendront pour leur part leurs responsabilités et, à l'issue de ce vote, n'auront pas à rougir de leurs actes. J'invite tous nos collègues à faire de même.

Mme la présidente. La parole est à M. Alain Vasselle, pour explication de vote.

M. Alain Vasselle. Je fais miennes les argumentations qui ont été développées par MM. de Raincourt, Marini et Bourdin. Nous sommes sur la même ligne, cela étant je voudrais évoquer quelques points complémentaires.

Tout d'abord, s'agissant de l'argument avancé par M. le rapporteur et repris par M. Repentin concernant la fluidité du marché foncier et selon lequel c'est la raréfaction de l'offre et non pas les taxes qui engendrent la hausse des prix, il faut avoir conscience, mes chers collègues, que, en fait,

ces deux facteurs se conjuguent : si l'on manque certes de terrains disponibles pour réaliser des opérations d'urbanisme, la création d'une nouvelle taxe ne contribuera pas à améliorer la situation et aura au contraire un caractère inflationniste, car chaque acheteur voudra répercuter ce coût supplémentaire lorsqu'il revendra son bien.

Par ailleurs, en ce qui concerne le poids des prélèvements, je suis moi aussi par principe opposé à son aggravation. N'oublions pas que, comme l'a rappelé M. Bourdin, la France est l'un des pays d'Europe où le taux de prélèvements obligatoires est le plus élevé, puisqu'il est – je parle sous le contrôle de M. Marini – voisin de 46 %, avec une croissance qui reste relativement faible.

Certes, on cite l'exemple de certains pays du nord de l'Europe, notamment la Suède et la Norvège, où les taux de prélèvements obligatoires sont relativement élevés. Cependant, la croissance y est beaucoup plus forte que chez nous. Il y a donc lieu de s'interroger ! D'ailleurs, M. Pébereau indique, dans son récent rapport sur la dette et les finances publiques, qu'il ne faut surtout pas instaurer de taxes supplémentaires et que, si l'on engage des dépenses nouvelles, il faut les compenser par des économies sur d'autres postes. Or la disposition visée de l'article 4 *septies* ne s'inscrit pas du tout dans cette logique.

Enfin, il n'est pas utile d'instaurer un outil supplémentaire alors que nous en avons déjà retenu au moins deux autres.

Le premier outil, sur lequel mon opinion était assez partagée, consiste en une majoration de la taxe foncière sur les propriétés non bâties pour les terrains constructibles, afin d'inciter à la libération du foncier.

Le second outil, dont il est peu fait état, est une mesure d'exonération de la taxe sur les plus-values lorsque les terrains devenus constructibles sont cédés à des organismes de logement social.

Attendons de voir quels seront les effets de ces deux outils avant d'en créer un troisième, qui ne va pas du tout dans le sens que nous souhaitons et que souhaitent, j'en suis persuadé, les Français.

Notre collègue Henri de Raincourt a raison de dire que, en définitive, ce sont les propriétaires fonciers modestes qui seraient le plus pénalisés par le maintien de la disposition visée. En effet, les propriétaires fonciers les plus aisés attendront la fin de la période de dix-huit ans pour vendre leur bien sans être taxés.

Par conséquent, tout plaide en faveur de la suppression de cette disposition. Il sera toujours temps, si l'on voit que la loi portant engagement national pour le logement n'engendre pas les retombées que nous attendons, de légiférer à nouveau sur ce thème.

Je vous invite donc, mes chers collègues, à vous rallier à la position de MM. Marini et de Raincourt.

Mme la présidente. La parole est à M. Pierre Jarlier, pour explication de vote.

M. Pierre Jarlier. En première lecture, j'avais cosigné et soutenu, en tant que rapporteur pour avis de la commission des lois, la proposition de M. Braye visant à créer, au profit des communes, une taxe sur les transactions concernant les terrains devenus constructibles.

En effet, une telle taxe permettrait à ces communes de bénéficier d'un juste retour sur les investissements qu'elles ont consentis pour viabiliser les terrains.

Comme cela a été souligné tout à l'heure, dès lors qu'un terrain est ouvert à l'urbanisation, il prend en quelques jours une valeur très supérieure à sa valeur initiale. Il avait donc paru logique au rapporteur de la commission des affaires économiques et au rapporteur pour avis de la commission des lois de proposer une taxation modique des plus-values réalisées lors des ventes de terrains devenus constructibles. Cette recette permettrait en effet aux communes de bénéficier de moyens supplémentaires pour réaliser des équipements, aménager de nouveaux terrains et, bien sûr, construire de nouveaux logements.

J'ajoute que l'Association des maires de France est favorable à ce dispositif, dont je ne voterai pas la suppression.

Mme la présidente. La parole est à M. Gérard Delfau, pour explication de vote.

M. Gérard Delfau. Avant d'aborder le fond du sujet, je voudrais revenir sur l'argument invoqué par les auteurs de l'amendement de suppression, selon lequel les prélèvements obligatoires seraient trop lourds dans notre pays.

Eh bien, chers collègues, si la taxe prévue à l'article 4 *septies* n'est pas instituée, la fiscalité locale s'en trouvera alourdie, cela pour l'ensemble des contribuables qui ne possèdent rien. En effet, ce que vous proposez, c'est un transfert : le propriétaire foncier empêche la plus-value, et les contribuables ne détenant aucun bien paient ! Voilà très exactement ce que vous proposez.

M. Henri de Raincourt. Caricature !

M. Gérard Delfau. Venons-en maintenant au fond.

Le Sénat a inspiré ce texte ; il l'a élaboré, cela a déjà été dit mais je veux le rappeler, dans une atmosphère consensuelle, au travers d'un groupe de travail présidé par M. Braye et dont M. Repentin était le rapporteur.

En ce qui concerne le dispositif de l'article 4 *septies*, une proposition équilibrée nous a été soumise, que le Sénat a adoptée, ce dont le Gouvernement s'est félicité. Et il faudrait maintenant que le Sénat se déjuge, qu'il renie son premier vote et qu'il sacrifie sa position initiale à quelques intérêts privés ? Ce n'est pas possible, mes chers collègues ! Imaginez quels échos la presse donnera dès demain d'un tel revirement !

M. Jean-Pierre Cantegrit. Ils seront excellents !

M. Gérard Delfau. Imaginez quelles réactions s'ensuivront dans toutes les communes, dans toutes les municipalités qui subissent de plein fouet la spéculation foncière, sans savoir comment y faire face !

À cet instant, je reprendrai une déclaration de notre rapporteur, à qui je veux rendre hommage. Son ton était juste, son engagement clair quand il a dit qu'il s'agissait d'une bonne mesure, d'une mesure légitime et équitable.

Cette seule appréciation suffit à justifier la position que je vais prendre. J'annonce que, en tout état de cause, je retire les amendements que j'ai déposés à cet article, et je demande instamment au Sénat de penser non pas seulement à quelques propriétaires fonciers, mais à l'ensemble des Français, de ne pas céder à la pression du ministère de l'économie et des finances, mais de répondre aux attentes des maires de France.

M. Jean-Pierre Caffet. Très bien !

Mme la présidente. Les amendements n^{os} 303 rectifié *bis*, 302 rectifié et 301 rectifié sont retirés.

La parole est à M. Philippe Marini, pour explication de vote.

M. Philippe Marini. Il est des unanimités sympathiques et rapides, mais la procédure législative est, heureusement, bicamérale, et peut comporter plusieurs lectures, ce qui facilite la réflexion. Or le point qui nous occupe nécessite réflexion.

J'ai été choqué par une allusion de notre collègue Thierry Repentin, qui suspecte apparemment certains d'entre nous d'avoir été sensibles à des points de vue recueillis ici ou là. Cher collègue, le processus d'élaboration de la loi est transparent et doit permettre de tenir compte des réactions qui se manifestent, des opinions qui s'expriment, sans bien entendu que cela soit de nature à attenter en quoi que ce soit à notre pleine liberté d'appréciation.

Pour ma part, je voudrais prendre à témoin notre excellent rapporteur Dominique Braye du fait que j'ai réagi par écrit et de façon relativement détaillée aux principales propositions du groupe de travail chargé d'analyser les facteurs fonciers et immobiliers de la crise du logement, lorsque j'ai été consulté par ce dernier, en tant que maire, voilà de nombreux mois. Dès cette époque, j'avais exprimé les raisons de fond pour lesquelles il me semblait que l'instauration du nouveau dispositif de taxation qui nous occupe était inopportune et non souhaitable. (*M. le rapporteur acquiesce.*)

En vérité, les plans d'urbanisme et la classification des terrains ne sont pas choses récentes. Depuis que les plans d'urbanisme et les zonages existent, il est des conseils municipaux qui décident de transformer des terrains inconstructibles en terrains constructibles. Et vous feignez, chers collègues du groupe socialiste, de découvrir ce phénomène, alors que, de 1981 à 1986, de 1997 à 2002, vous disposiez de la majorité à l'Assemblée nationale et de la possibilité de faire évoluer la législation ! Les plans d'urbanisme existaient, la spéculation existait, le manque d'offre foncière existait, les listes de demandeurs de logement HLM existaient, mais, apparemment, cette situation que vous considérez aujourd'hui comme flagrante ne vous avait alors pas frappés dans la même mesure.

De la même manière, vous qui nous dites avec des trémolos dans la voix, comme l'autre jour Jean-Pierre Sueur, que les problèmes du logement social sont cruciaux, que les exigences de la mixité sociale sont essentielles dans notre société, ce que d'ailleurs chacun sait, combien de logements sociaux avez-vous financés chaque année lorsque les vôtres conduisaient les affaires de l'État ? Pourquoi a-t-il fallu attendre la loi de programmation pour la cohésion sociale et l'arrivée de la présente majorité pour que le rythme de la construction en général et celui de la construction sociale en particulier s'accélérent, pour atteindre aujourd'hui des niveaux qui sont très supérieurs à ceux que l'on a constatés entre 1997 et 2002 ? Alors, de grâce, épargnez-nous vos leçons en matière d'urbanisme et de mixité sociale !

M. Thierry Repentin. Revenez au sujet !

M. Philippe Marini. Jamais, dans le passé, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine n'a disposé de crédits aussi importants qu'aujourd'hui. Permettez-moi de le rappeler à nouveau ! Nous n'avons vraiment aucun reproche à encourir de votre part dans ce domaine.

M. Thierry Repentin. Cet argument n'a rien à voir avec le sujet !

M. Philippe Marini. Enfin, s'agissant de la fiscalité, nous sommes tous prompts à la critiquer, à la considérer comme trop complexe, composée de trop nombreux dispo-

sitifs de détail, avec des imputations, des dégrèvements, des suppléments, des contrôles de toute nature. Mes chers collègues, cette situation est sans doute plus grave encore que le niveau absolu des prélèvements obligatoires. C'est la conception française d'une fiscalité qui bourgeoise sans cesse et qui apparaît comme une réponse à court terme aux préoccupations qui s'expriment, sans que l'on voie que c'est l'ensemble de l'édifice qui est miné, que c'est l'ensemble du modèle fiscal qui est à remettre en cause, parce que trop complexe, trop inégalitaire et trop incompréhensible !

En conséquence, n'allons pas une fois de plus dans ce sens ! Soyons capables de nous abstraire de circonstances où l'idée de créer une taxe nouvelle apparaît très sympathique ! Mes chers collègues, ce serait vraiment là une mauvaise réponse, une réponse complètement hors de propos. Manifestement, il faut voter la suppression de l'article 4 septies. (*Applaudissements sur certaines travées de l'UMP.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Henri de Raincourt, pour explication de vote.

M. Henri de Raincourt. Je n'avais pas l'intention de reprendre la parole après avoir présenté mon amendement, mais je ne peux laisser passer certains propos.

Il est insupportable de recevoir en permanence des leçons de morale se fondant sur des caricatures.

En l'occurrence, je n'ai pas admis, mes chers collègues, moi qui, dans cet hémicycle, ai plutôt tendance à être tolérant et à respecter les idéaux de chacun, que certains d'entre vous jettent la suspicion sur la motivation qui m'a amené à prendre ma décision à propos du texte en discussion.

On a le droit d'être pour, on a le droit d'être contre, on a le droit d'échanger des arguments, y compris sur le plan philosophique ou idéologique : c'est la grandeur du débat républicain et démocratique. Cependant, le faire en jetant le discrédit sur les uns et les autres au nom de la morale est particulièrement blessant et déplacé.

J'en viens à la disposition proprement dite. Je tiens à rappeler que nous avons voté en deuxième lecture une majoration de la taxe sur le foncier non bâti.

M. Philippe Marini. Tout à fait !

M. Henri de Raincourt. Ce sont bien les communes qui, quand elles la mettront en place, en percevront le produit, alors même que l'État a, dans la loi de finances pour 2006, considéré qu'il convenait de diminuer le foncier non bâti de 20 %. Où est la logique ?

Nous avons également accepté une augmentation de l'assiette et du taux sur lequel repose la taxe locale d'équipement. Qui la perçoit ? La commune.

Enfin, je n'ai pas entendu un seul orateur, depuis que j'ai présenté mon amendement, reprendre ce que j'ai dit sur la loi du 2 juillet 2003, dont l'article 49 dispose ceci : « Le conseil municipal peut instituer une participation pour voirie et réseaux en vue de financer en tout ou en partie la construction des voies nouvelles ou l'aménagement des voies existantes ainsi que l'établissement ou l'adaptation des réseaux qui leur sont associés, lorsque ces travaux sont réalisés pour permettre l'implantation de nouvelles constructions », ladite participation étant calculée sur la proportion des mètres carrés constructibles.

Dans ces conditions, je ne crois pas, mes chers collègues, que, dans la critique – tout à fait légitime au demeurant – que vous pouvez faire de la suppression de l'article 4 septies que nous proposons, vous puissiez aller aussi loin. (*Applaudissements sur les travées de l'UMP.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n^{os} 133 rectifié *bis* et 194.

Je suis saisie de deux demandes de scrutin public émanant, l'une, du groupe socialiste et, l'autre, du groupe UMP.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

(*Le scrutin a lieu.*)

Mme la présidente. Personne ne demande plus à voter ?...

Le scrutin est clos.

(*Il est procédé au comptage des votes.*)

Mme la présidente. Voici le résultat du dépouillement du scrutin n^o 174 :

Nombre de votants.....	316
Nombre de suffrages exprimés.....	305
Majorité absolue des suffrages exprimés.....	153
Pour l'adoption	166
Contre	139

Le Sénat a adopté.

En conséquence, l'article 4 septies est supprimé et les amendements n^{os} 212 rectifié et 240 n'ont plus d'objet.

Mes chers collègues, nous allons maintenant interrompre nos travaux ; nous les reprendrons à vingt-deux heures.

La séance est suspendue.

(*La séance, suspendue à dix-neuf heures cinquante-cinq, est reprise à vingt-deux heures.*)

Mme la présidente. La séance est reprise.

Nous poursuivons la discussion, en deuxième lecture, du projet de loi, modifié par l'Assemblée nationale, portant engagement national pour le logement.

Article additionnel après l'article 4 septies ou avant l'article 5

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n^o 243, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhet, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

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

L'article 87 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale est ainsi rédigé :

« Compte non tenu du programme national de rénovation urbaine prévu par les articles 6 à 9 de la

loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, 600 000 logements locatifs sociaux seront financés, au cours des années 2006 à 2010, selon la programmation suivante :

PRÊTS	2006	2007	2008	2009	2010	TOTAL
Prêts locatifs à usage social (PLUS)	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	350 000
Prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI)	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	100 000
Prêts locatifs sociaux (PLS)	20 000	20 000	20 000	20 000	20 000	100 000
Logements construits par l'association agréée prévue à l'article 116 de la loi de finances pour 2002	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000	50 000
Total offre nouvelle	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	600 000

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Cet amendement revient sur la programmation fixée par l'article 87 de la loi de programmation pour la cohésion sociale. Il importe de mettre à disposition sur tout le territoire national des logements réellement accessibles, tout comme il est souhaitable de rééquilibrer la production de logements. La consommation des prêts locatifs sociaux, les PLS, des prêts locatifs à usage social, les PLUS, et des prêts locatifs aidés d'intégration, les PLAI, nous conforte dans notre position. En effet, ce n'est pas en consommant 140 000 PLS en cinq ans que l'on favorisera l'accroissement du parc de véritables logements locatifs sociaux.

Cet amendement vise donc, pour les années 2006 à 2010, à faire diminuer de 40 000 la consommation de PLS, à augmenter de 40 000 celle des PLUS et de 20 000 celle des PLAI, afin d'aboutir à une construction annuelle de 120 000 logements locatifs sociaux par an, ce qui nous permettrait, grâce à ces produits imaginés en 2001, d'atteindre le chiffre de 600 000 logements sociaux en cinq ans.

L'état de la consommation des différents prêts dont ont fait état certains quotidiens confirme, à nos yeux, que ce n'est pas en utilisant exclusivement les PLS pour des cités

étudiantes – même s'il s'agit là d'un secteur où les besoins sont réels, en particulier en région parisienne – ou en direction des personnes âgées – pour lesquelles les besoins sont également importants – ou encore pour les logements intermédiaires que nous parviendrons à accroître le parc de logements locatifs sociaux.

Mme la présidente. L'amendement n° 465, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

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

I. – L'article 87 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale est ainsi rédigé :

« Art. 87. – Compte non tenu du programme national de rénovation urbaine prévu par les articles 6 à 9 de la loi n° 2003-710 du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine, 1 000 000 logements locatifs sociaux seront financés, au cours des années 2006 à 2010, selon la programmation suivante :

PRÊTS	2006	2007	2008	2009	2010	TOTAL
Prêts locatifs à usage social (PLUS)	120 000	120 000	120 000	120 000	120 000	600 000
Prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI)	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	170 000
Prêts locatifs sociaux (PLS)	34 000	34 000	34 000	34 000	34 000	170 000
Logements construits par l'association agréée prévue à l'article 116 de la loi de finances pour 2002	12 000	12 000	12 000	12 000	12 000	60 000
Total offre nouvelle	200 000	200 000	200 000	200 000	200 000	1 000 000

II. – Les pertes de recettes pour l'État résultant du I sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Cet amendement n'est pas défendu.

Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 243 ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Comme pour l'amendement n° 35 de Mme Demessine, déposé à l'article 1^{er} A, l'avis de la commission est défavorable, car cette proposition remet en cause les objectifs très ambitieux du plan de cohésion sociale en matière de construction de logements sociaux.

Par ailleurs, je ne peux m'empêcher de rappeler que ce sont ceux qui en ont fait le moins dans le domaine du logement social durant les cinq années où ils étaient aux affaires qui nous demandent maintenant de dépasser ces objectifs : cela me paraît quelque peu déplacé !

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Dans l'amendement n° 35, Mme Demessine affichait un objectif de 700 000 logements sociaux. M. Repentin se contente d'en prévoir 600 000 logements jusqu'en 2010, mais l'avis du Gouvernement reste défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

M. Thierry Repentin. Puisque M. le rapporteur a fait référence aux années passées, je me permets d'indiquer que le chiffre moyen de la construction annuelle entre 1998 et 2001 était de 54 000 logements.

Par ailleurs, c'est en 2001 qu'ont été créés les PLS. Or, si l'on observe les statistiques actuelles, on constate que ce produit a connu un grand succès, ce dont je me réjouis, que l'article 55 de la loi SRU, adoptée en décembre 2000, a eu des effets dans un certain nombre de communes et qu'il a été à l'origine d'un regain d'intérêt pour le logement social. J'ajoute que les logements de la Foncière, qui ont aussi rencontré un certain succès, ont été créés en 2001.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 243.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Article 4 octies

Après les mots : « Caisse des dépôts et consignations », la fin de la première phrase du sixième alinéa de l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales est supprimée.

Mme la présidente. Je suis saisi de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 372, présenté par M. Fréville, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

Cet amendement n'est pas défendu.

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Je le reprends, madame la présidente.

Mme la présidente. Il s'agit donc de l'amendement n° 372 rectifié, présenté par le Gouvernement.

La parole est à Mme la ministre déléguée.

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Cet amendement tend à supprimer un article adopté à l'Assemblée nationale et qui introduit les logements-foyers, dont nous connaissons tous le rôle, dans le champ des logements sociaux pris en compte pour la répartition de la DSU.

Bien sûr, les indicateurs de richesse doivent être aussi représentatifs que possible de la situation sur le terrain, mais il arrive, nous le savons bien, que le mieux soit l'ennemi du bien : c'est malheureusement le cas de cet article. En effet, celui-ci renvoie à des critères trop complexes pour que les logements-foyers puissent être recensés en temps et en heure par rapport à la répartition de la DSU.

C'est la raison pour laquelle le Gouvernement a repris l'amendement de M. Fréville, l'objectif étant de ne pas compliquer encore la répartition de cette dotation, dont, je le rappelle, le plan de cohésion sociale a prévu le doublement entre 2005 et 2009 : de 600 millions d'euros à 1,2 milliard d'euros.

Mme la présidente. L'amendement n° 526, présenté par M. Braye, au nom de la commission, est ainsi libellé :

Rédiger comme suit cet article :

Dans la première phrase du sixième alinéa de l'article L. 2334-17 du code général des collectivités territoriales, après les mots : « logements locatifs » sont insérés les mots : «, ainsi que les logements-foyers mentionnés au 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, » et après les mots : « Caisse des dépôts et consignations », la fin de la phrase est supprimée.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. L'article 4 octies, introduit par l'Assemblée nationale, tend à prendre en compte les logements-foyers dans le calcul de la DSU. L'amendement de la commission tend donc à mieux circonscrire le champ des logements visés, en ne prenant en compte que les logements-foyers conventionnés.

Cependant, depuis l'adoption de cet amendement en commission, j'ai été amené à effectuer, en tant que rapporteur, un certain nombre d'expertises, portant notamment sur les conséquences de cette situation. Nous avons d'ailleurs souhaité, dans un souci de justice, comptabiliser les logements-foyers conventionnés en tant que logements sociaux, afin que les communes qui abritent des logements de ce type puissent les prendre en compte au regard des obligations posées par l'article 55 de la loi SRU.

Or nous avons sous-estimé les conséquences d'un tel dispositif sur la répartition de la DSU. En effet, il existe désormais, pour le calcul de la DSU, un critère fondé sur les aides au logement. C'est d'ailleurs un critère auquel, dans le cadre du Comité des finances locales, nous souhaitons de donner plus de poids, en réduisant celui du critère fondé sur les logements sociaux existants. Quoi qu'il en soit, ce faisant, nous n'avons pas pris garde à l'existence de coefficients multiplicateurs tels qu'un foyer peut représenter douze logements sociaux. Il est évident qu'un tel coefficient multiplicateur est susceptible de perturber considérablement la répartition de la DSU.

N'étant guère rompu aux subtilités de la fiscalité locale, domaine complexe s'il en est, je n'ai malheureusement découvert ces éléments qu'assez tardivement. La connaissance que j'en ai maintenant acquise m'amène naturellement à retirer l'amendement de la commission au bénéfice de l'amendement n° 372 rectifié.

Mme la présidente. L'amendement n° 526 est retiré.

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

M. Philippe Dallier. Je comprends tout à fait la nature du problème évoqué et je voterai l'amendement n° 372 rectifié.

Néanmoins, j'ai l'impression gênante que les différents critères ont été figés une fois pour toutes : chaque fois que l'on signale l'oubli de telle catégorie et que l'on propose de réparer ce qu'il faut bien qualifier d'injustice, on nous rétorque systématiquement qu'une éventuelle modification aurait des effets démultipliateurs. Certes, je peux entendre un tel argument, mais il faudrait tout de même parvenir, au bout du compte, à mettre à plat tous ces éléments. Il arrive un moment où il est nécessaire de remettre certaines pendules à l'heure !

Il est temps que vienne le « Grand soir » où nous pourrions enfin modifier la cartographie des ZUS. Car tout cela est lié ! Malheureusement, ce n'est jamais le bon moment...

Mme la présidente. La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Je ne peux qu'approuver les propos de M. Dallier : la fiscalité locale doit être totalement révisée.

Avec Yves Fréville, nous avons consacré une heure et demie à dresser l'inventaire des anomalies qui sont à la source d'inégalités entre les différentes collectivités locales. Je n'ose vous dire quelles aberrations nous avons découvertes !

Le « Grand soir » que vous appelez de vos vœux, mon cher collègue, est en effet hautement souhaitable. Pour mener à bien ce travail, qui devra bien sûr se faire avec sérieux et sérénité, vous avez, en tant que membre de la commission des finances, beaucoup plus de compétences que moi, qui appartiens à la commission des affaires économiques.

M. Jean-Pierre Caffet. Quelle modestie ! (*Sourires.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 372 rectifié.

(*L'amendement est adopté.*)

Mme la présidente. En conséquence, l'article 4 *octies* est supprimé.

Article additionnel après l'article 4 *octies*

Mme la présidente. L'amendement n° 187 rectifié *ter*, présenté par MM. Masson, Jarlier, Adnot, Alduy, Barraux, Baudot, Beaumont, Bernardet et Besse, Mme Bout, MM. Cambon, Cléach, Darniche et Del Picchia, Mme Desmarescaux, MM. P. Dominati, Dulait, J.-L. Dupont, Esneu et Faure, Mmes Garriaud-Maylam et G. Gautier, MM. Grillot et Hérisson, Mme Hummel, MM. Huré, Longuet et Milon, Mme Payet, MM. Portelli et Revet, Mme Sittler, MM. Souvet, Türk, Vendasi et Virapoullé, Mme Létard, MM. Dériot et Balarello, est ainsi libellé :

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

I. – À compter du 1^{er} janvier 2007, l'article L. 2334-16 du code général des collectivités territoriales est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« ... ° Les communes dont la population est inférieure à 5 000 habitants, dont plus de la moitié de la population est située en zone urbaine sensible et qui font partie d'une agglomération de plus de 5 000 habitants. »

La parole est à M. Pierre Jarlier.

M. Pierre Jarlier. Cet amendement a trait à la péréquation en faveur des communes en difficulté, notamment celles qui sont situées en zone urbaine sensible.

La dotation de solidarité urbaine n'est versée qu'aux communes dont la population est supérieure ou égale à 5 000 habitants. Certaines des communes de moins de 5 000 habitants sont cependant couvertes en grande partie par une ZUS et, à ce titre, elles devraient avoir droit à une DSU majorée.

Les problèmes de cohésion sociale y étant identiques à ceux auxquels sont confrontées les localités voisines ayant plus de 5 000 habitants, il convient de supprimer le seuil conditionnant l'éligibilité à la DSU.

Cette suppression ne concernerait cependant que les communes de moins de 5 000 habitants dont plus de la moitié de la population est située en ZUS.

La loi de programmation pour la cohésion sociale, relayée par la loi de finances pour 2006, a consacré un effort particulier en faveur des communes éligibles à la DSU pour leur permettre de faire face aux difficultés qu'elles rencontrent. Il paraît logique de faire également bénéficier de cet effort les communes de moins de 5 000 habitants dont au moins la moitié de la population est située en zone urbaine sensible.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Du fait de l'absence de simulation sur les effets de cet amendement visant à aider les petites communes confrontées à des problèmes urbains, la commission s'en remettra à l'avis du Gouvernement. Je précise toutefois qu'elle partage la philosophie qui a inspiré cet amendement.

Nos collègues Adeline Gousseau et Bernadette Dupont pourront le confirmer, il y a dans les Yvelines, juste à côté des Mureaux, une commune de moins de 5 000 habitants, Ecquevilly, qui, bien que n'étant pas éligible à la DSU – elle n'y serait d'ailleurs pas davantage éligible avec cet amendement puisque plus de la moitié de sa population n'est pas située en ZUS –, bénéficie pourtant d'un programme ANRU. C'est dire que, pour compter moins de 5 000 habitants, elle n'en doit pas moins faire face à d'importants problèmes ! Croyez-moi, les élus, qui se sont vus « caillasser » en plein conseil municipal par une bande de jeunes – le maire a dû être hospitalisé –, ont bien du mérite !

Ce n'est sans doute pas la seule commune dans cette situation, et il serait souhaitable, madame la ministre, de prévoir des dérogations pour permettre aux petites communes dont les difficultés sont criantes et reconnues par tous mais qui ne remplissent pas les critères, ce qui est vécu comme une immense injustice par leurs populations, de bénéficier de la DSU.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Nous savons tous qu'il reste des progrès à faire s'agissant des aides qui peuvent être apportées aux communes. Si nous avons été conduits l'année dernière, avec Jean-Louis Borloo, à étudier une réforme de la DSU, c'était parce que nous savions que plusieurs communes commençaient l'exercice dans des situations budgétaires déjà déficitaires : il fallait leur apporter des moyens importants pour les mettre en mesure de faire face à leurs charges socio-urbaines.

Les travaux menés avec le Comité des finances locales, les commissions des finances des deux assemblées et les associations d'élus ont permis des avancées l'année dernière. Je reconnais cependant bien volontiers que la situation de certaines petites communes – la vôtre n'est pas concernée, monsieur le sénateur-maire des Pavillons-sous-Bois – appelle aussi un effort particulier.

Cela fait partie des chantiers sur lesquels il conviendra de revenir, mais cela implique au préalable une concertation, des simulations et un travail qui ne peuvent pas se faire au détour d'un tel texte. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement est défavorable à cet amendement.

Mme la présidente. La parole est à M. Pierre Jarlier, pour explication de vote.

M. Pierre Jarlier. J'entends bien vos arguments, madame la ministre, mais les simulations nécessaires devraient pouvoir être réalisées d'ici à l'examen en deuxième lecture du projet de loi par l'Assemblée nationale. Il me semble qu'il y a tout de même là une situation d'inégalité préjudiciable aux petites communes en difficulté : elles devraient bénéficier aussi des efforts très importants accomplis par le Gouvernement pour faire de la DSU une dotation aujourd'hui extrêmement dynamique.

J'espère donc que cet amendement sera voté et qu'à tout le moins une réflexion sera engagée.

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote.

M. Philippe Dallier. Monsieur le rapporteur, c'est cette fois davantage sous ma casquette de rapporteur spécial de la ville et du logement que je vais m'exprimer.

Je comprends la problématique qui est soulevée par M. Jarlier et je partage ses préoccupations, mais il me semble difficile d'adopter son amendement. Le Gouvernement a pris l'engagement de doubler l'enveloppe de la DSU au bénéfice d'un certain nombre de communes, parmi lesquelles celles qui sont le plus en difficulté, qui comptent donc sur une progression de leur DSU la portant à des niveaux jamais atteints jusqu'à présent. Élargir aujourd'hui le nombre de communes éligibles reviendrait, tout au moins à enveloppe constante, à priver celles qui en bénéficient d'ores et déjà de la progression attendue. Quant à augmenter l'enveloppe de la DSU, cela nous ferait tomber sous le coup de l'article 40 de la Constitution. Il me paraît donc impossible de modifier ainsi les règles du jeu.

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre.

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Monsieur Jarlier, je comprends bien, je le répète, les préoccupations qui sont les vôtres, mais j'insiste sur le fait qu'il s'agit d'une discussion relevant de la loi de finances.

J'ajoute qu'il me paraît difficile de prendre position ce soir, sans qu'aucune simulation ait été effectuée et sans avoir pris l'attache des commissions des finances des assemblées et du Comité des finances locales. Il est tout à fait envisageable que cette question fasse l'objet de discussions ultérieures, mais dans un autre cadre.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 187 rectifié *ter*.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Titre II

DÉVELOPPEMENT DE L'OFFRE DE LOGEMENTS ET ACCÈS AU LOGEMENT

CHAPITRE I^{er}

Favoriser l'accession à la propriété

Articles additionnels avant l'article 5 ou après l'article 11

Mme la présidente. L'amendement n° 244, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoul, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Avant l'article 5, insérer un article additionnel rédigé comme suit :

Après l'article L. 312-14-1 du code de la consommation, il est inséré un article ainsi rédigé :

« Art. L. ... – Toute offre préalable et tout contrat de crédit immobilier doit comporter une clause offrant à l'emprunteur la possibilité, sans pénalité et sans devoir souscrire une assurance, de reporter le paiement des mensualités dues ou d'en moduler le montant lors de la survenance d'événements graves affectant, en dehors de sa volonté, ses ressources.

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

La parole est à M. Jean-Pierre Caffet

M. Jean-Pierre Caffet. Cet amendement, qui a pour objet de protéger les ménages accédant à la propriété, tend à insérer dans le code de la consommation un nouvel article qui prévoit que toute offre préalable et tout contrat de crédit immobilier comportent une clause offrant à l'emprunteur la possibilité, sans pénalité et sans souscription d'une assurance, de reporter le paiement des mensualités dues ou d'en moduler le montant lors de la survenance d'événements graves affectant, bien sûr en dehors de sa volonté, ses ressources.

Un dispositif de cette nature vise à offrir aux personnes qui rencontrent des « accidents de la vie » une souplesse, bien souvent nécessaire en cas de diminution substantielle des revenus, pour le paiement des mensualités.

Il permettrait en effet à tout souscripteur d'un contrat de crédit immobilier d'adapter le paiement de ses échéances à ses possibilités financières et donc d'éviter la résiliation du contrat pour non-paiement et, le capital restant exigible, la vente forcée du bien.

Dans un contexte de précarité, que nous sommes bien obligés de constater, ne serait-ce que compte tenu de l'actualité, et où l'accès au logement est particulièrement difficile, ce dispositif protégerait l'acquéreur en lui évitant de contracter une dette qu'il lui serait difficile d'honorer *in fine*.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Monsieur Caffet, j'ai déjà dit en première lecture que toute activité économique qui présente un risque devait nécessairement s'accompagner de la souscription d'une assurance ou d'une quelconque garantie puisqu'il faudra bien, en cas de difficulté ou d'impossibilité pour l'emprunteur de rembourser, que quelqu'un paye ! Il est donc difficilement concevable d'instaurer le système que vous proposez. J'ajoute que les banques permettent déjà des reports et des modulations, mais cela s'inscrit toujours dans le cadre d'un contrat présentant un équilibre général.

Mes arguments n'ayant pas changé depuis la première lecture, vous comprendrez, mon cher collègue, que j'émette un avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. L'avis du Gouvernement est le même que celui de la commission.

Si, sur le fond, votre volonté de protéger davantage encore les souscripteurs est compréhensible, monsieur le sénateur, ne s'agit-il pas là encore d'une mesure dont le caractère systématique aurait à terme l'effet opposé ? Elle risquerait en effet de rendre les banques plus « frileuses » et donc de limiter l'accès au crédit.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 244.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 21, présenté par Mmes Demessine et Didier, MM. Billout, Coquelle, Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

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

Au début de l'article 81 de la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale, il est ajouté un I ainsi rédigé :

« I. – Le droit au logement est opposable. L'État est responsable de sa mise en œuvre. »

La parole est à M. Jack Ralite.

M. Jack Ralite. Cet amendement concerne le droit opposable qui fait, au moins depuis 2002, l'objet de travaux approfondis de la part du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées.

Pour en décrire l'esprit, qui est très simple, je ferai mention d'un article, paru ces jours derniers dans *Le Monde*, du prêtre Bernard Devert : « Quelle tristesse de constater que, si des villes à fort pouvoir d'achat font venir des travailleurs pour leurs services, elles leur refusent le droit d'y vivre. [...] Rien n'est plus destructeur du lien social que le fait que l'accès au logement relève d'un exploit plutôt que d'un droit, faute d'être formulé et sécurisé. »

C'est donc à propos de ce droit que je voudrais intervenir, en me servant uniquement des documents du Haut comité pour le logement des personnes défavorisées, instance dont, vous le savez, la composition a toujours été marquée par le pluralisme.

Un droit opposable, c'est, premièrement, des voies de recours pour le citoyen : le droit est garanti par des voies de recours auprès d'une autorité politique responsable. Ces voies sont d'abord amiables, puis, en dernier ressort, juridictionnelles.

Deuxièmement, c'est une obligation de résultat pour la puissance publique : le droit au logement n'est plus un simple objectif pour les politiques publiques, il devient une obligation. Celle-ci ne se définit pas par rapport aux moyens employés, qui peuvent être divers, mais par rapport au résultat à obtenir : tout citoyen en difficulté pour accéder ou se maintenir dans le logement bénéficie d'une aide qui lui permet effectivement d'être logé.

Deux droits fondamentaux sont déjà opposables, que nous connaissons bien.

Il s'agit d'abord du droit à la scolarité. Si l'inscription scolaire d'un enfant se heurte à un refus, il existe des voies de recours, y compris devant le tribunal administratif.

Il s'agit ensuite du droit à la protection de la santé : on n' imagine pas un refus de soins de la part d'un hôpital. L'obligation d'assistance à personne en danger est heureusement appliquée, grâce, notamment, au caractère universel, obligatoire et solidaire de l'assurance maladie.

En quoi l'opposabilité du droit au logement est-il légitime ?

Le droit au logement est depuis longtemps proclamé par la France. Il figure dans plusieurs lois, découle de la Constitution et fait l'objet d'engagements internationaux.

S'agissant des lois, je mentionnerai la loi Quilliot, en 1982 – « le droit à l'habitat est un droit fondamental » –, la loi Mermaz, en 1989 – « le droit au logement est un droit fondamental » –, la loi Besson, en 1990 – « garantir le droit au logement constitue un devoir de solidarité pour

l'ensemble de la nation » –, et la loi d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, en 1998 – « la présente loi tend à garantir sur l'ensemble du territoire l'accès effectif de tous aux droits fondamentaux dans les domaines de l'emploi, du logement... »

Le droit au logement découle aussi des principes qui figurent dans le préambule de la Constitution, et le Conseil constitutionnel précise dans sa décision du 19 janvier 1995 que « la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent est un objectif à valeur constitutionnelle ».

S'agissant des traités internationaux ratifiés par la France, je citerai le pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels de 1966, plus précisément son article 11, ainsi que l'article 31 de la Charte sociale européenne révisée.

Mais ce droit n'existe réellement que s'il peut être invoqué face à une autorité ou à un juge. Dans le droit anglo-saxon, par exemple, tout droit reconnu par la loi peut faire l'objet d'un recours devant un tribunal.

L'opposabilité du droit au logement est la contrepartie indispensable des restrictions imposées par la collectivité à la liberté de construire et d'habiter.

Qu'il s'agisse de l'État ou des collectivités locales, la puissance publique fixe des règles : urbanisme, normes de construction et d'habitabilité, hygiène, prescriptions architecturales, protection de l'environnement, fiscalité, etc. Dans la mesure où elles restreignent la possibilité de produire du logement et affectent les prix de revient, elles ne sont acceptables que si elles sont accompagnées des mesures permettant à tous d'accéder au logement de qualité selon les exigences qu'elles définissent.

À défaut, on court le risque, en voulant que les citoyens occupent des logements confortables, de ne plus permettre aux plus pauvres de trouver un habitat décent ; en voulant assurer la qualité du cadre de vie, de n'autoriser la construction de logements qu'en nombre inférieur à celui des ménages, en voulant soigner l'image de la ville, de susciter des surcoûts architecturaux incompatibles avec les revenus des plus modestes, en voulant promouvoir la mixité sociale dans des quartiers en difficulté, de ne plus permettre aux pauvres de s'y loger avant que leur ait été offerte la possibilité de le faire ailleurs.

Pourquoi le droit au logement opposable est-il nécessaire ?

Premièrement, parce que le droit au logement est aujourd'hui en panne. Bien que le nombre de mal-logés et de sans-abri soit très mal mesuré, les statistiques de l'INSEE témoignent d'un nombre constamment proche de trois millions de personnes.

Sur le terrain, les élus, comme les intervenants sociaux, constatent que le nombre de personnes se heurtant à des difficultés aiguës a augmenté au cours des dernières années : dispositif d'hébergement saturé malgré la croissance de ses capacités, allongement des listes d'attente de logements sociaux, développement du recours à l'hébergement par des tiers, au logement insalubre ou surpeuplé, etc.

Deuxièmement, parce que le droit au logement se heurte à des processus structurels qui ne peuvent pas être combattus dans l'actuel cadre des outils du logement des défavorisés. L'exclusion du logement renvoie aujourd'hui à des processus structurels lourds : le développement de la pauvreté urbaine, le fonctionnement des marchés de l'immobilier, la ségrégation spatiale.

Or le cadre d'intervention des plans départementaux pour le logement des personnes défavorisées porte sur des outils marginaux tels que le FSL, le fonds de solidarité pour le logement, ou le logement très social, nécessaires mais de portée limitée. C'est sur l'ensemble des politiques qui touchent à l'habitat qu'il convient d'agir.

Troisièmement, parce que les protectionnismes locaux qui se développent à l'encontre du logement social ne peuvent être combattus que par un droit contraignant. Ces protectionnismes ne sont pas uniquement le fait de certains élus qui ignorent les obligations légales relatives aux 20 % de logements sociaux. Ils résultent de la conjonction de comportements individuels – on assiste au développement d'une tendance à l'« entre-soi », qui conduit une partie de nos concitoyens à des attitudes de frilosité ou de rejet à l'égard du logement social – et d'une organisation de la puissance publique qui laisse le droit au logement en concurrence avec d'autres objectifs de l'action publique.

Quatrièmement, parce qu'il y a défaillance structurelle de la responsabilité publique dans la mise en œuvre du droit au logement. La responsabilité est éclatée entre l'État et les différentes collectivités territoriales : départements, communes, intercommunalités et même régions – celles-ci n'ont pas cette responsabilité, mais certaines s'y investissent. Il en résulte une irresponsabilité de fait vis-à-vis du citoyen.

J'y reviens, le droit au logement n'est actuellement défini dans la loi que comme un objectif de l'action publique. Parce qu'il est un droit fondamental, parce qu'il est la condition d'une vie digne et souvent un préalable pour accéder à d'autres droits tels que la santé, le travail ou la citoyenneté, le droit au logement ne doit plus être un objectif : il doit devenir une obligation.

C'est pourquoi le Haut comité du logement des personnes défavorisées demande qu'il fasse l'objet d'une obligation de résultat, que seule l'opposabilité, c'est-à-dire l'ouverture au citoyen de voies de recours juridictionnelles, pourra rendre effective.

On constate que cela existe ailleurs. J'ai évoqué tout à l'heure l'Angleterre. Je prendrai également l'exemple de l'Écosse, où une délégation de membres du Haut comité s'est rendue au mois de mai 2005 et qui a décidé la généralisation de ce droit opposable d'ici à la fin de 2012. Cette démarche s'appuie sur un engagement fort de l'État, qui finance le logement social et les aides à la personne tout en confiant aux autorités locales la responsabilité de la mise en œuvre du droit sur leur territoire.

Actuellement, les trente-deux collectivités locales écossaises sont en train de développer leur propre plan. D'ores et déjà, les populations prioritaires sont assurées d'obtenir un logement durable. D'ici à 2012, le développement programmé de l'offre et des outils d'accompagnement social aura permis de supprimer la notion de catégorie prioritaire, rendant le droit effectivement opposable pour toute personne éprouvant des difficultés à se loger.

En France, où en sommes-nous ? (*Manifestations d'impatience sur les travées de l'UMP.*)

Mme la présidente. Veuillez conclure, mon cher collègue.

M. Jack Ralite. Je crois que le sujet est tout de même suffisamment important pour qu'on y consacre un peu de temps.

Mme Bernadette Dupont. Non !

M. Jack Ralite. Depuis qu'elle a été énoncée par le Haut comité en 2002, l'idée du droit opposable a fait son chemin. À l'Assemblée nationale, l'abbé Pierre avait d'ailleurs été applaudi, mais totalement contredit par la suite. Ici, il n'est pas venu, mais je me fais le porte-parole du Haut comité, et un porte-parole fidèle, qui participe à ses travaux, lesquels ont abouti, je le rappelle, à des décisions unanimes. Et je rappelle aussi que le président de ce Haut comité a été ministre UMP.

L'idée du droit opposable rencontre maintenant une large adhésion au sein de la société civile. L'attestent la mobilisation du secteur associatif et son approbation à la quasi-unanimité par le Conseil économique et social en janvier 2004. L'idée suscite encore des réticences parmi les élus. Cela dit, lors des débats parlementaires sur le logement, des amendements visant à introduire ce droit opposable ont été soutenus par des élus de gauche et de droite.

Le Gouvernement lui-même a admis la légitimité du droit opposable en tant que perspective, s'y référant explicitement dans l'exposé des motifs du texte que nous discutons.

Cependant, le Haut comité estime que la perspective restera hors de portée si elle n'est pas inscrite dans une stratégie irréversible. Faire du développement de la production de logements sociaux une condition préalable pour s'engager dans la voie de l'opposabilité reviendrait à ignorer les processus qui freinent cette production, augmentent les besoins et produisent l'exclusion du logement.

L'opposabilité juridique est un moteur dont les politiques du logement ont besoin pour être en mesure d'assurer le droit au logement. C'est pourquoi le Haut comité propose que l'opposabilité du droit au logement soit inscrite sans attendre dans un calendrier, accompagnée d'une définition des responsabilités et des outils de mise en œuvre.

Nous proposons de construire le droit opposable en six ans, temps minimal nécessaire pour mener des politiques permettant de répondre aux besoins, mais aussi temps insupportable pour les personnes qui vivent dans les conditions les plus indignes, en particulier quand leur sécurité et leur santé sont en cause. C'est pourquoi il importe que des réponses leur soient apportées sans attendre cette échéance.

Le calendrier proposé par le Haut Comité comporte trois phases :... (*Rires et protestations sur les travées de l'UMP.*)

M. Jean-Pierre Caffet. Cela vous fait rire ?

Mme la présidente. Concluez, monsieur Ralite !

M. Jack Ralite. ... l'élaboration de la stratégie sur le plan national, l'élaboration de la stratégie sur le plan local, sa mise en œuvre.

L'élaboration d'une stratégie nationale suppose une décision de principe du Gouvernement, immédiatement suivie de l'ouverture d'une concertation nationale. Le Haut comité a listé les principales questions soumises à cette concertation et je les tiens à votre disposition.

Sur chacune de ces questions, le Haut comité formule des propositions de mesures à mettre en œuvre. Il préconise que soit conduite, parallèlement à la concertation nationale, une concertation spécifique à l'Île-de-France.

Dès le début de ce processus, il conviendra de mettre en œuvre des mesures d'urgence qui, dans un premier temps impliqueront fortement l'État, mais auront vocation à être reprises ensuite par les autorités locales. (*Nouvelles protestations sur les travées de l'UMP – Mme la ministre déléguée et M. le rapporteur protestent également.*)

Vous ne me ferez pas taire parce que je parle de la liberté de gens au milieu de qui je vis depuis cinquante-six ans !

Le Haut comité propose que l'obligation de résultat se construise progressivement, en commençant par les situations les plus critiques. La toute première étape respectera l'obligation d'offrir un hébergement d'urgence à toute personne en danger. Les étapes suivantes porteront sur l'obligation d'un logement décent et indépendant en s'appliquant progressivement à des catégories élargies de personnes.

En conclusion, je le répète, le droit au logement est en panne. Il le restera tant que l'on n'aura pas installé un bouclier efficace face aux processus d'exclusion. L'opposabilité juridique est ce bouclier et il importe de le mettre en place au plus vite. (*Applaudissements sur les travées du groupe CRC et du groupe socialiste.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 474, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

Après l'article 11, insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans les deux ans suivant la promulgation de la présente loi, le gouvernement rendra compte de son état d'avancement au Parlement, et présentera un projet de loi visant à rendre le droit au logement opposable au plus tard le 1^{er} janvier 2009.

L'amendement n'est pas soutenu.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 21 ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Cher collègue Jack Ralite, je crois que tous ceux qui s'occupent du logement partagent votre analyse et considèrent qu'il est en effet difficilement supportable de constater, dans un pays développé comme le nôtre, des situations aussi indignes quant au logement. Le problème est de savoir comment nous pouvons y remédier.

Bien sûr, il ne sert à rien de revenir sur les responsabilités : nous avons tous, où que nous situons sur l'échiquier politique, y compris donc à gauche, une lourde responsabilité dans la situation que nous connaissons actuellement parce qu'on n'a pas construit suffisamment de logements quand il aurait fallu le faire.

Rendre le droit au logement opposable, ce serait possible, mais à condition de faire comme en Écosse, c'est-à-dire en prévoyant une date pour sa mise en œuvre effective et se donnant auparavant tous les moyens de garantir son applicabilité à la date ainsi fixée.

En France, compte tenu de l'actuelle pénurie de logements, il serait irréaliste de rendre aujourd'hui le droit au logement opposable. Nous savons bien que, de toute façon, nous ne disposons pas à présent de suffisamment de logements pour satisfaire tous nos concitoyens. C'est d'ailleurs tout le mérite du gouvernement actuel d'avoir présenté ce texte par lequel est pris l'engagement d'un effort historique, inédit jusqu'à maintenant et qui est, en tout cas, de l'avis unanime, extrêmement ambitieux.

En tant que président du groupe « décentralisation » du Conseil national de l'habitat, je me suis entretenu récemment de cette question avec les représentants de l'association Droit au logement : eux-mêmes reconnaissent qu'il est impossible de rendre directement le droit au logement opposable. Mieux vaut parler de « droit au logement effectif », pour essayer d'avancer le plus rapidement possible

vers un nombre de logements permettant de répondre aux besoins de la quasi-totalité de nos concitoyens en la matière.

Jamais n'a été proposée une loi de programmation de construction de logements comme celle qui vous est soumise, et hommage doit être rendu au Gouvernement pour la détermination qu'il manifeste ainsi.

Voilà pourquoi, monsieur Ralite, je souhaiterais que vous acceptiez de retirer cet amendement.

Vous-même savez bien qu'il est impossible de rendre le droit au logement opposable du jour au lendemain. Lorsque auront été construits des logements en nombre suffisants pour héberger tous nos concitoyens – et cette condition préalable doit être remplie le plus rapidement possible –, alors, oui, nous pourrions rendre le droit au logement opposable, ce qui permettra d'ailleurs de stimuler la construction de nouveaux logements pour les générations futures.

Nous sommes tous aussi conscients que vous des difficultés que vous évoquez : nous aussi rencontrons des gens qui ne trouvent pas un toit, nous aussi savons que c'est la base de tout, pour mener une vie normale, stable, avoir un emploi, etc. Simplement, il faut d'abord, tous ensemble, nous donner les moyens d'avancer pour atteindre cet objectif.

Je serais désolé de devoir émettre un avis défavorable sur cet amendement et je préférerais donc que vous le retiriez.

Mme Hélène Luc. Après ce que vous avez dit en commençant, j'ai cru que vous alliez accepter l'amendement !

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Évidemment, chacun ici partage le constat qui a été dressé.

Je tiens d'abord à saluer l'important travail accompli par le Haut comité présidé par Xavier Emmanuelli.

Je veux également souligner que l'article 9 du présent projet de loi traduit l'ambition de renforcer la participation du secteur du logement social à l'exercice d'un droit au logement effectif, dans la perspective d'un droit au logement opposable qui appellera l'implication d'un ensemble plus large d'acteurs.

Une proclamation de l'opposabilité du droit au logement serait aujourd'hui prématurée et irréaliste.

Il faut d'abord que nous réalisions le plan de cohésion sociale, que nous rattrapions les retards dans la construction locative sociale, que nous rééquilibrions globalement l'offre et la demande de logement dans le pays.

C'est la raison pour laquelle, monsieur Ralite, je me joins à M. le rapporteur pour vous demander de retirer cet amendement, à défaut de quoi mon avis serait défavorable.

Mme Hélène Luc. C'est dommage !

M. le président. Monsieur Ralite, maintenez-vous cet amendement ?

M. Jack Ralite. J'ai bien entendu les arguments qui viennent de m'être opposés, mais je maintiens mon amendement.

Quand, à la fin du XIX^e siècle, la bourgeoisie française a décidé, parce que c'était l'intérêt national, d'instituer l'école laïque gratuite et obligatoire, pour tous les enfants, vous imaginez le travail qu'il a fallu accomplir !

M. Dominique Braye, rapporteur. Il a fallu construire des écoles !

M. Jack Ralite. Pourtant, elle a tout de suite instauré le droit opposable.

M. Jean-Pierre Sueur. Mais, à l'époque, le Sénat était contre !

M. Jack Ralite. Cette décision a créé une force inouïe dans le sens de l'épanouissement de la liberté. Elle a entraîné un déferlement de crédits qui ont permis de construire des écoles et, finalement, d'édifier l'École.

À la Libération, il en est allé de même pour la santé.

L'opposabilité est donc inséparable de l'exercice réel d'un droit.

Lorsque la Révolution française a proclamé la liberté, chacun savait bien qu'elle ne serait pas réalisée du jour au lendemain ! Mais, au moins, elle était affirmée comme perspective.

C'est quand le recours juridictionnel devient possible qu'un droit revêt une existence concrète.

Depuis 2002, nous sillonnons les départements, et nous avons recueilli des centaines de témoignages. Les gens adhèrent à l'idée d'un droit au logement opposable, pas avec exubérance, mais parce que c'est leur vie qui est en cause.

Il ne suffit pas de dire : « Je suis d'accord, mais on verra plus tard. » Si l'on est d'accord, c'est tout de suite qu'il faut voir !

Si le droit au travail n'existait pas, les problèmes seraient encore bien pires qu'ils ne le sont ! Pour le droit au logement, c'est exactement la même chose.

La contrainte est ici une composante de la liberté. Un gouvernement digne de ce nom doit l'accepter.

Madame la présidente, nous maintenons donc notre amendement et demandons qu'il soit mis aux voix par scrutin public.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Pierre Caffet, pour explication de vote.

M. Jean-Pierre Caffet. Nous voterons cet amendement, malgré ses imperfections, car nous en partageons profondément la philosophie. Et peu importe le délai ! Le groupe socialiste a, lui aussi, déposé des amendements en ce sens, avec l'année 2012 pour date butoir.

Il nous semble que la deuxième lecture de ce texte, que ce soit au Sénat ou à l'Assemblée nationale, doit permettre au Parlement de montrer la voie en affirmant que ce progrès considérable serait un atout supplémentaire pour notre peuple. Le droit au logement opposable s'inscrirait ainsi dans la continuité d'un certain nombre d'acquis que les Français ont obtenus au cours des siècles.

J'ai perçu des murmures, j'ai vu des sourires, j'ai même entendu des rires sur certaines travées. Sachez, mes chers collègues, qu'un certain nombre de pays appliquent déjà ce principe ; d'autres cherchent à le mettre en œuvre, à en définir les modalités. Nous devons, nous aussi, avancer !

Bien sûr, on nous rétorque que ce n'est pas possible aujourd'hui. Soit ! Mais alors, fixons au moins une perspective pour nos concitoyens, faisons dès maintenant en sorte que cette opposabilité soit inscrite à terme dans notre législation. Je le répète, peu importe l'échéance : 2010, 2012, 2015 ou même 2020 ! Ce soir, posons une nouvelle pierre

dans l'édifice démocratique de la République française, de manière à progresser vraiment dans l'établissement d'un authentique droit au logement pour nos concitoyens.

Au demeurant, si j'ai bien compris les propos de M. le rapporteur et de Mme la ministre, je crois pouvoir dire que cette conviction-là est partagée.

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Bien sûr !

M. Jean-Pierre Caffet. Dans ces conditions, on ne peut pas simplement nous demander de nous en remettre à l'article 9, de croire en l'action du Gouvernement ou de penser que le problème se réglera de lui-même. Il ne peut pas se régler de lui-même tant que nous n'aurons pas inscrit un véritable principe dans les textes de notre République et que nous n'en aurons pas défini les modalités afin de pouvoir le mettre en œuvre.

Mme Hélène Luc. Très bien !

M. Jean-Pierre Caffet. Jack Ralite vient de faire allusion à la Révolution française. Les révolutionnaires de 1789 disaient : le bonheur est une idée neuve en Europe. Aujourd'hui, avec Jack Ralite, je dis que le droit opposable au logement est probablement une idée neuve dans la République française. *(Applaudissements sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.)*

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Pierre Sueur, pour explication de vote.

M. Jean-Pierre Sueur. Je fais miens les arguments que vient de formuler Jean-Pierre Caffet, mais je dois dire que j'ai été particulièrement convaincu par le parallèle que Jack Ralite a proposé de faire avec l'institution de l'instruction gratuite et obligatoire.

Lorsque les républicains ont proposé d'inscrire dans la loi le fait qu'il y aurait une école publique dans chaque commune de la République, beaucoup, sur les bancs des assemblées, ont considéré que cette idée était totalement irréaliste et qu'il ne fallait pas la faire figurer dans la loi. Ils disaient déjà : « Ne vous en faites pas, ça viendra peu à peu, nous ferons en sorte d'atteindre ce but, vous pouvez compter sur nous. » Or c'est parce que cette mesure a été inscrite dans les textes que l'histoire a changé !

Je pense souvent à Victor Hugo, qui était assis à la place qu'occupe aujourd'hui Mme Luc. Quand il a défendu l'idée qu'il fallait accorder le droit de vote aux femmes – je ne sais pas s'il l'a fait au Sénat –, cela a suscité l'incrédulité générale.

Il y a peu, nous avons été très contents d'accueillir au Sénat toutes les femmes maires de France. Pourtant, il faut le rappeler, pendant plusieurs décennies, le Sénat s'est opposé au droit de vote des femmes. C'est la raison pour laquelle l'entrée en vigueur de cette mesure a été retardée. N'est-ce pas, madame la présidente ?

Mme la présidente. Absolument !

M. Jean-Pierre Sueur. S'agissant de l'opposabilité du droit au logement, on peut bien entendu discuter des modalités de sa mise en œuvre, et tout le monde mesure les efforts qu'il reste à accomplir à cet égard. Mais, pour notre part, nous souscrivons à ce que propose M. Ralite : inscrire d'ores et déjà ce droit dans la loi.

Il est en effet impossible de dire aux êtres humains qui habitent ce pays – ou qui n'y « habitent » malheureusement pas ! – qu'ils n'ont pas droit à un toit. C'est un point sur lequel tout le monde est d'accord.

Inscrire ce principe dans la loi, ce serait plus qu'un signe : c'est un impératif catégorique pour l'ensemble de notre société. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste et du groupe CRC.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

M. Thierry Repentin. L'argumentation qu'a développée Jack Ralite est non seulement frappée au coin du bon sens, mais elle est aussi l'expression d'un homme qui vit depuis plusieurs décennies dans ces quartiers. Il a bien fait de le rappeler, car on parle souvent de la banlieue avec compassion, mais rarement avec considération. Ce que propose Jack Ralite, c'est aussi la reconnaissance des populations qui vivent dans ces quartiers, dans ces 751 ZUS de France.

Au-delà des rappels historiques nécessaires, il faut aussi redire qu'il existe une crise du logement en France. Aujourd'hui, on ne sait plus vraiment qui est responsable ni auprès de qui se tourner en cas de carence sur le terrain.

Mme Hélène Luc. Voilà !

M. Thierry Repentin. Peu à peu, l'État s'est désengagé. Nous avons voté des lois mettant en avant le partenariat pour résoudre d'innombrables problèmes. Mais si l'on examine l'évolution de la part de l'État dans le financement de chaque logement créé, on ne peut que constater que celle-ci diminue d'année en année.

Or, dans nos permanences, les gens viennent nous voir essentiellement soit parce qu'ils ont un problème d'emploi soit parce qu'ils sont à la recherche d'un logement.

M. Dominique Braye, rapporteur. Que n'avez-vous agi quand vous étiez aux affaires !

M. Thierry Repentin. Malheureusement, ils ne sont pas constitués en lobbies, ils ne sont pas suffisamment organisés pour représenter une force politique. Du coup, vous ne les écoutez pas !

La vie publique est devenue un rapport de force entre l'État et la population. Nous, nous proposons que cette population puisse disposer du levier juridique qui lui fait défaut. En affirmant que le droit au logement est opposable à l'État, on replace *de facto* ce dernier au cœur du système.

Cette perspective, qui n'est pas complètement invraisemblable puisqu'elle est à échéance de six ans, nous laisse la possibilité de bâtir ensemble – et avec des majorités successives – ce nouveau droit, qui est aujourd'hui essentiel.

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre déléguée.

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Nous avons là un débat de fond. Bien sûr, nous pouvons tous espérer à terme parvenir à instaurer un droit au logement opposable.

Le fait que chacun ait pu exprimer son opinion sur le sujet, c'est l'essence même des débats qui nous rassemblent. Pour autant, il faut aussi, de temps en temps, regarder la réalité.

Monsieur Repentin, permettez-moi de vous dire que l'engagement politique a aussi besoin de résultats. Vous le savez bien, en matière d'engagement pour le logement, le Gouvernement auquel j'ai l'honneur d'appartenir a montré la volonté qui est la sienne. Avec le plan de cohésion sociale, c'est la première fois que nous avons une loi de programmation pour le logement.

Vous connaissez l'état du logement : les chiffres ont été plusieurs fois cités depuis le début du débat. Ce texte montre encore la volonté du Gouvernement d'avancer, notamment dans le domaine foncier.

Mesdames, messieurs les sénateurs, je me réjouis du fait que nous ayons tous l'intention de faire avancer le dossier du logement. Regardez ce qui se fait et, surtout, ce qui permettra demain à nos concitoyens d'être concrètement mieux logés. Ainsi, vous verrez qui sont ceux qui se contentent de déclarations d'intention et ceux qui prennent des engagements et se donnent les moyens de les tenir. (*Applaudissements sur les travées de l'UMP.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 21.

Je suis saisie d'une demande de scrutin public émanant du groupe CRC.

Il va être procédé au scrutin dans les conditions fixées par l'article 56 du règlement.

(*Le scrutin a lieu.*)

Mme la présidente. Personne ne demande plus à voter ?...

Le scrutin est clos.

(*Il est procédé au comptage des votes.*)

Mme la présidente. Voici le résultat du dépouillement du scrutin n° 175 :

Nombre de votants.....	328
Nombre de suffrages exprimés.....	320
Majorité absolue des suffrages exprimés.....	161
Pour l'adoption	120
Contre	200

Le Sénat n'a pas adopté.

Mme Hélène Luc. C'est bien dommage !

Article 5

Le I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts est complété par un 6 ainsi rédigé :

« 6. Les ventes et livraisons à soi-même d'immeubles au sens du 7° de l'article 257, à usage de résidence principale, destinés à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas de plus de 30 % les plafonds de ressources prévus à l'article L. 441-1 du code de la construction et de l'habitation et situés dans des quartiers faisant l'objet d'une convention prévue 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 ainsi que dans les îlots, au sens du recensement, entièrement compris à une distance de moins de 2 kilomètres de la limite de ces quartiers. »

Mme la présidente. Je suis saisie de cinq amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 200, présenté par M. Vasselle, est ainsi libellé :

I. – Après les mots :

du code de la construction et de l'habitation

supprimer la fin du texte proposé par cet article pour compléter le I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts.

II. – Pour compenser la perte de recettes pour l'État résultant du I ci-dessus, compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – La perte de recettes résultant pour l'État de la suppression des conditions relatives à l'implantation dans les quartiers faisant l'objet d'une convention de rénovation urbaine pour bénéficiaire du taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée visé au 6 du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts est compensée par la création d'une taxe additionnelle aux droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Cet amendement n'est pas soutenu.

Par conséquent, l'amendement n° 398 fait l'objet d'un examen séparé.

L'amendement n° 398, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhet, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

I. – Dans le texte proposé par cet article pour compléter le I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts, remplacer les mots :

faisant l'objet d'une convention prévue 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

par les mots :

situés en zone urbaine sensible mentionnée 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

II. – Pour compenser la perte de recettes résultant du I ci-dessus, compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – La perte de recettes pour l'État résultant de l'extension à tous les quartiers situés en zone urbaine sensible du bénéfice du taux réduit de taxe sur la valeur ajoutée 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.

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Le projet de loi vise à étendre le taux réduit de TVA aux opérations d'accession sociale à la propriété réalisées dans les quartiers bénéficiant d'une convention ANRU.

Or, dans les quartiers sensibles, toutes les opérations de renouvellement urbain ne bénéficient pas du soutien de l'ANRU, soit parce qu'elles ne figurent pas parmi les 189 quartiers éligibles à ce dispositif, soit parce que leur dossier n'a pas été retenu.

Que ce soit pour la première ou pour la seconde raison, les « recalés » de l'ANRU sont nombreux, et les programmes d'accession aidée à la propriété qui seront réalisés dans ces quartiers ne pourront pas bénéficier du taux de TVA de 5,5 %.

Nous jugeons préférable d'élargir le bénéfice de ce taux pour les opérations d'accession sociale à la propriété aux 751 quartiers situés en ZUS plutôt que d'avaliser un élargissement basé sur une simple règle géographique, comme l'a

prévu l'Assemblée nationale, qui a fixé, sans que l'on sache précisément pourquoi, un rayon de 2 kilomètres pour l'application du dispositif.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. La logique de l'ANRU est bien connue de tous : il s'agit de définir des quartiers prioritaires pour la mise en œuvre des politiques de requalification urbaine.

En conséquence, il est normal de cibler la mesure de TVA à 5,5 % sur ces quartiers, tout en prévoyant un élargissement à leur voisinage, élargissement que nous vous proposerons tout à l'heure de ramener de 2 kilomètres à 500 mètres.

Cet élargissement vise à permettre de traiter aussi les franges des quartiers ANRU. Nous ne pouvons pas l'étendre sur des zones beaucoup plus importantes, car cela représenterait un coût substantiel pour l'État, ce qui paraît inenvisageable dans le contexte actuel.

La commission émet donc un avis défavorable sur cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. La condition liée à la signature d'une convention avec l'ANRU répond à un objectif très simple : garantir que le taux réduit de TVA s'appliquera à des opérations d'accession inscrites dans des projets concertés avec les maires dans le cadre du renouvellement urbain.

Tel est le sens de ce dispositif tendant à réduire le taux de TVA à 5,5 % dans les quartiers qui font l'objet d'une convention avec l'ANRU.

C'est la raison pour laquelle le Gouvernement est défavorable à cet amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 398.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Les deux amendements suivants restent en discussion commune.

L'amendement n° 399, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhet, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

À la fin du texte proposé par cet article pour compléter le I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts, supprimer les mots :

ainsi que dans les îlots, au sens du recensement, entièrement compris à une distance de moins de 2 kilomètres de la limite de ces quartiers.

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Mme la ministre vient de nous indiquer que l'application du taux réduit de TVA dans les quartiers ANRU était liée à une contractualisation entre les partenaires locaux et l'État sur des quartiers ciblés.

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Tout à fait !

M. Thierry Repentin. Il s'agit des 189 quartiers listés en annexe de la loi du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine et de quelques autres quartiers correspondant aux critères définis par l'article 6 de cette loi.

Cet amendement permet de respecter scrupuleusement tant la loi que votre explication sur les quartiers ANRU, madame la ministre.

En outre, il tend à supprimer la disposition adoptée par l'Assemblée nationale visant à élargir la carte d'éligibilité du taux réduit de TVA dans un rayon de 2 kilomètres autour de ces sites ANRU. Nous n'avons d'ailleurs obtenu aucune explication rationnelle sur ce rayon de 2 kilomètres. Pourquoi pas 3, 4 ou 5 kilomètres ? Une évaluation a-t-elle été réalisée avant l'adoption de cette mesure à l'Assemblée nationale ?

Madame la ministre, nous préférierions soit le maintien sur les sites ANRU soit, si vous faites une extension, des critères qui soient réellement opposables.

En effet, tous les zonages adoptés dans le cadre des différentes lois de la République, qu'il s'agisse des zones de revitalisation rurale ou des zones de redynamisation urbaine, ont toujours visé des territoires cumulant un certain nombre de handicaps. C'est le fait de s'appuyer sur des critères opposables d'un secteur à l'autre qui, précisément, permet de garantir l'équité entre les individus.

En revanche, vous en conviendrez, tracer un périmètre de 2 kilomètres sans connaître la typologie de la population ni les activités économiques qu'abrite le périmètre ainsi défini ne peut que susciter des incompréhensions. D'aucuns pourraient penser – je n'irai pas plus loin dans mon explication – que la règle des 2 kilomètres a été retenue pour de pures raisons d'opportunité. Bien entendu, je ne dis pas cela parce que la ville de Rueil-Malmaison, dont l'auteur du dispositif en question est l'élu, serait totalement comprise dans le périmètre... (*Sourires.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 68, présenté par M. Braye, au nom de la commission, est ainsi libellé :

Dans le texte proposé par cet article pour compléter le I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts, remplacer les mots :

au sens du recensement, entièrement compris à une distance de moins de 2 kilomètres

par les mots :

au sens du recensement général de la population, entièrement compris à une distance de moins de 500 mètres

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Sur l'initiative du président de la commission des affaires économiques, de l'environnement et du territoire de l'Assemblée nationale, les députés ont élargi le bénéfice du taux réduit de TVA aux opérations d'accession sociale à la propriété réalisées dans les îlots situés à moins de 2 kilomètres des quartiers ANRU.

Tous ceux qui travaillent sur ces quartiers le savent, une telle extension est extrêmement pertinente. Elle favorise en effet l'accession à la propriété dans les zones situées aux franges de ces quartiers, zones qui connaissent également souvent des difficultés économiques.

Toutefois, ainsi que notre collègue Thierry Repentin l'a remarqué, les députés n'ont vraisemblablement pas eu le temps d'expertiser avec toute la précision requise l'effet d'une telle mesure.

En conséquence, la commission, qui a disposé d'un peu plus de temps grâce à la navette parlementaire, propose de ramener le seuil des 2 kilomètres à 500 mètres, de manière à conserver l'effet de ciblage de ce dispositif.

Mme la présidente. Le sous-amendement n° 511, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Placade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Compléter le dernier alinéa de l'amendement n° 68 par les mots :

, sur décision motivée du représentant de l'État dans le département,

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. De mon point de vue, la proposition de la commission des affaires économiques du Sénat est beaucoup plus raisonnable que celle de nos collègues députés.

C'est pourquoi ce sous-amendement vise à compléter le dispositif proposé par M. le rapporteur, mais en mettant en avant un souci d'explication vis-à-vis des différents territoires.

Nous souhaitons que l'élargissement du bénéfice du taux réduit de TVA du site ANRU à un rayon de 500 mètres autour dudit site fasse l'objet d'une décision motivée du préfet. Ainsi, chacun pourra savoir en quoi la mesure est justifiée.

En effet, les sites ANRU sont quelquefois en frange d'une ville qui n'a aucune difficulté économique, voire d'une zone d'activité économique. Il faut donc pouvoir expliquer – c'est la fonction du contrôle par le représentant de l'État – pourquoi le périmètre de tel ou tel site ANRU fait l'objet d'un élargissement.

Enfin, personne n'oublie que ce dispositif représente un coût pour l'État. À cet égard, je crois que, si M. le rapporteur général du budget, qui assiste de temps de temps à nos débats – trop rarement (*Sourires*) – était présent, il soutiendrait ce sous-amendement, qui procède en fin de compte d'une certaine orthodoxie budgétaire.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Comme je l'ai dit, l'idée d'élargir le bénéfice du taux réduit de TVA aux quartiers périphériques à ceux qui font l'objet d'une convention ANRU est pertinente. En effet, ces quartiers sont souvent stigmatisés et il est difficile d'y faire venir des personnes que nous souhaitons y attirer.

Dans ces conditions, s'attaquer au problème *via* les franges nous paraît beaucoup plus réaliste. Petit à petit, cela permettra l'arrivée de propriétaires de plus en plus nombreux dans ces quartiers difficiles, ce qui en changera totalement l'ambiance. Il nous paraît raisonnable de fixer le rayon à 500 mètres.

La commission émet donc un avis défavorable sur l'amendement n° 399.

Le sous-amendement n° 511 me laisse un peu perplexe. En effet, d'habitude, cher collègue Repentin, lorsque nous confions de nouvelles responsabilités aux préfets, vous nous accablez de reproches, arguant que cela n'est pas souhaitable et mettant même souvent en doute leur impartialité, ce qui me semble totalement infondé.

En l'occurrence, soit une mesure s'applique soit elle ne s'applique pas. On ne peut pas laisser au préfet le soin de décider si une mesure fiscale s'applique ou non ! Ce serait une source d'injustice pour nos concitoyens ; en tout cas, ils risqueraient de ressentir cela comme une injustice.

Par conséquent, la commission émet un avis défavorable sur ce sous-amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Le Gouvernement est attaché à ce qu'on puisse procéder à une revalorisation de ces quartiers, qui sont assez souvent stigmatisés.

Or permettre une première accession à la propriété aux limites du quartier est souvent l'occasion de commencer à mettre en place cette mixité que nous recherchons.

C'est la raison pour laquelle le Gouvernement émet un avis favorable sur l'amendement n° 68.

En revanche, l'amendement n° 399 tendant à supprimer totalement le principe de l'extension, nous y sommes défavorables.

Il en va de même concernant le sous-amendement n° 511, qui tend à prévoir, pour toute extension, une « décision motivée du représentant de l'État ».

Nous cherchons tous à éviter d'alourdir des procédures administratives, à ne pas amoindrir l'effet incitatif d'une mesure et à ne pas provoquer de différences de traitement selon les opérations d'accession.

Il n'est donc pas judicieux de subordonner l'élargissement du taux réduit de TVA à une autorisation supplémentaire, alors que le quartier concerné aura déjà fait l'objet de très nombreux projets et études.

Mme la présidente. La parole est à M. Philippe Dallier, pour explication de vote sur l'amendement n° 399.

M. Philippe Dallier. Mon explication de vote vaudra également pour l'amendement n° 68, ainsi que pour le sous-amendement n° 511.

J'avoue que je ne suis pas très loin de partager l'avis de M. Repentin.

Je comprends tout à fait qu'il faille permettre aux franges de ces quartiers de se développer et y instaurer une certaine mixité. Toutefois, je me suis intéressé, dans ma commune, à ce que sont les « îlots INSEE ». Compte tenu du fait qu'ils doivent regrouper 2 000 habitants, il y en a de formes très différentes, en fonction des territoires. Il me semble donc difficile de tracer, à l'aide d'un compas, une zone de 500 mètres ou de deux kilomètres à partir de l'extrémité d'un quartier, en veillant à ce qu'un îlot INSEE y soit intégré !

Par ailleurs, on distingue les quartiers prioritaires, les quartiers de priorité 2 et les quartiers ANRU dérogatoires. Peut-être pourrez-vous répondre à cette question, madame la ministre : le périmètre s'appliquera-t-il également aux quartiers dérogatoires ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Oui !

M. Philippe Dallier. Dans ce cas, c'est encore plus gênant que pour les quartiers prioritaires ! En effet, les quartiers dérogatoires peuvent être des cœurs de ville. J'ai à cet égard quelques exemples en tête. Les quartiers qui seront situés dans leur périmètre peuvent n'avoir aucun problème particulier !

Je suis donc très réservé sur ce dispositif, sauf si l'on en exclut les quartiers dérogatoires. Ce serait là, me semble-t-il, un compromis.

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre déléguée.

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Les quartiers dérogatoires sont effectivement concernés, monsieur Dallier.

Ce que nous voulons, c'est trouver du foncier. C'est un moyen d'y parvenir.

Par ailleurs, comment favorise-t-on la mixité ? Nous savons tous qu'un certain nombre de quartiers de nos villes sont stigmatisés et que les gens ne vont pas aller s'y installer du jour au lendemain. Instituer, dans le cadre d'une concertation, un périmètre de 500 mètres autour de ces quartiers permettra de faire venir de l'extérieur un certain nombre d'accédants à la propriété.

Nous avons déjà évoqué au cours de nos débats des exemples d'endroits où cela s'est produit ou se produira. Un tel dispositif permet de modifier concrètement la physiologie d'un quartier. C'est ce que nous souhaitons faire avec ces opérations de renouvellement urbain.

Il s'agit donc non pas d'instaurer un périmètre autour de centres villes importants, mais d'aider à redynamiser des quartiers. Pourquoi ne pas le faire par leurs franges, qui en constituent les limites extrêmes ?

Telles sont les raisons pour lesquelles j'accepte bien volontiers la réduction du périmètre à 500 mètres, au lieu de 2 kilomètres.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 399.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Pierre Sueur, pour explication de vote sur le sous-amendement n° 511.

M. Jean-Pierre Sueur. La remarque de M. Dallier est très intéressante. Je ne suis pas toujours d'accord avec vous, monsieur Dallier,...

M. Philippe Dallier. Je l'avais noté ! *(Sourires.)*

M. Jean-Pierre Sueur. ... mais il m'est permis de l'être parfois !

Madame la ministre, les zonages posent de nombreux problèmes.

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Oh oui !

M. Jean-Pierre Sueur. La théorie du zonage généralisé, sur laquelle est bâtie toute la politique de la ville en France, est déjà en soi un vrai sujet.

Ensuite, la délimitation d'un périmètre autour de ces zones sur le fondement du seul critère arbitraire de la distance risque de conduire à des aberrations. Tout dépend de la réalité sur le terrain ! Toutes les zones situées autour des quartiers en cause, que ce soit à 2 kilomètres ou même à 500 mètres, ne sont pas identiques !

C'est pourquoi, si vous tenez absolument à une telle mesure, il serait très sage, selon moi, comme l'a proposé M. Repentin, de prévoir que l'élargissement sera assorti d'un avis motivé du préfet.

Il a été reproché à M. Repentin de mettre en cause les préfets. Je dois dire que je ne l'ai jamais entendu mettre en cause les représentants de l'État, qui exercent une fonction tout à fait respectable, honorable et nécessaire.

Je suis persuadé, en fait, et c'est d'ailleurs ce qu'a justement dit, et avec beaucoup de force, M. Repentin au sujet de l'amendement de M. Ralite sur le droit au logement, que nous allons devoir redonner plus de droits à l'État en matière de logement.

Nous avons été très près, ici, au Sénat, il n'y a pas si longtemps, d'adopter un dispositif – il était soutenu par M. Patrick Devedjian, je m'en souviens très bien, à l'occasion d'un projet de loi sur la décentralisation – en vertu duquel les préfets n'auraient pratiquement plus eu aucun pouvoir, aucune prérogative en matière d'attribution de logements. Nous nous y sommes opposés de toutes nos forces.

En effet, de convention en convention, l'État se dessaisit sur le terrain de ses moyens d'agir. Or, si certaines collectivités sont extrêmement « battantes » et veulent faire du logement social, il en est d'autres – et ce n'est pas leur faire injure que de le dire – qui sont plus réticentes.

Nous pensons donc que, dès lors qu'il s'agit d'un droit ou d'une politique nationale, dès lors qu'il y va de l'intérêt général, il n'est pas du tout choquant, bien au contraire, que l'État intervienne là où il y a carence des collectivités locales ou là où la somme des décisions des collectivités locales ne produit pas le bien commun en matière de logement social. Et reconnaissez, mes chers collègues, que cela arrive plus souvent qu'on n'aimerait à le penser !

Nous sommes pour que l'État joue son rôle. Plutôt que d'instituer, de manière quelque peu aveugle, des périmètres autour de zones, sur un simple critère de distance et sans tenir compte de la réalité du terrain, il nous paraît beaucoup plus judicieux de requérir, comme le propose M. Repentin, l'avis motivé des préfets.

Mme la présidente. Je mets aux voix le sous-amendement n° 511.

(Le sous-amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 68.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 400, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Compléter *in fine* le texte proposé par cet article pour compléter le I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts par les mots :

ainsi que dans les quartiers faisant l'objet d'un grand projet de ville ou d'une opération de renouvellement urbain.

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Cet amendement vise, lui aussi, à faire en sorte que les territoires soient traités en fonction de critères opposables d'un site à l'autre et non de choix qui pourraient paraître arbitraires

Bien avant la mise en place l'ANRU, des villes s'étaient engagées dans des opérations lourdes de renouvellement urbain – ORU – ou dans des grands projets de ville – GPV. Or la situation n'est pas facile à gérer sur le terrain. Certaines collectivités locales volontaristes, ayant des sites GPV ou ORU, se sentiront pénalisées parce qu'elles ne pourront pas bénéficier du taux réduit de TVA que nous nous apprêtons à voter au motif qu'elles n'auront pas elles-mêmes été retenues comme abritant un site ANRU.

L'amendement n° 400 vise à remédier à cette difficulté. Il permettra de répondre à l'angoisse des élus dont le territoire ne se situe pas dans ces périmètres prédéfinis par l'Agence nationale pour la rénovation urbaine.

Ces territoires étant effectivement exclus de toute procédure d'accompagnement par l'État pour leurs opérations de renouvellement urbain, l'ANRU reçoit pléthore de dossiers, mais ne peut pas tous les valider.

Les élus ont bien compris que, pour obtenir des subventions et des accompagnements importants, il fallait aujourd'hui être « labellisé » auprès de l'ANRU. Il serait donc dommage de limiter l'application du taux réduit de TVA, qui vise à favoriser l'accession à la propriété, aux 189 quartiers et à leur voisinage dans un rayon de 500 mètres.

Nous proposons, par conséquent, d'étendre cette mesure non pas à toutes les ZUS qui ne sont pas couvertes par un site ANRU, mais au moins à celles qui s'étaient engagées dans des procédures contractuelles avec l'État, à travers les opérations ZRU, GPV ou ORU.

J'avais déjà défendu cet amendement en première lecture. M. Borloo m'avait alors indiqué que ma demande était superfétatoire, car, m'avait-il assuré, tous les sites GPV et ORU étaient couverts par une dérogation au titre de l'article 6 de la loi du 1^{er} août 2003. J'avais donc retiré mon amendement, sous le bénéfice de l'assurance qu'il m'avait donnée et selon laquelle une vérification serait effectuée d'ici à la deuxième lecture.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Le dispositif tel qu'il a été adopté par les députés et modifié à l'instant par la commission apparaît satisfaisant. Il n'est pas souhaitable d'aller au-delà.

D'une part, toutes ces mesures ont un coût élevé pour l'État et l'on ne peut pas en ajouter de nouvelles indéfiniment.

D'autre part, s'agissant des sites qu'a évoqués notre collègue Thierry Repentin, les GPV et les ORU, ils peuvent intégrer les quartiers faisant l'objet d'une convention ANRU, au titre de l'article 6 de la loi du 1^{er} août 2003, à condition que leur situation le nécessite.

Cet amendement est donc satisfait et la commission émet un avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. La position du Gouvernement est la même que celle de la commission.

En effet, les quartiers concernés par un grand projet de ville ou une opération de renouvellement urbain appartiennent, pour la plupart, à des ZUS et peuvent, à ce titre, conclure une convention avec l'ANRU.

En outre, l'article 6 précité sur la rénovation des quartiers non classés en ZUS mais présentant des caractéristiques analogues s'applique, ce qui nous conduit à dire que les quartiers GPV et ORU sont potentiellement éligibles au dispositif prévu par le présent article 5.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 400.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 5, modifié.

(L'article 5 est adopté.)

Article 5 bis A

L'article L. 443-12 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 443-12. – Le prix de vente est fixé par l'organisme propriétaire, après avis du maire de la commune d'implantation du logement vendu.

« Si le maire n'a pas répondu dans un délai de deux mois, son avis est réputé favorable.

« Lorsque l'acquéreur est une personne physique, le prix fixé en application de la délibération mentionnée à l'article L. 443-7 peut être inférieur ou supérieur de 35 % à l'évaluation faite par le service des domaines ou par un expert agréé par le service des domaines, en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation. Si le prix fixé est inférieur à l'évaluation précitée, l'acquéreur ne peut revendre le logement acquis dans les cinq années suivant la date de cession, sauf auprès de l'organisme mentionné au premier alinéa du présent article.

« Lorsque l'acquéreur est l'une des personnes morales visées à l'article L. 443-11, le prix de vente ne peut être inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines ou par un expert agréé par le service des domaines en prenant pour base le prix d'un logement comparable libre d'occupation, sauf en cas de vente à un organisme d'habitations à loyer modéré ou à une société d'économie mixte. »

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 38, présenté par Mmes Demessine et Didier, MM. Billout, Coquelle, Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à Mme Michelle Demessine.

Mme Michelle Demessine. L'article 5 bis A, qui a été introduit par l'Assemblée nationale, inaugure les dispositions relatives à la vente des logements HLM. Il tend à faciliter celles-ci au moindre coût, alors qu'il manque 600 000 logements sociaux dans notre pays. C'est donc une fausse bonne idée.

De multiples exemples montrent que le choix de la transformation en copropriétés d'un certain nombre d'ensembles locatifs, notamment depuis l'adoption et la mise en œuvre de la loi Méhaignerie en 1986, n'a pas résolu, loin de là, la situation sociale et économique des quartiers.

L'exemple du plateau de Clichy-sous-Bois - Montfermeil, où l'on trouve de grands ensembles de copropriétés, est, de ce point de vue, significatif.

On pourrait également évoquer la situation de Nogent-sur-Oise, où la cité la plus à la dérive est un ensemble où se cumulent tous les statuts locatifs et où se concentrent toutes les difficultés sociales.

Ces exemples devraient faire réfléchir sur les bienfaits attendus de cette démarche.

Cela dit, notre objection est plus profonde : nous refusons que soit vendu un patrimoine social qui a été financé et aidé en faveur des ménages à revenus modestes, parce que cela constitue une injustice.

Il s'agit d'éviter que ne se développe un véritable marché de la transaction immobilière de logements locatifs sociaux vendus qui, très vite, finira par présenter les caractéristiques suivantes.

À moyen terme, les logements, pour une part non négligeable d'entre eux, seront revendus ou mis en location. Certains locataires ayant accédé à la propriété du fait de la vente de leur appartement auront en effet assez naturellement tendance, si l'opportunité se présente, à réaliser l'actif, c'est-à-dire à revendre ou à louer leur ancien appartement HLM.

Une nouvelle population, en général repérée par les agences immobilières, habitera donc les ensembles vendus, entretenant, comme c'est souvent le cas, un rapport difficile avec les propriétaires occupants.

Il est également à craindre, comme nous le savons tous d'expérience, que l'entretien des parties communes et les investissements nécessaires au maintien de la qualité du bâti ne finissent par souffrir de l'incapacité des copropriétaires à s'entendre sur les modalités de financement de ces dépenses.

En adoptant l'ensemble des dispositions relatives à la vente, on faciliterait donc la fabrication d'une sorte de bombe à retardement, source de nouvelles difficultés puisqu'il faudrait un jour trouver les financements nécessaires, par exemple, à la requalification urbaine et architecturale des ensembles vendus.

Du strict point de vue des organismes bailleurs sociaux, la vente des logements HLM est un outil de gestion destiné, dans certains cas, à permettre de dégager des marges de manœuvre financières et, dans d'autres cas, à éviter de se trouver confronté, à moyen terme, à une opération de réhabilitation sociale et architecturale.

Pour toutes ces raisons, nous ne pouvons que vous inviter à supprimer l'article 5 bis A.

Mme la présidente. L'amendement n° 69 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission, est ainsi libellé :

A. – Supprimer la seconde phrase du troisième alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 443-12 du code de la construction et de l'habitation.

B. – Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

II. – L'article L. 443-12-1 est ainsi rédigé :

« Art. L. 443-12-1. – L'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'organisme d'habitations à loyer modéré, qui peut se porter acquéreur en priorité.

« Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines ou par un expert agréé par le service des domaines et qu'il le vend dans les dix ans suivant cette acquisition :

« – si le prix de revente est supérieur à l'évaluation actualisée, il est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix d'acquisition et l'évaluation faite lors de l'acquisition ;

« – si le prix de revente est supérieur au prix d'acquisition, mais inférieur à l'évaluation actualisée, il est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme représentant la différence entre le prix d'acquisition et le prix de revente.

« Ces prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.

« Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines ou par un expert agréé par le service des domaines et qu'il le loue dans les dix ans qui suivent l'acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'autorité administrative.

« À peine de nullité, le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme d'habitations à loyer modéré comporte la mention de ces obligations. »

C. – En conséquence, faire précéder le premier alinéa de cet article de la mention :

I. –

La parole est à M. le rapporteur, pour présenter cet amendement et donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 38.

M. Dominique Braye, rapporteur. Tout en jugeant pertinente la présence au sein de cet article d'une clause antispéculative, la commission a émis des réserves sur la constitutionnalité d'un dispositif qui interdit à des propriétaires de revendre le logement acquis avec une décote pendant une durée de cinq ans.

Comment, d'ailleurs, empêcher un propriétaire de vendre son appartement dont il n'a plus besoin parce qu'il fait l'objet d'une mutation professionnelle ou pour toute autre raison indépendante de sa volonté ?

En conséquence, il nous a semblé plus approprié de prévoir un remboursement à l'organisme vendeur de la décote obtenue par l'accédant, et ce pendant une période de dix ans suivant l'acquisition dans le cas où l'acquéreur serait amené à revendre son logement.

Par ailleurs, la commission a jugé indispensable de compléter ces dispositions par une clause anti- « location spéculative ». Il s'agit d'empêcher un accédant de louer, pendant une période de dix ans, le logement acquis à un niveau de loyer supérieur au plafond fixé par l'autorité administrative.

Par ailleurs, la commission étant, toute comme la Haute Assemblée, favorable, dans certaines conditions, à la vente de logements HLM à leurs occupants, émet un avis défavorable sur l'amendement n° 38. L'amendement de la commission apporte, comme je viens de l'expliquer, des garanties sérieuses, qui empêcheront toute utilisation des décotes à des fins spéculatives.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. La possibilité de vendre un logement locatif social à son occupant répond aux aspirations à l'accession à la propriété d'un grand nombre de nos concitoyens. Sur le principe, il me semble que nous sommes tous d'accord.

Naturellement, il convient d'éviter toute vente qui pourrait présenter certaines difficultés. C'est la raison pour laquelle nous considérons que l'amendement présenté par M. le rapporteur est particulièrement intéressant.

En effet, il tend en fait à mettre en place un double dispositif applicable pendant une période limitée. En vertu des mesures proposées, d'une part, la plus-value réalisée le cas échéant lors de la revente est neutralisée et récupérée par l'organisme HLM vendeur, d'autre part ; les conditions d'une éventuelle mise en location par l'acquéreur sont encadrées au moyen de plafonds réglementaires de loyers.

Le Gouvernement est favorable à cet amendement. Toutefois, il aurait préféré que l'on opte pour une période de cinq ans plutôt que pour une période de dix ans et souhaiterait qu'il soit modifié en ce sens.

Mme la présidente. Monsieur le rapporteur, accédez-vous au souhait du Gouvernement

M. Dominique Braye, rapporteur. Après avoir entendu les explications de Mme le ministre et me souvenant par ailleurs de la discussion que nous avons eue sur ce problème en commission, je rectifie cet amendement en ramenant le délai en cause à cinq ans.

Mme la présidente. Je suis donc saisie d'un amendement n° 69 rectifié *bis*, présenté par M. Braye, au nom de la commission, et ainsi libellé :

A. – Supprimer la seconde phrase du troisième alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 443-12 du code de la construction et de l'habitation.

B. – Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

II. – L'article L. 443-12-1 est ainsi rédigé :

« Art. L. 443-12-1. – L'acquéreur personne physique qui souhaite revendre son logement dans les cinq ans qui suivent l'acquisition est tenu d'en informer l'organisme d'habitations à loyer modéré, qui peut se porter acquéreur en priorité.

« Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines ou par un expert agréé par le service des domaines et qu'il le vend dans les cinq ans suivant cette acquisition :

« – si le prix de revente est supérieur à l'évaluation actualisée, il est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme égale à la différence entre le prix d'acquisition et l'évaluation faite lors de l'acquisition ;

« – si le prix de revente est supérieur au prix d'acquisition, mais inférieur à l'évaluation actualisée, il est tenu de verser à l'organisme d'habitations à loyer modéré une somme représentant la différence entre le prix d'acquisition et le prix de revente.

« Ces prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.

« Lorsque l'acquéreur personne physique a acquis son logement à un prix inférieur à l'évaluation faite par le service des domaines ou par un expert agréé par le service des domaines et qu'il le loue dans les cinq ans

qui suivent l'acquisition, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par l'autorité administrative.

« À peine de nullité, le contrat de vente entre l'acquéreur et l'organisme d'habitations à loyer modéré comporte la mention de ces obligations. »

C. – En conséquence, faire précéder le premier alinéa de cet article de la mention :

I

Je mets aux voix l'amendement n° 38.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 69 rectifié *bis*.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 5 *bis A*, modifié.

(L'article 5 *bis A* est adopté.)

Article 5 *bis B*

Mme la présidente. Mes chers collègues, je vous rappelle que cet article a été examiné en priorité.

Article 5 *bis*

I. – L'article L. 251-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, lorsque le bail prévoit une possibilité d'achat du terrain par le preneur dans le cadre d'une opération d'accession sociale à la propriété dans les conditions prévues par la section 2 du chapitre III du titre IV du livre IV du présent code et que le preneur lève l'option, le bail prend fin à la date de la vente, nonobstant les dispositions du troisième alinéa. »

II. – L'article L. 251-6 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Il en va de même lorsque le preneur lève l'option conformément aux dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 251-1 pour les privilèges et hypothèques mentionnés au premier alinéa du présent article et inscrits avant la levée d'option. Dans ces conditions, les privilèges et hypothèques s'étendent de plein droit au terrain et peuvent garantir les prêts consentis pour l'acquisition dudit terrain. »

Mme la présidente. L'amendement n° 70, présenté par M. Braye, au nom de la commission, est ainsi libellé :

Dans le texte proposé par le I de cet article pour compléter l'article L. 251-1 du code de la construction et de l'habitation, remplacer la référence :

section 2

par la référence :

section 1

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Il s'agit d'un amendement purement rédactionnel.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 70.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 5 *bis*, modifié.

(L'article 5 *bis* est adopté.)

Article additionnel avant l'article 5 *ter*

Mme la présidente. L'amendement n° 368 rectifié, présenté par MM. Revet et J. Boyer, Mme Gousseau, M. Grillot, Mmes Henneron et Rozier et M. Seillier, est ainsi libellé :

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

Lorsque dans un immeuble, un nombre significatif de locataires fait connaître son souhait d'acquérir l'appartement qu'il occupe, l'organisme d'habitations à loyer modéré, propriétaire, est tenu de soumettre la requête aux membres du conseil d'administration. Si le nombre de demandeurs est supérieur à 50 %, l'organisme propriétaire est tenu de mettre en place le plan de cession aux locataires concernés.

La parole est à Mme Adeline Gousseau.

Mme Adeline Gousseau. De nombreuses familles expriment le souhait de devenir propriétaires de leur logement. C'est une démarche qu'il faut encourager. Il peut arriver que, dans sa programmation, l'organisme HLM n'ait pas prévu la cession d'appartements qu'une majorité de locataires souhaiterait acquérir. Le présent amendement vise à prendre en compte une telle situation.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Je comprends bien le souci des auteurs de cet amendement. Sa rédaction me laisse néanmoins perplexe, car elle ne mentionne aucune référence d'article ; on ne peut donc exclure des contradictions avec le code de la construction et de l'habitation.

En outre, certains des termes employés sont imprécis : que faut-il entendre par « un nombre significatif de locataires » ?

J'ajoute que je n'ai pas eu connaissance de la possibilité pour un organisme de refuser d'accéder à une demande de vente de logements HLM !

Enfin, je ne suis pas convaincu que la vente de logements HLM réponde totalement aux souhaits de nos concitoyens en matière d'accession sociale à la propriété. Je pense que les ménages français qui veulent accéder à la propriété aspirent, le plus souvent, à un habitat autre que collectif.

À bien des égards, cet amendement me paraît très contraignant. En l'état actuel de sa rédaction, je préférerais, madame Gousseau, que vous acceptiez de le retirer.

Mme la présidente. Madame Gousseau, l'amendement n° 368 rectifié est-il maintenu ?

Mme Adeline Gousseau. Non, je le retire, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 368 rectifié est retiré.

Article 5 *ter*

Après l'article L. 443-15-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 443-15-2-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 443-15-2-1. – Les dispositions de la présente section sont applicables aux logements locatifs sociaux des collectivités territoriales faisant l'objet de conventions

conclues en application de l'article L. 351-2. Toutefois, lorsqu'une collectivité territoriale met en vente un logement conventionné vacant, elle doit l'offrir à l'ensemble des locataires de son patrimoine conventionné dans son territoire par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État. En outre, le surplus des sommes perçues par la collectivité territoriale au sens du quatrième alinéa de l'article L. 443-13 est affecté au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs conventionnés, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations locatives conventionnées, ou à des acquisitions de logements devant être conventionnés, en vue d'un usage locatif.

« Les dispositions de la présente section, à l'exception de celles de l'article L. 443-14, sont également applicables, dans les départements d'outre-mer, à la vente des logements locatifs sociaux des collectivités territoriales construits, acquis ou améliorés à l'aide de prêts aidés par l'État. Toutefois, lorsqu'une collectivité territoriale met en vente un logement social vacant, elle doit l'offrir en priorité à l'ensemble des locataires de son patrimoine social de son territoire par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État. En outre, le surplus des sommes perçues par la collectivité territoriale, au sens du quatrième alinéa de l'article L. 443-13, est affecté en priorité au financement de programmes nouveaux de construction de logements locatifs sociaux, à des travaux destinés à améliorer de façon substantielle un ensemble déterminé d'habitations locatives sociales ou à des acquisitions de logements en vue d'un usage locatif social. »

Mme la présidente. Je suis saisie de cinq amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 39, présenté par Mmes Demessine et Didier, MM. Billout, Coquelle, Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à M. Jean-François Voguet.

M. Jean-François Voguet. L'article 5 *ter* tend à étendre encore un peu plus le champ des logements locatifs sociaux destinés à être vendus et à affecter, de manière prioritaire, le produit de la vente de ces logements à la réalisation de nouveaux logements locatifs ou à des travaux de réhabilitation.

Cet article présente objectivement deux écueils.

En premier lieu, il convient de se demander s'il appartient véritablement au domaine de la loi de préciser d'une telle manière l'usage que toute collectivité territoriale devrait faire du produit des opérations de vente, au demeurant assez ponctuelles, qu'elle serait amenée à réaliser sur son patrimoine conventionné. Nous sommes aux franges du pouvoir législatif en ces matières et, dès lors, nous pourrions presque nous demander si la mesure proposée présente un quelconque intérêt.

En second lieu, et c'est beaucoup plus grave, l'article 5 *ter* a en fait pour objet de faire de la vente de logements locatifs sociaux conventionnés un outil « normal » de constitution de fonds propres destinés à de nouvelles constructions ou à la mise en œuvre de programmes de rénovation ou de réhabilitation.

En clair, on nous demande d'approuver un dispositif qui tend à permettre à l'État de se dégager de ses obligations de financement de la construction et de la réhabilitation du logement social, et ce en organisant, localement, par le biais de la vente de logements conventionnés, ce même finan-

cement grâce aux collectivités territoriales ! N'est-ce pas contradictoire avec la volonté de construction et d'établissement d'un parc locatif social dans notre pays ?

Par ailleurs, le parc locatif mis à disposition des demandeurs ne sera pas plus important et le risque de son étiolement existe même avec l'adoption de telles dispositions.

Vendre des logements pour en réhabiliter d'autres signifie que le nombre global de logements locatifs sociaux disponibles tendra à se réduire. Est-ce vraiment la priorité du moment, au regard de la situation de la demande ? Nous ne le pensons pas. C'est pourquoi nous proposons la suppression de l'article 5 *ter*.

Mme la présidente. L'amendement n° 71, présenté par M. Braye, au nom de la commission, est ainsi libellé :

A. – Avant le premier alinéa de cet article, ajouter un paragraphe ainsi rédigé :

I. – Dans les deuxième et troisième alinéas de l'article L. 443-15-2 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « par voie de la publicité prévue au deuxième alinéa de l'article L. 443-11 » sont remplacés (par deux fois) par les mots : « par la voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État ».

B. – En conséquence, faire précéder le premier alinéa de cet article de la mention :

II. –

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination.

Mme la présidente. L'amendement n° 72, présenté par M. Braye, au nom de la commission, est ainsi libellé :

A. – Dans la deuxième phrase du premier alinéa du texte proposé par cet article pour insérer un article L. 443-15-2-1 dans le code de la construction et de l'habitation, après les mots :

elle doit l'offrir

insérer les mots :

en priorité

B. – Dans la dernière phrase du premier alinéa du même texte, après les mots :

est affecté

insérer les mots :

en priorité

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Cet amendement rédactionnel tend à aligner les dispositions relatives aux ventes d'HLM par les collectivités territoriales sur celles qui s'appliquent aux organismes HLM.

Pour permettre aux collectivités de vendre leurs logements à des ménages qui n'occupent pas ce parc, il est nécessaire de préciser que l'offre est faite en priorité aux occupants.

De même, il convient d'assouplir le dispositif relatif à l'utilisation des surplus tirés des ventes, en prévoyant leurs affectations, en priorité, à des opérations de logement social.

Mme la présidente. L'amendement n° 414, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult,

Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Dans la dernière phrase du premier alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 443-15-2-1 du code de la construction et de l'habitation, après les mots :

logements locatifs conventionnés
insérer les mots :

, au développement d'une offre en places d'hébergement dans les établissements visés au neuvième alinéa de l'article L. 321-1 du code d'action sociale et des familles

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

M. Jean-Pierre Sueur. Lorsqu'une collectivité territoriale cède tout ou partie de ses logements locatifs conventionnés vacants, le surplus de la vente doit être utilisé au profit de la réalisation de logements pour tous.

Dans le contexte actuel de pénurie de logements locatifs sociaux, il serait en effet tout à fait incompréhensible que la vente de logements conventionnés s'opère au profit des collectivités pour être réinjectées dans les budgets au profit des dépenses de fonctionnement ou pour le développement de services sans lien avec la problématique du logement.

C'est pourquoi nous proposons que, outre les affectations déjà inscrites dans le texte, le surplus de la vente des logements conventionnés vacants puisse être affecté au financement de places d'hébergement en résidence sociale, places qui font aujourd'hui cruellement défaut.

Mme la présidente. L'amendement n° 415, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoul, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Dans la dernière phrase du premier alinéa du texte proposé par cet article pour l'article L. 443-15-2-1, remplacer les mots :

logements locatifs conventionnés
par les mots :
logements locatifs sociaux

La parole est à M. Jean-Pierre Sueur.

M. Jean-Pierre Sueur. Il s'agit d'un amendement de précision.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Monsieur Voguet, je vous rappelle que nous avons adopté cet article en première lecture parce qu'il nous paraissait pertinent d'appliquer les règles de vente d'HLM aux logements conventionnés possédés par les collectivités territoriales. La commission n'a pas changé d'opinion et est donc défavorable à l'amendement n° 39.

L'amendement n° 414, monsieur Sueur, constitue une bonne initiative ! Si la commune juge qu'il s'agit là d'un investissement pertinent, pourquoi, en effet, ne consacrerait-elle pas le surplus de ces ventes à la création de places d'hébergement en résidence sociale ? En conséquence, la commission émet un avis favorable.

En ce qui concerne l'amendement n° 415, même s'il ne s'agit que d'une précision rédactionnelle, celle-ci pose problème à la commission compte tenu de la rédaction de l'article 5 *ter*. Au surplus, je vous rassure, monsieur Sueur, les logements conventionnés ont nécessairement un caractère social.

Je vous demande donc de bien vouloir retirer cet amendement ; à défaut, j'émettrai un avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. S'agissant de l'amendement n° 39, le Gouvernement ne souhaite pas voir supprimée une mesure visant à accroître la sécurité juridique et à renforcer l'égalité de traitement. C'est la raison pour laquelle il est défavorable à cet amendement.

Le Gouvernement est favorable aux amendements n°s 71 et 72, qui sont d'ordre rédactionnel.

L'amendement n° 414, qui vise à permettre aux communes d'affecter le surplus issu de la vente par des collectivités territoriales de logements vacants conventionnés au financement de places d'hébergement en résidence sociale, recueille l'avis favorable du Gouvernement. Comment, monsieur Sueur, ne pas accepter une telle opportunité !

En revanche, il nous semble que la rédaction de l'amendement n° 415 est moins précise. C'est la raison pour laquelle j'y suis défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 39.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 71.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 72.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 414.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Monsieur Sueur, l'amendement n° 415 est-il maintenu ?

M. Jean-Pierre Sueur. Non, madame la présidente, je le retire.

Mme la présidente. L'amendement n° 415 est retiré.

Je mets aux voix, modifié, l'article 5 *ter*.

*(L'article 5 *ter* est adopté.)*

Article 5 *quater*

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Dans le 9° du 5 de l'article 261, les mots : « ayant fait l'objet de la livraison à soi-même prévue » sont remplacés par le mot : « mentionnés » ;

2° À la fin de la dernière phrase du II de l'article 284, les mots : « du logement effectuée selon les modalités du 9° du 5 de l'article 261 » sont remplacés par les mots : « à leurs

occupants, dans les conditions prévues par la loi n° 84-595 du 12 juillet 1984 définissant la location-accession à la propriété immobilière, de logements mentionnés au dixième alinéa du c du 1 du 7° de l'article 257 » ;

3° Dans le A de l'article 1594 F *quinquies*, les mots : « donnent lieu au paiement » sont remplacés par les mots : « entrent dans le champ d'application » ;

4° Dans le I du A de l'article 1594-0 G, les mots : « donnent lieu au paiement » sont remplacés par les mots : « entrent dans le champ d'application » ;

5° Dans le premier alinéa du 6° *bis* du 1 de l'article 207, les mots : « ainsi que les sociétés d'habitations à loyer modéré régies par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation » sont remplacés par les mots : « ainsi que les organismes d'habitations à loyer modéré régis par l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation et les sociétés anonymes de coordination d'organismes d'habitations à loyer modéré régies par l'article L. 423-1-1 du même code » ;

6° Dans le 1° de l'article 46 *ter* de l'annexe III, après la référence : « L. 321-8 », sont insérés les mots : « , L. 326-1 à L. 326-7 ».

II. – Les dispositions du I sont applicables aux opérations de location-accession qui ont bénéficié d'une décision d'agrément délivrée postérieurement au 26 mars 2004.

III. – *Supprimé.*

Mme la présidente. L'amendement n° 73, présenté par M. Braye, au nom de la commission, est ainsi libellé :

Supprimer les 3° et 4° du I de cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Il s'agit d'un amendement essentiellement rédactionnel.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 73.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix, modifié, l'article 5 *quater*.

(L'article 5 quater est adopté.)

Article 5 *quinquies*

I. – L'article L. 311-4 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 311-4. – Les constructions, par les collectivités territoriales, de logements locatifs sociaux ou de logements-foyers à usage locatif peuvent être financées au moyen d'aides ou de prêts accordés par l'État. »

II. – Après l'article L. 443-11 du même code, il est inséré un article L. 443-11-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 443-11-1. – L'organisme d'habitations à loyer modéré propriétaire de logements-foyers peut également les vendre à des collectivités territoriales ou à leurs groupements ou à des centres communaux ou intercommunaux d'action sociale ou à des organismes sans but lucratif.

« Les conditions d'application des dispositions du présent article aux logements-foyers sont fixées par décret en Conseil d'État. »

Mme la présidente. L'amendement n° 74, présenté par M. Braye, au nom de la commission, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. La commission propose de supprimer les deux paragraphes composant cet article.

Le dispositif prévu au premier paragraphe est d'ordre réglementaire. Certes, votre rapporteur est bien conscient de certains effets contradictoires du droit en vigueur. En effet, les collectivités territoriales peuvent bénéficier de subventions pour construire des logements au moyen de prêts locatifs aidés-intégration, les PLA-I, ou de prêts locatifs sociaux, les PLS, mais non de prêts locatifs à usage social, les PLUS.

En conséquence, les communes peuvent réaliser des logements se situant aux deux extrémités de la gamme du logement social : le logement très social et le logement intermédiaire. En revanche, elles ne peuvent pas construire de logements couvrant l'essentiel des demandeurs du parc social.

En définitive, madame la ministre, le législateur apprécierait que vous acceptiez de bien vouloir corriger cette difficulté juridique en prenant, dans les plus brefs délais, un décret, sauf à ce que vous nous fournissiez des explications convaincantes justifiant le fait que les collectivités territoriales ne peuvent manifestement prétendre au bénéfice du PLUS, qui, je le rappelle, est la catégorie de prêts la plus demandée par nos concitoyens. Dans le cas inverse, la commission m'a donné mandat pour rectifier cet amendement et maintenir le premier paragraphe.

Concernant le second paragraphe, la commission en propose la suppression puisqu'elle le rétablit à un autre endroit du projet de loi.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Monsieur le rapporteur, la possibilité de recourir au financement PLUS relève, comme vous venez fort bien de le dire, du domaine réglementaire. Mon seul argument, que j'espère convaincant, consiste à vous dire qu'un décret est actuellement en phase d'élaboration afin d'autoriser précisément l'attribution des financements PLUS aux collectivités territoriales. Le Gouvernement est donc favorable à votre amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 74.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, l'article 5 *quinquies* est supprimé.

Article 5 *sexies*

I. – L'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation est complété par un 7° ainsi rédigé :

« 7° Les logements des sociétés civiles immobilières de capitalisation. »

II. – Après l'article L. 443-6-1 du même code, il est inséré une section 1 *bis* ainsi rédigée :

« Section 1 *bis*

« Dispositions applicables à l'accession des locataires à la propriété par capitalisation

« *Art. L. 443-6-2.* – Les sociétés civiles immobilières de capitalisation ont pour objet la détention, la gestion et l'entretien des immeubles ayant fait l'objet d'un apport par un organisme d'habitations à loyer modéré, en vue de leur division en fractions destinées à être louées à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas, à leur entrée dans les lieux, les plafonds fixés en application des dispositions de l'article L. 441-1 et à être éventuellement attribuées en propriété aux associés.

« *Art. L. 443-6-3.* – Les sociétés civiles immobilières de capitalisation sont créées par les organismes d'habitations à loyer modéré à compétence locative visés à l'article L. 411-2 qui, pour la construction et l'acquisition des immeubles apportés aux sociétés civiles immobilières de capitalisation, bénéficient des prêts accordés en application de la réglementation sur les habitations à loyer modéré.

« Les associés des sociétés civiles immobilières de capitalisation sont les organismes mentionnés au premier alinéa et les locataires personnes physiques, occupants d'un logement de l'immeuble social et détenteurs de parts sociales.

« L'organisme d'habitations à loyer modéré, associé gérant, gère les immeubles et attribue en location les logements concernés conformément aux dispositions des articles L. 442-1 à L. 442-6.

« *Art. L. 443-6-4.* – Un état descriptif de division délimite les diverses parties de l'immeuble social en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. S'il y a lieu, il fixe la quote-part des parties communes afférentes à chaque lot.

« Les statuts répartissent les droits composant le capital social en lots divisibles de parts. Chaque lot représente un logement.

« *Art. L. 443-6-5.* – Tout locataire d'un logement situé dans l'immeuble social peut acquérir par tranches les parts du lot représentatif de son logement et devenir associé de la société civile immobilière de capitalisation.

« *Art. L. 443-6-6.* – Le locataire associé ne devient propriétaire du logement qu'il occupe qu'après avoir acquis la totalité des parts du lot représentatif de son logement.

« *Art. L. 443-6-7.* – Les parts acquises par le locataire associé :

« – peuvent être cédées pour la totalité ou en partie à l'associé gérant. En cas de cession partielle de ses parts, le locataire associé peut ultérieurement procéder à leur rachat ;

« – sont cédées en totalité à l'associé gérant en cas de décès du locataire associé à moins que les ayants droit de ce dernier ne décident de conserver les parts dont ils ont hérité, sous réserve de l'agrément de l'associé gérant et à condition qu'ils occupent le logement du locataire décédé ;

« – sont cédées en totalité, en cas de déménagement du locataire associé à l'extérieur de l'immeuble social, soit aux personnes mentionnées à l'article 14 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 sous réserve de l'agrément de l'associé gérant, soit à ce dernier ;

« – peuvent être échangées contre des parts de même valeur représentative du nouveau logement du locataire associé lorsque ce dernier déménage à l'intérieur de l'immeuble social ;

« – sont restituées à l'associé gérant, à concurrence de la somme due par le locataire associé en cas de loyers, charges locatives ou taxes et impôts impayés.

« *Art. L. 443-6-8.* – À la demande des locataires associés, l'associé gérant vend et rachète les parts sociales à leur valeur nominale non indexée. Des frais de dossier peuvent être perçus au profit de la société civile immobilière de capitalisation en cas de revente des parts par les locataires associés dans les cinq ans suivant leur acquisition.

« *Art. L. 443-6-9.* – Les droits des locataires associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble.

« *Art. L. 443-6-10.* – Les dispositions des articles L. 214-6 à L. 214-9 sont applicables aux sociétés régies par la présente section.

« *Art. L. 443-6-11.* – Par dérogation aux dispositions de l'article 1857 du code civil, chaque locataire associé ne peut être tenu de contribuer au paiement des dettes sociales que pour les sommes correspondant au lot de parts représentant le logement qui peut éventuellement lui être attribué et en proportion des parts acquises à l'intérieur de ce lot.

« *Art. L. 443-6-12.* – Les dispositions des articles L. 443-6 à L. 443-6-16 sont applicables aux immeubles d'habitation, à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel existants dont les organismes d'habitations à loyer modéré à compétence locative visés à l'article L. 411-2 sont propriétaires.

« *Art. L. 443-6-13.* – Le locataire associé ayant satisfait à toutes les obligations auxquelles il est tenu envers la société civile immobilière de capitalisation bénéficie, lorsqu'il a acquis la totalité des parts du lot représentatif du logement qu'il occupe, de l'attribution en pleine propriété de ce logement.

« L'attribution en pleine propriété du logement a pour conséquence le retrait de l'intéressé de la société civile immobilière de capitalisation. Ce retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé et par un représentant de l'associé gérant.

« Le retrait entraîne de plein droit :

« – l'annulation des parts du lot représentatif du logement attribué ;

« – la réduction corrélative du capital social ;

« – les modifications des statuts rendues nécessaires par le retrait. Ces modifications sont effectuées par l'associé gérant ;

« – la création d'une copropriété régie par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

« *Art. L. 443-6-14.* – La durée de la société civile immobilière de capitalisation, fixée par les statuts, ne peut excéder quinze ans. Elle peut toutefois être prorogée par l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix.

« *Art. L. 443-6-15.* – La dissolution de la société civile immobilière de capitalisation intervient au terme fixé par les statuts ou lorsque tous les logements ont été attribués en pleine propriété. Elle peut également être dissoute par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des deux tiers des voix.

« *Art. L. 443-6-16.* – Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application de la présente section. »

III. – 1. L'article L. 421-1 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ils peuvent assurer la gérance de sociétés civiles immobilières de capitalisation dans les conditions fixées par les articles L. 443-6-2 à L. 443-6-16. »

2. L'article L. 422-2 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent assurer la gérance de sociétés civiles immobilières de capitalisation dans les conditions fixées par les articles L. 443-6-2 à L. 443-6-16. »

3. L'article L. 422-3 du même code est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Elles peuvent assurer la gérance de sociétés civiles immobilières de capitalisation dans les conditions fixées par les articles L. 443-6-2 à L. 443-6-16. »

IV. – L'article L. 443-13 du même code est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Par dérogation au premier alinéa, lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré fait apport d'un immeuble à une société civile immobilière de capitalisation dans les conditions fixées par l'article L. 443-6-3, le remboursement immédiat des prêts contractés pour la construction ou l'acquisition de cet immeuble n'est pas exigible.

« Dans l'hypothèse où l'immeuble visé à l'alinéa précédent fait l'objet d'une hypothèque divisible, l'organisme d'habitations à loyer modéré précité doit rembourser la fraction de l'emprunt correspondant à la valeur du logement, lorsque ce dernier est attribué en pleine propriété au locataire associé. »

V. – Après le 3 *bis* du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts, il est inséré un 3 *ter A* ainsi rédigé :

« 3 *ter A*. Les apports des immeubles neufs opérés conformément aux articles L. 443-6-2 à L. 443-6-16 du code de la construction et de l'habitation. »

VI. – L'article 726 du même code est complété par un IV ainsi rédigé :

« IV. – La première cession de chacune des parts de la société civile immobilière de capitalisation visée aux articles L. 443-6-2 à L. 443-6-16 du code de la construction et de l'habitation est soumise aux droits d'enregistrement prévus par le 2° du I du présent article. Les cessions ultérieures en sont exonérées. »

VII. – 1. Dans le 2° du I de l'article 828 du même code, après les mots : « défini à l'article 1655 *ter* », sont insérés les mots : « et les sociétés définies à l'article L. 443-6-2 du code de la construction et de l'habitation ».

2. Le I du même article est complété par un 4° ainsi rédigé :

« 4° Les actes de dissolution et de partage des sociétés civiles immobilières de capitalisation visées aux articles L. 443-6-2 à L. 443-6-16 du code de la construction et de l'habitation. »

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 41 rectifié, présenté par Mmes Demessine et Didier, MM. Billout, Coquelle, Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à Mme Michelle Demessine.

Mme Michelle Demessine. L'article 5 *sexies* du projet de loi vise à créer un nouvel outil d'accession à la propriété, sur la base du versement de loyers capitalisés, rappelant, sur certains aspects, le dispositif de location-attribution que nous avons connu dans le passé.

Pour autant, le dispositif qui nous est proposé n'est pas de même nature que le dispositif de location-attribution.

Il tend en effet à dématérialiser le processus d'acquisition des logements et à créer les conditions de la perte de la qualité d'accédant pour les locataires concernés.

Au demeurant, aucun motif spécifique n'est en l'occurrence retenu, pour justifier éventuellement de la difficulté pour le locataire associé de s'acquitter du règlement de l'acquisition de son lot, c'est-à-dire de son logement.

Dans ce contexte, le dispositif qui nous est proposé n'est pas tout à fait satisfaisant et devrait sans doute s'inspirer de manière plus précise de l'ancien dispositif de location-attribution.

Sous le bénéfice de ces observations, nous ne pouvons, pour l'heure, que vous inviter, mes chers collègues, à adopter cet amendement visant à supprimer l'article 5 *sexies*.

Mme la présidente. L'amendement n° 75 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi cet article :

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

1° Dans l'article L. 353-14, après les mots : « mentionnés à l'article L. 411-2 » sont insérés les mots : «, aux logements apportés aux sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants » ;

2° Le quatrième alinéa de l'article L. 411-3 est ainsi rédigé :

« – aux logements cédés ou apportés aux sociétés civiles immobilières régies par les articles L. 443-6-2 et suivants et devenus propriété d'un associé personne physique ; » ;

3° Après l'article L. 443-6-1, il est inséré une section 1 *bis* ainsi rédigée :

« Section 1 *bis*

« Dispositions applicables à l'accession progressive des locataires à la propriété

« *Art. L. 443-6-2.* – Les sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété ont pour objet la détention, la gestion et l'entretien des immeubles ayant fait l'objet d'un apport par un organisme d'habitations à loyer modéré, en vue de leur division en fractions destinées à être louées à des personnes physiques dont les ressources ne dépassent pas, à leur entrée dans les lieux, les plafonds fixés en application des dispositions de l'article L. 441-1 et à être éventuellement attribuées en propriété aux associés.

« Les statuts répartissent les droits composant le capital social en lots divisibles de parts. Chaque lot divisible de parts représente un logement et ses locaux accessoires s'il y a lieu, correspondant à un ou plusieurs lots définis à l'état descriptif de division. Ces statuts sont conformes à des clauses types approuvées par décret en Conseil d'État.

« *Art. L. 443-6-3.* – Les sociétés civiles immobilières sont créées par les organismes d'habitations à loyer modéré à compétence locative visés à l'ar-

ticle L. 411-2. Ceux-ci peuvent, pour les immeubles apportés à ces sociétés civiles immobilières, bénéficier des prêts accordés en application de la réglementation sur les habitations à loyer modéré pour la construction, l'acquisition ou l'acquisition suivie de travaux d'amélioration d'immeubles.

« Les associés des sociétés civiles immobilières sont les organismes mentionnés au premier alinéa et les locataires personnes physiques d'un logement de l'immeuble social et détenteurs de parts sociales.

« L'organisme d'habitations à loyer modéré, associé-gérant, gère les immeubles et attribue en location les logements concernés conformément aux dispositions des articles L. 442-1 à L. 442-6, à l'exception de l'article L. 442-5.

« Les logements libres de toute occupation compris dans les immeubles apportés aux sociétés civiles immobilières par les organismes d'habitations à loyer modéré sont loués conformément aux dispositions prévues à l'article L. 443-6-2 à des personnes physiques qui doivent simultanément acquérir des parts de ces sociétés.

« Les dispositions de la présente section sont applicables aux immeubles d'habitation, à usage d'habitation ou à usage d'habitation et professionnel existants et libres d'occupation dont les organismes d'habitations à loyer modéré à compétence locative mentionnés à l'article L. 411-2 sont propriétaires.

« *Art. L. 443-6-4.* – Un état descriptif de division délimite les diverses parties de l'immeuble social en distinguant celles qui sont communes de celles qui sont à usage privatif. Il fixe les quotes-parts des parties communes afférentes à chaque lot.

« Un règlement de copropriété détermine la destination des parties réservées à l'usage exclusif de chaque associé et, s'il y a lieu, celle des parties communes affectées à l'usage de tous les associés ou de plusieurs d'entre eux. Il est établi en conformité avec les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis. Il ne peut imposer de restrictions aux droits des associés sur les parties réservées à leur jouissance exclusive, en dehors de celles qui sont justifiées par la destination de l'immeuble, par ses caractéristiques ou sa situation.

« L'état descriptif de division et le règlement de copropriété sont annexés aux statuts de ces sociétés.

« Les immeubles visés au premier alinéa sont apportés aux sociétés civiles immobilières, après avoir fait l'objet d'une évaluation par le service des domaines ou par un expert agréé par le service des domaines et pour une valeur conforme à cette évaluation.

« *Art. L. 443-6-5.* – Le locataire ne devient propriétaire du logement qu'il occupe qu'après avoir acquis la totalité des parts du lot représentatif de son logement.

« Tout locataire ou tout locataire associé ne peut acquérir des parts de la société civile immobilière que s'il est à jour de toutes ses obligations locatives et, le cas échéant, de celles envers la société civile immobilière.

« Les parts acquises par le locataire associé peuvent être cédées ou échangées dans les conditions prévues par les statuts.

« Lorsque le locataire associé revend toutes ses parts, il reste locataire de la société civile immobilière ou, en cas de dissolution de celle-ci, devient locataire de l'organisme d'habitations à loyer modéré.

« *Art. L. 443-6-6.* – À la demande des locataires associés, l'associé-gérant vend et rachète les parts sociales à leur valeur nominale non indexée.

« Les parts cédées par l'associé-gérant ou par les locataires associés doivent être libres de toute sûreté.

« Lors de la constitution de la société civile immobilière, l'organisme d'habitations à loyer modéré apporte la garantie d'un établissement financier ou d'une société d'assurance agréés à cet effet pour le remboursement des parts à chaque associé personne physique. Cette garantie prend la forme d'une convention de cautionnement aux termes de laquelle la caution s'oblige envers l'associé personne physique, solidairement avec l'organisme d'habitations à loyer modéré, à payer les sommes nécessaires au rachat des parts.

« L'organisme d'habitations à loyer modéré, associé-gérant, peut aliéner au profit du locataire associé la totalité des parts du lot représentatif de son logement au terme d'un délai de dix ans à compter de la construction ou de l'acquisition de l'immeuble par l'organisme d'habitations à loyer modéré.

« L'aliénation de la totalité des parts d'un lot avant le délai défini au quatrième alinéa du présent article peut être autorisée par décision motivée du représentant de l'État dans le département d'implantation du logement, après consultation de la commune d'implantation. Le remboursement de tout ou partie des aides accordées par l'État pour la construction, l'acquisition ou l'amélioration de ce logement est exigible selon des modalités fixées par l'autorité administrative.

« *Art. L. 443-6-7.* – Les droits des locataires associés dans le capital social doivent être proportionnels à la valeur des biens auxquels ils ont vocation par rapport à la valeur de l'ensemble.

« Les associés sont tenus de répondre aux appels de fonds en proportion de leurs droits dans le capital. Lorsque le locataire associé ne satisfait pas à cette obligation et après mise en demeure par lettre recommandée avec demande d'avis de réception restée infructueuse pendant plus de trente jours à compter du lendemain de la première présentation de la lettre recommandée au domicile de son destinataire, ses dividendes sont affectés en priorité à l'apurement de sa dette envers la société.

« Par dérogation aux dispositions de l'article 1857 du code civil, la responsabilité de l'associé personne physique est limitée à la fraction des parts acquises pour chaque lot.

« *Art. L. 443-6-8.* – Les dispositions des articles L. 214-6 à L. 214-9 du présent code sont applicables aux sociétés régies par la présente section.

« *Art. L. 443-6-9.* – Le locataire associé ayant satisfait à toutes les obligations auxquelles il est tenu envers la société civile immobilière bénéficie, lorsqu'il a acquis la totalité des parts du lot représentatif du logement qu'il occupe, de l'attribution en propriété de ce logement.

« L'attribution en propriété du logement a pour conséquence le retrait de l'intéressé de la société civile immobilière. Ce retrait est constaté par acte authentique signé par l'associé et par un représentant de l'associé-gérant.

« Le retrait entraîne de plein droit :

« – l'annulation des parts du lot représentatif du logement attribué ;

« – la réduction corrélative du capital social ;

« – les modifications des statuts rendues nécessaires par le retrait. Ces modifications sont effectuées par l'associé-gérant ;

« – l'application au lot cédé du régime de la copropriété régie par les dispositions de la loi n° 65-557 du 10 juillet 1965 précitée ;

« – la remise entre les mains de l'intéressé du règlement de copropriété et de l'état descriptif prévus à l'article L. 443-6-4.

« Par dérogation aux articles L. 353-4 et L. 353-5, la convention visée à l'article L. 353-2 cesse d'être opposable à la personne physique qui a acquis le logement qu'elle occupe et aux propriétaires successifs dudit logement.

« *Art. L. 443-6-10.* – La durée de la société civile immobilière, fixée par les statuts, ne peut excéder vingt-cinq ans. Elle peut toutefois être prorogée par l'assemblée générale statuant à la majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix.

« *Art. L. 443-6-11.* – La dissolution de la société civile immobilière intervient au terme fixé par les statuts ou lorsque tous les logements ont été attribués en propriété. Elle peut également être dissoute par décision de l'assemblée générale statuant à la majorité des membres associés représentant au moins les deux tiers des voix.

« En cas de dissolution, l'organisme d'habitations à loyer modéré associé-gérant est tenu de racheter les parts acquises par les associés locataires qui n'ont pas acquis la totalité des parts du lot auxquelles ils peuvent prétendre à cette date.

« *Art. L. 443-6-12.* – Lorsque l'organisme d'habitations à loyer modéré fait l'apport d'un immeuble à une société civile immobilière dans les conditions fixées par l'article L. 443-6-2, le remboursement immédiat des prêts contractés pour la construction, l'acquisition de cet immeuble ou son acquisition suivie de travaux d'amélioration n'est pas exigible, sous réserve que leur remboursement demeure garanti dans les conditions qui avaient permis leur obtention. L'organisme notifie la cession aux établissements prêteurs et aux garants. S'agissant des sûretés personnelles, cette réserve est réputée levée à défaut d'opposition des garants dans un délai de deux mois à compter de cette notification. S'agissant des sûretés réelles, cette réserve est réputée levée si l'organisme obtient de la part de leurs bénéficiaires une modification de celles-ci. L'immeuble doit être libre de toute sûreté, au moment de son apport par l'organisme d'habitations à loyer modéré à la société civile immobilière.

« *Art. L. 443-6-13.* – Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application de la présente section. »

4° L'article L. 443-7-1 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

5° Le premier alinéa du I de l'article L. 453-1 est complété par les mots « et des opérations immobilières réalisées par les sociétés civiles immobilières visées à l'article L. 443-6-2 comportant des logements ayant déjà fait l'objet d'une occupation. »

II. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Le 1° du 5 de l'article 261 est complété par un h) ainsi rédigé :

« h) les cessions de parts de sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété dans les

conditions prévues aux articles L. 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation. » ;

2° Le I de l'article 278 *sexies* est complété par un 7 ainsi rédigé :

« 7. Les apports des immeubles sociaux neufs aux sociétés civiles immobilières d'accession progressive à la propriété dans les conditions prévues aux articles L. 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation. »

3° Dans la première phrase du II de l'article 284, la référence : « ou 5 » est remplacée par les références : « 5 ou 7 ».

4° Le I de l'article 828 est complété par un 4° ainsi rédigé :

« 4° Les actes de dissolution et de partage des sociétés civiles immobilières régies par les dispositions des articles L. 443-6-2 et suivants du code de la construction et de l'habitation. ».

5° Après l'article 1584, il est inséré un article 1584 *ter* ainsi rédigé :

« *Art. 1584 ter.* – Le conseil municipal peut, sur délibération, exonérer de la taxe additionnelle aux droits d'enregistrement ou à la taxe de publicité foncière, les cessions, autres que la première, de chacune des parts de sociétés civiles immobilières de capitalisation mentionnées à l'article L. 443-6-2 du code de la construction et de l'habitation représentatives de fractions d'immeubles.

« Les dispositions de l'article 1594 E sont applicables. »

6° Après l'article 1594 H, il est inséré un article 1594 H *bis* ainsi rédigé :

« *Art. 1594 H bis.* – Le conseil général peut, sur délibération, exonérer de taxe de publicité foncière ou de droits d'enregistrement, les cessions, autres que la première, de chacune des parts de sociétés civiles immobilières de capitalisation mentionnées à l'article L. 443-6-2 du code de la construction et de l'habitation représentatives de fractions d'immeubles.

« Les dispositions de l'article 1594 E sont applicables. »

III. – Les pertes de recettes pour l'État résultant des dispositions du II ci-dessus sont compensées à due concurrence par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Les députés ont introduit un mécanisme intéressant aux termes duquel les locataires peuvent accéder progressivement à la propriété en acquérant des parts de SCI à leur rythme.

Votre commission vous soumet un amendement de rédaction globale de cet article qui, sans dénaturer aucunement l'esprit du dispositif adopté par les députés – puisqu'il reprend la totalité des dispositions qui y sont contenues –, vise à remédier à certaines insuffisances sur le plan juridique ou fiscal.

Mme la présidente. Le sous-amendement n° 328 rectifié *ter*, présenté par M. J.-L. Dupont et les membres du groupe Union centriste-UDF, est ainsi libellé :

Compléter le I du texte proposé par l'amendement n° 75 par huit alinéas ainsi rédigés :

... °Après l'article L. 472-1-6, il est inséré un article ainsi rédigé :

« *Art. L. ...* – Les dispositions de la section 1 bis du chapitre III du titre IV du présent livre sont applicables dans les départements d'outre-mer aux sociétés d'économie mixte pour les logements à usage locatif leur appartenant et construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État.

« Par dérogation à l'article L. 443-6-3, la société d'économie mixte, associée gérant, gère les immeubles et attribue en location les logements conformément aux dispositions de l'article L. 472-1-3.

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

... °Après l'article L. 481-5, il est inséré un article ainsi rédigé :

« *Art. L. ...* – Les dispositions de la section 1 bis du chapitre III du titre IV du présent livre sont applicables aux sociétés d'économie mixte pour les logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III du présent code.

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

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

La parole est à Mme Anne-Marie Payet.

Mme Anne-Marie Payet. L'article 5 *sexies* a été inséré par les députés afin de permettre aux organismes d'HLM de créer des sociétés civiles immobilières de capitalisation dont les parts seraient acquises par les locataires souhaitant devenir propriétaires de leur logement.

Cette ouverture permettra au locataire d'un logement social de devenir propriétaire dudit logement en achetant progressivement les parts de la SCI.

Le présent sous-amendement complète ce dispositif afin d'en étendre le champ d'application aux sociétés d'économie mixte.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n° 41 rectifié et sur le sous-amendement n° 328 rectifié *ter* ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Concernant l'amendement n° 41 rectifié, je redis avec force à nos collègues du groupe CRC que la commission soutiendra toute proposition de nature à favoriser l'accès à la propriété de nos concitoyens. Tel est le cas de l'article 5 *sexies* qui prévoit une nouvelle procédure d'accès progressive à la propriété avec ces SCI créées par les bailleurs sociaux.

Quand bien même peu de logements seraient acquis par le biais de ce dispositif, il apparaît opportun de prévoir la création de ce mécanisme intéressant.

Sur le fond, d'ailleurs, vous faites, me semble-t-il, une mauvaise interprétation de cet article, puisque, dans l'objet de votre amendement, vous indiquez que le statut des coopératives HLM mérite mieux que les dispositions de l'article 5 *sexies*. Laissez-moi vous rassurer, cet article ne traite en rien du problème des coopératives, mais il offre la possibilité aux trois grandes familles HLM que sont les sociétés anonymes, les offices et les coopératives de créer ces fameuses SCI.

La commission ne peut donc qu'être défavorable à cet amendement.

Le sous-amendement n° 328 rectifié *ter* que nous a proposé Mme Payet est tout à fait pertinent, car il apparaît logique que les sociétés d'économie mixte, comme les organismes d'HLM, puissent bénéficier des dispositions de l'article 5 *sexies* sur les SCI d'accès progressive à la propriété. Aussi, la commission émet un avis favorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement sur les amendements n° 41 rectifié et 75 rectifié, ainsi que sur le sous-amendement n° 328 rectifié *ter* ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. S'agissant tout d'abord de l'amendement n° 41 rectifié, l'objet de l'article 5 *sexies* est de définir le régime des sociétés civiles immobilières spécifiquement destinées à permettre l'accès à la propriété de personnes disposant de ressources limitées. L'exposé des motifs de l'amendement est donc sans rapport avec son contenu. Aussi le Gouvernement est-il défavorable à cet amendement.

L'amendement n° 75 rectifié concerne les SCI d'accès sociale progressive à la propriété. Une meilleure protection du locataire associé en cas de difficultés personnelles, une transparence et un encadrement renforcés du processus au moyen d'un règlement de copropriété et de statuts conformes à des statuts types sont dans la logique d'un outil adapté aux caractéristiques que peuvent demander les ménages modestes.

C'est la raison pour laquelle j'émet un avis favorable sur cet amendement et je lève le gage.

Mme la présidente. Il s'agit donc de l'amendement n° 75 rectifié *bis*.

Veuillez poursuivre, madame la ministre.

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Le sous-amendement n° 328 rectifié *ter* tend également à compléter l'amendement adopté par l'Assemblée nationale sur l'initiative de Mme Christine Boutin en matière d'accès sociale à la propriété.

Il vise à étendre aux SEM de logements près les organismes d'HLM la possibilité de créer des SCI d'accès progressive. Le Gouvernement est naturellement favorable à cette extension, qui ne peut que favoriser l'accès sociale.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 41 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix le sous-amendement n° 328 rectifié *ter*.

(*Le sous-amendement est adopté.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix, modifié, l'amendement n° 75 rectifié *bis*.

(*L'amendement est adopté.*)

Mme la présidente. En conséquence, l'article 5 *sexies* est ainsi rédigé.

Article 5 septies

Le quinzième alinéa de l'article L. 422-3 du code de la construction et de l'habitation est supprimé.

Mme la présidente. L'amendement n° 76, présenté par M. Braye, au nom de la commission, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination. La commission propose la suppression de l'article 5 *septies*, dont les éléments seront repris dans la nouvelle rédaction qu'elle proposera pour l'article 8 *ter*.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 76.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, l'article 5 *septies* est supprimé.

Article 5 octies

I. – Après l'article 1387 du code général des impôts, il est inséré un article 1387 A ainsi rédigé :

« Art. 1387 A. – Dans les zones franches urbaines, définies au B du 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, sont exonérés de la taxe foncière sur les propriétés bâties, pour une durée de cinq ans, les immeubles ou portions d'immeubles affectées à l'habitation de leurs propriétaires, à l'exception des logements en location à un organisme sans but lucratif ou à une union d'économie sociale qui le met à la disposition de personnes défavorisées mentionnées à l'article 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement autres qu'un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, l'organisme ou l'union ayant été agréé à cet effet par le représentant de l'État dans le département. »

II. – La perte de recettes pour les collectivités territoriales est compensée par la majoration à due concurrence de la dotation globale de fonctionnement et, corrélativement, pour l'État par la majoration des droits visés aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

Mme la présidente. L'amendement n° 77, présenté par M. Braye, au nom de la commission, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Cet article, introduit par l'Assemblée nationale, exonère du paiement de la taxe foncière sur les propriétés bâties pendant cinq ans les résidences principales situées en zone franche urbaine.

Le Gouvernement avait émis un avis défavorable sur cette proposition au motif que le dispositif des zones franches urbaines avait avant tout une vocation économique et que, de ce fait, des avantages fiscaux tendant à encourager l'accès à la propriété dans les ZFU s'avéraient moins pertinents. Le rapporteur que je suis a été sensible à cet argument, qui avait été développé par M. Jean-Louis Borloo.

En outre, la commission considère que les ZFU ont été créées pour revenir progressivement dans le droit commun par l'intermédiaire de mesures de discrimination positive. À ce titre, nous n'estimons pas souhaitable de créer un nouvel avantage fiscal spécifique pour inciter les propriétaires à résider dans ces zones. C'est uniquement dans les cas de requalification globale de ces quartiers que les habitants souhaiteront les réinvestir. Ne souhaitant pas stigmatiser davantage les propriétaires de ces quartiers, la commission propose donc de supprimer ce dispositif.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Je vous remercie, monsieur le rapporteur, de cet amendement. En effet, les ZFU procèdent d'une logique économique, et non d'une logique d'habitation. Le Gouvernement ne peut donc qu'émettre un avis très favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 77.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, l'article 5 *octies* est supprimé.

Article 5 nonies

L'article 13 de la loi n° 85-695 du 11 juillet 1985 portant diverses dispositions d'ordre économique et financier est complété par un IV et un V ainsi rédigés :

« IV. – Lorsque la garantie de l'État n'est pas accordée, les sommes ou valeurs provenant des billets à ordre ci-dessus sont affectées, par priorité et en toutes circonstances, au service du paiement en intérêts et en capital de ces emprunts. Elles sont portées dans un compte spécialement dédié pour les recevoir ouvert par le porteur des billets à ordre et sur lequel les créanciers de ce dernier, autres que les porteurs des obligations visées au II, ne peuvent poursuivre le paiement de leurs créances.

« V. – Les dispositions du livre VI du code de commerce, ou celles régissant toutes procédures judiciaires ou amiables équivalentes ouvertes sur le fondement de droits étrangers, ne font pas obstacle à l'application du IV. » – *(Adopté.)*

CHAPITRE II

Développer l'offre locative privée à loyers modérés

Articles additionnels avant l'article 6

Mme la présidente. L'amendement n° 245, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Placade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagache, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Avant l'article 6, insérer un article additionnel rédigé comme suit :

Au début 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, les mots : « Dans la zone géographique » sont remplacés par les mots : « Dans la ou les zones géographiques »

La parole est à M. Jean-Pierre Caffet.

M. Jean-Pierre Caffet. Un décret est pris chaque année pour encadrer la hausse de certains loyers de l'agglomération de Paris. Ce décret concerne les vingt arrondissements de Paris, toutes les communes des départements de la petite couronne, à savoir les Hauts-de-Seine, la Seine-Saint-Denis et le Val-de-Marne, ainsi que certaines communes des départements de la grande couronne, c'est-à-dire le Val-d'Oise, la Seine-et-Marne, les Yvelines et l'Essonne.

Dans ces communes, « lorsque le contrat de location est renouvelé au cours des douze mois qui suivent l'entrée en vigueur du décret, il ne peut y avoir de réévaluation du loyer », si ce n'est la révision habituelle dans les conditions prévues au contrat.

Ce décret permet de contenir la hausse des loyers dans la région parisienne.

Le présent amendement permettrait d'étendre cette disposition de sagesse et de modération à d'autres zones géographiques où le marché locatif est particulièrement tendu. C'est la raison pour laquelle nous suggérons de modifier l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Le blocage des loyers ne se justifie que par les tensions observées sur le marché locatif en Île-de-France. Il ne me semble pas opportun d'étendre ce principe à toutes les régions françaises dans la mesure où elles ne connaissent manifestement pas les mêmes tensions que la région d'Île-de-France.

La commission émet donc un avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. L'intention des auteurs de cet amendement est d'appliquer le dispositif d'encadrement de l'évolution des loyers existant à Paris et en Île-de-France pour les renouvellements de baux, à d'autres grandes agglomérations de province.

La rédaction de l'article 18 de la loi du 6 juillet 1989 sur les rapports locatifs ne signifie pas que cet article ne peut s'appliquer qu'à une seule zone géographique. C'est chaque décret pris en application de cet article qui doit définir précisément son champ géographique d'intervention, lequel est caractérisé par l'existence d'une situation anormale du marché locatif.

Dans ce contexte, le Gouvernement est défavorable à l'amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 245.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 295 rectifié, présenté par MM. Delfau, Fortassin, A. Boyer, Baylet et Collin, est ainsi libellé :

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

À compter de la publication de la présente loi, les loyers des logements locatifs soumis aux dispositions de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 et des logements locatifs sociaux sont bloqués pendant une année. Avant l'issue de cette période, le conseil national de l'habitat remet un rapport au gouvernement et au Parlement évaluant l'impact de la hausse des loyers et des charges sur le pouvoir d'achat des différentes catégories de

ménages et faisant des propositions pour diminuer la part des loyers et charges locatives dans le revenu disponible des ménages.

Cet amendement n'est pas soutenu.

Article 6

I. – Le livre III du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° L'article L. 321-1 est ainsi rédigé :

« Art. L. 321-1. – I. – L'Agence nationale de l'habitat, qui peut également utiliser la dénomination « ANAH », a pour mission, dans le respect des objectifs définis à l'article L. 301-1, de promouvoir le développement et la qualité du parc existant de logements privés. À cet effet, elle encourage et facilite l'exécution de travaux de réparation, d'assainissement, d'amélioration et d'adaptation d'immeubles d'habitation, ainsi que l'exécution de travaux de transformation en logements de locaux non affectés à l'habitation, dès lors que ces logements sont utilisés à titre de résidence principale. Elle peut mener des actions d'assistance, d'étude ou de communication ayant pour objet d'améliorer la connaissance du parc privé existant et des conditions de son occupation et de faciliter l'accès des personnes défavorisées et des ménages à revenus modestes ou intermédiaires aux logements locatifs privés. À cette même fin, elle peut également conclure avec tout bailleur répondant à des conditions fixées par le décret mentionné au III une convention par laquelle le bailleur s'engage à respecter des conditions fixées par décret relatives au plafond de ressources des locataires, au plafond des loyers et, le cas échéant, aux modalités de choix des locataires.

« L'Agence nationale de l'habitat est administrée par un conseil d'administration qui comprend, outre le président, d'une part, des membres représentant l'État, les départements, les communes et les établissements publics de coopération intercommunale et, d'autre part, un nombre égal de membres comprenant des représentants des propriétaires, des locataires et des professionnels de l'immobilier ainsi que des personnalités qualifiées.

« II. – Pour l'accomplissement de sa mission, l'Agence nationale de l'habitat dispose des ressources suivantes :

« 1° Les contributions et subventions de l'État et de ses établissements publics, de l'Union européenne, des collectivités territoriales, de leurs groupements et de leurs établissements publics ainsi que de toute autre personne morale publique ou privée ;

« 2° Les recettes fiscales affectées par la loi ;

« 3° Le produit des amendes mentionnées à l'article L. 651-2 ;

« 4° Les emprunts et le produit des placements financiers qu'elle est autorisée à faire ;

« 5° Le remboursement des aides qu'elle a accordées et qui sont annulées ;

« 6° Le produit des dons et legs ;

« 7° Les sommes correspondant aux aides accordées par les collectivités territoriales et les établissements publics de coopération intercommunale mentionnées aux articles L. 312-2-1 et L. 321-1-1 qui lui sont versées en application des conventions prévues à ces articles ;

« 8° Les sommes allouées par des personnes morales publiques ou privées en vue de l'attribution, pour leur compte, d'aides à l'habitat non régies par le présent code, dès lors que

les logements faisant l'objet des aides sont occupés à titre de résidence principale.

« III. – Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application du présent article. Il détermine les modalités de gestion et de fonctionnement de l'Agence nationale de l'habitat, ainsi que les utilisations de ses ressources. » ;

2° Le second alinéa de l'article L. 321-2 est supprimé ;

3° Le 2° de l'article L. 351-2 est ainsi modifié :

a) Les mots : « lorsque, dans ce dernier cas, les logements ont été construits, acquis ou améliorés avec le concours financier de l'État » sont supprimés ;

b) Après les mots : « par le chapitre III du présent titre », sont insérés les mots : « ou par la section 3 du chapitre I^{er} du titre II du présent livre ».

II. – Les mots : « Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat » sont remplacés par les mots : « Agence nationale de l'habitat » dans toutes les dispositions législatives et réglementaires.

Mme la présidente. La parole est à M. Adrien Giraud, sur l'article.

M. Adrien Giraud. Madame la présidente, madame la ministre, mes chers collègues, vous savez que Mayotte est depuis longtemps engagée dans une action de rattrapage et de modernisation du régime législatif applicable à notre « collectivité départementale ».

C'est pourquoi je m'exprime aujourd'hui dans le cadre de cette discussion sur le logement, pour vous demander de prévoir rapidement l'intervention, à Mayotte, de l'Agence nationale de l'amélioration de l'habitat, l'ANAH.

Cette intervention nous serait doublement utile, d'abord pour l'amélioration de l'habitat locatif privé, ensuite pour les familles modestes qui sont logées dans des conditions précaires.

Compte tenu de nos traditions culturelles qui font du logement une véritable priorité, l'intervention des financements de l'ANAH représenterait, pour Mayotte, un progrès considérable, et les Mahorais en tireraient assurément grand parti.

Je vous remercie, madame la ministre, de prévoir, dans l'article 6 du projet de loi, une possibilité pour l'ANAH d'intervenir à Mayotte.

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre déléguée.

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Je voudrais rappeler à M. Adrien Giraud que l'ANAH n'intervient pour l'instant dans les départements d'outre-mer – même si je sais que Mayotte n'est pas un DOM – que pour les propriétaires bailleurs.

J'entends bien la difficulté qui est celle des propriétaires occupants, à laquelle vous faites allusion, monsieur le sénateur, mais, à ce stade, je ne peux que vous dire ceci : le Gouvernement, par l'intermédiaire du ministre chargé de l'outre-mer, mais également des ministres en charge des finances et du logement, ne peut qu'examiner avec vous quelles sont les possibilités et les discussions que nous devons ouvrir.

Il serait prématuré aujourd'hui d'aller plus loin, mais je voulais, au moins, annoncer cette ouverture sur la problématique que vous soulevez concernant les propriétaires occupants.

Mme la présidente. L'amendement n° 79, présenté par M. Braye, au nom de la commission, est ainsi libellé :

Dans la première phrase du premier alinéa du I du texte proposé par le 1° du I de cet article pour l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation, supprimer les mots :

, qui peut également utiliser la dénomination « ANAH »,

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. La commission n'est manifestement pas convaincue qu'il soit utile ou opportun d'indiquer dans la loi qu'un établissement public est autorisé à conserver, malgré le changement de sa dénomination, l'appellation utilisée antérieurement.

Une telle précision est, au mieux, de nature réglementaire, et il est même tout à fait possible qu'elle relève uniquement du conseil d'administration de l'Agence. Aussi, nous proposons de la supprimer.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Sagesse.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 79.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 467, présenté par M. Desessard, Mmes Blandin, Boumediene-Thiery et Voynet, est ainsi libellé :

Compléter la première phrase du texte proposé par le 1° du I de cet article pour l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation par les mots :

ainsi que des hôtels meublés et de l'habitat des gens du voyage.

Cet amendement n'est pas soutenu.

L'amendement n° 416, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste, est ainsi libellé :

Avant la deuxième phrase du premier alinéa du I du texte proposé par le 1° du I de cet article pour l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation, insérer une phrase ainsi rédigée :

Elle se dote de moyens de contrôle et d'évaluation des bénéficiaires du parc conventionné au regard des conditions d'accès aux logements locatifs sociaux.

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. L'ANAH a pour vocation de financer l'amélioration du parc de logements privés existant. Par les conventionnements que l'Agence conclut avec des propriétaires privés, qui imposent le respect de plafonds de loyer, l'ANAH contribue à contenir, dans une certaine mesure, le niveau des loyers.

Malheureusement, le conventionnement ne permet pas de garantir que les locataires bénéficiaires des baux conventionnés respectent un plafond de ressources donné.

C'est ce qui différencie l'ANAH des cinq familles membres de l'Union sociale pour l'habitat. En effet, si l'on s'assure par un contrôle préalable que tout occupant d'un logement social de l'une de ces familles – OPAC, SEM, offices ou coopératives d'HLM – ne dépasse pas le plafond de revenus, tel n'est pas forcément le cas pour l'ANAH qui ne dispose d'aucun moyen pour vérifier que les conventions sont bien respectées.

Le conventionnement qui, n'étant plus soumis à la réalisation de travaux, est appelé à se développer avec le présent projet de loi portant engagement national pour le logement risque donc d'être réduit à une déclaration d'intention.

Le très grand nombre de garanties exigées par les bailleurs et les prix pratiqués rendent difficile l'accès au logement dans le parc privé. Les bailleurs privilégient des ménages n'ayant pas trop de problèmes de ressources, et ils excluent donc de fait ceux qui ont le plus besoin d'un logement.

Pourtant, on estime que les ressources de 60 % à 70 % des demandeurs de logement social ne leur permettent pas de se loger ailleurs que dans un logement PLA-I.

L'ANAH doit donc pouvoir disposer de moyens suffisants pour lui permettre d'examiner les conditions dans lesquelles est occupé le parc qu'elle conventionne.

Il est nécessaire d'assurer un meilleur contrôle des engagements pris par le propriétaire durant toute la période de contractualisation en lui imposant, lors de la signature d'un nouveau bail, de justifier auprès de l'ANAH, par exemple, des ressources du nouveau locataire entrant dans les lieux. Le non-respect de ses engagements pourrait entraîner la perte des aides et subventions accordées par l'Agence.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Cet amendement alourdirait très substantiellement les missions de l'ANAH, puisqu'il impose des contrôles systématiques.

Dans la pratique, l'Agence vérifie déjà que les conditions d'occupation, de loyer et de ressources des occupants sont respectées.

Mon cher collègue, j'attire votre attention sur le fait que l'ANAH peut, en vertu de l'article L. 321-2, prononcer des sanctions à l'encontre des bénéficiaires des aides ou de leurs mandataires, s'ils ont contrevenu aux règles ou aux conventions.

Si l'ANAH peut délivrer des sanctions, c'est bien la preuve qu'elle a déjà les moyens d'effectuer certains contrôles. Je ne crois pas qu'il soit judicieux de fixer une obligation de résultat, comme vous le faites dans votre amendement. C'est pourquoi la commission émet un avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Le Gouvernement partage totalement l'avis du rapporteur et son argumentaire. Il est donc lui aussi défavorable à cet amendement, sur le fondement de L. 321-2 du code de la construction et de l'habitation.

Mme la présidente. La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

M. Thierry Repentin. Je comprends le souci de M. le rapporteur et de Mme la ministre de ne pas alourdir la procédure. Mais de là à ne rien faire...

Au cours de l'examen de ce projet de loi, nous avons longuement débattu de la question du surloyer de solidarité. Dès lors qu'une famille logée en HLM dépasse le plafond,

se pose la question de savoir si on lui applique un surloyer de solidarité. Dans la mesure où l'État a apporté une aide à la construction du logement social, on considère en effet que ce dernier doit être réservé à ceux de nos concitoyens qui ont des ressources modestes.

C'est sur ce principe que reposait toute une argumentation visant à ce que les personnes dépassant les plafonds de ressources intègrent le parc privé classique ou versent, pour rester dans le logement social, un surloyer de solidarité. Dont acte !

Dès lors, il est assez difficile de tenir deux raisonnements différents et d'admettre que les ménages du parc ANAH, où les niveaux de revenus sont plus élevés que dans le logement social, mais qui est un parc conventionné et recevant donc de l'argent de l'État, ne soient pas soumis au même contrôle. J'avoue que j'ai du mal à le comprendre.

Vous dites que l'article L. 321-2 permet ces contrôles, mais l'ANAH a-t-elle les moyens humains pour les effectuer ?

On pourrait décider, par contractualisation entre l'ANAH et l'État qui lui verse de l'argent prélevé sur le budget de la nation, de contrôler chaque année 5 % des ménages concernés, par exemple. Comment garantir sinon à nos concitoyens que ces logements sont bien occupés par des familles répondant aux critères de conventionnement ?

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre déléguée.

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Monsieur Repentin, nous travaillons actuellement sur la nouvelle convention d'objectifs et de moyens de l'ANAH dont toute une partie sera consacrée aux contrôles que l'Agence pourra effectuer. Le souci que vous avez exprimé sera, je peux d'ores et déjà vous l'assurer, totalement pris en compte.

Mme la présidente. La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Madame la présidente, les précisions que Mme la ministre vient de m'apporter me satisfont. Aussi, je retire mon amendement.

Mme la présidente. L'amendement n° 416 est retiré.

L'amendement n° 527, présenté par M. Braye, au nom de la commission, est ainsi libellé :

Après la deuxième phrase du premier alinéa du I du texte proposé par le 1° du I de cet article pour l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation, insérer une phrase ainsi rédigée :

Elle peut, à ce titre, apporter une aide aux collectivités territoriales pour leurs opérations d'acquisition et d'amélioration de logements conventionnés.

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Sur proposition de notre collègue Daniel Dubois, la commission vous propose d'adopter un amendement qui permet à l'ANAH d'apporter des aides financières aux collectivités territoriales lors de leurs opérations d'acquisition-réhabilitation de logements. Il semblerait que cela réponde, comme Daniel Dubois nous l'a dit à de nombreuses reprises, à un souci exprimé par de nombreuses petites communes rurales.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Je comprends bien l'objectif de M. Dubois, cependant je voudrais souligner que cet amendement vise à faire en sorte que l'ANAH soutienne financièrement les opérations d'acquisition et d'amélioration de logements conventionnés.

Or vous savez qu'en matière d'acquisition-amélioration les communes disposent déjà d'une large palette de financements de l'État, grâce aux subventions aux PLUS et PLA-I. Mais également pour l'amélioration du parc des logements collectifs dont elles sont propriétaires ou gestionnaires. Elles ont aussi accès aux PALULOS, les primes à l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale, aux prêts d'amélioration PAM, à des taux privilégiés de la Caisse des dépôts et consignations.

Leur permettre de recourir de surcroît à des aides spécifiques de l'ANAH afin d'acquiescer ou d'améliorer des logements conventionnés, sans que l'on puisse d'ailleurs distinguer les critères pour retenir au cas par cas un financement État ou un financement ANAH, aurait pour conséquence de rendre le système d'aides publiques peu lisible.

Par ailleurs, l'article 40 s'applique. Aussi, je l'invoque.

Mme la présidente. L'article 40 est-il applicable, monsieur Dallier ?

M. Philippe Dallier, au nom de la commission des finances, du contrôle budgétaire et des comptes économiques de la nation. Il l'est, madame la présidente.

Mme la présidente. L'article 40 étant applicable, l'amendement n° 527 n'est pas recevable.

Je suis saisie de deux amendements faisant l'objet d'une discussion commune.

L'amendement n° 80 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission, est ainsi libellé :

A. – Supprimer la dernière phrase du premier alinéa du I du texte proposé par le 1° du I de cet article pour l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation.

B. – Après le I du même texte, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

« I bis. – L'Agence nationale de l'habitat peut conclure avec tout bailleur une convention conforme à l'article L. 321-4 ou à l'article L. 321-8, par laquelle ce dernier s'engage à respecter des conditions relatives au plafond de ressources des locataires, au plafond de loyers et, le cas échéant, aux modalités de choix des locataires.

« Un décret détermine les modalités d'application du présent I bis et définit les conditions de ressources, de loyers et d'occupation du logement que doivent respecter les bailleurs. Ce décret définit une procédure d'entrée en vigueur simplifiée des conventions. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Cet amendement regroupe dans un paragraphe spécifique les dispositions relatives au conventionnement ANAH sans travaux. À cette occasion, le décret d'application du dispositif prévoit une procédure d'entrée en vigueur simplifiée de ces conventions.

En effet, ce nouveau système ayant vocation à se substituer au régime d'amortissement « Besson ancien », qui a fait ses preuves du fait, notamment, de sa souplesse, il est indispensable que les nouvelles conventions ne donnent pas lieu à

des formalités supplémentaires et à une insécurité juridique et fiscale qui, dans les faits, découragerait les propriétaires d'entrer dans ce nouveau mécanisme.

Une telle situation serait vraisemblablement contre-productive et aurait des effets strictement opposés à l'objectif de cette réforme.

Mme la présidente. L'amendement n° 417, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagache, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste, est ainsi libellé :

Dans la dernière phrase du premier alinéa du I du texte proposé par le 1° du I de cet article pour l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation, remplacer les mots :

, au plafond des loyers

par les mots :

, au plafond des loyers dans la limite du plafond des loyers correspondant aux prêts locatifs à usage social

La parole est à M. Thierry Repentin

M. Thierry Repentin. Cet amendement, qui s'inscrit dans le droit-fil de l'argumentation que nous avons développée au cours de ce débat, vise à s'assurer que les nouveaux moyens, importants, mis à la disposition de l'ANAH en matière de logement conventionné – ce qui ne veut pas dire « logement social » – sont légitimement destinés en priorité aux ménages qui ont le plus de difficulté à trouver un toit.

C'est pourquoi nous souhaitons inscrire dans la loi : « dans la limite du plafond des loyers correspondant aux prêts locatifs à usage social ».

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Il existe deux types de conventions ANAH qui, aux termes de l'article 7 du projet de loi, donneraient droit à des avantages fiscaux différents : 45 % de déduction forfaitaire en cas de conventionnement très social et 30 % pour un conventionnement intermédiaire.

L'adoption de votre amendement, mon cher collègue, écraserait cette différence et remettrait complètement en cause ce système, puisque les deux conventions seraient tenues de respecter les mêmes plafonds.

CoMme toujours, je préfère la souplesse et la diversité à l'uniformité : laissons aux bailleurs le soin de décider des conditions dans lesquelles ils souhaitent conventionner leurs logements ! Aussi, la commission est défavorable à cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement sur ces deux amendements ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Le Gouvernement est favorable à l'amendement n° 80 rectifié, qui clarifie la rédaction du code de la construction et de l'habitation concernant le régime des conventions ANAH de locations à loyers maîtrisés, qu'il s'agisse des conventions après travaux subventionnés par l'Agence comme des conventions sans travaux aidés par l'ANAH.

L'amendement n° 417 fixe une limite au plafond de loyers des conventions de locations à loyers maîtrisés conclues entre les bailleurs et l'ANAH. La limite prévue dans l'amen-

dement correspond à celle du PLUS ; or la fixation d'une telle limite relève du décret. L'amendement n° 80 rectifié, auquel le Gouvernement est favorable, renvoie au décret pour la détermination des conditions de loyers que doivent respecter les bailleurs signant une convention avec l'ANAH. C'est la raison pour laquelle le Gouvernement est défavorable à l'amendement n° 417.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 80 rectifié.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. En conséquence, l'amendement n° 417 n'a plus d'objet.

L'amendement n° 420, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Placade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Compléter le premier alinéa du I du texte proposé par le 1° du I de cet article pour l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation par une phrase ainsi rédigée :

Par ces conventions, les bailleurs de logements s'engagent notamment, lors de la signature d'un nouveau bail, à justifier auprès de l'Agence nationale de l'habitat des ressources du nouveau locataire entrant dans les lieux, faute de quoi les aides et subventions qui leur sont octroyées seraient susceptibles d'être perdues.

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Les logements locatifs aidés par l'ANAH reposent sur l'engagement du propriétaire bailleur de les louer pour une période de neuf ans à titre de résidence principale.

Les associations de solidarité qui travaillent dans ce secteur proposent d'assurer un meilleur contrôle des engagements pris par le propriétaire durant toute la période de contractualisation, en lui imposant, lors de la signature d'un nouveau bail, de justifier auprès de l'ANAH des ressources du nouveau locataire entrant dans les lieux, faute de quoi les avantages qui lui ont été octroyés seraient susceptibles d'être perdus.

Cette procédure, convenons-en, n'est guère contraignante, puisqu'il ne s'agit d'avoir connaissance des revenus du locataire qu'à la signature du bail.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Selon l'analyse de la commission, cet amendement ne relève pas du domaine législatif : cette obligation sera mentionnée dans les conventions passées entre l'Agence et les bailleurs.

C'est la raison pour laquelle je vous demande, mon cher collègue, de bien vouloir retirer votre amendement. À défaut, je serais contraint d'y être défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Le Gouvernement partage le point de vue de la commission.

Par ailleurs, je tiens à préciser que la signature par l'ANAH des conventions de locations à loyers maîtrisés, les « Borloo dans l'ancien », ne prive en rien l'administration fiscale d'exercer ses contrôles habituels, avec la remise en

cause possible des avantages fiscaux consentis au propriétaire bailleur si les conditions de loyer et de ressources ne sont pas respectées.

Nous sommes plutôt dans le domaine de l'engagement contractuel entre le bailleur et l'ANAH. C'est pourquoi, monsieur le sénateur, je vous invite à mon tour à retirer cet amendement.

Mme la présidente. La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

M. Thierry Repentin. Vous nous avez indiqué, madame la ministre, qu'une convention serait signée entre l'État et l'ANAH concernant la façon de gérer les nouveaux moyens qui lui seront alloués et l'agrandissement de son parc.

Plutôt que de renvoyer à des contrôles des services fiscaux, qui, semble-t-il, sont déjà fort occupés, je préférerais que ma proposition soit l'une des clés du cahier des charges que vous signerez avec l'Agence.

C'est une simple suggestion, madame la ministre, sur laquelle je n'attends pas, ce soir, de réponse définitive. Elle procède toujours de la démarche visant à s'assurer de la contrepartie effective de l'engagement financier de l'État au côté de l'ANAH.

Les services mis en place par les communes sont, vous le savez, très souvent facturés en fonction du quotient familial. Une justification des revenus est demandée chaque année afin de déterminer les tarifs. De telles procédures ne nécessitent aucune intervention des services fiscaux.

Mme la présidente. La parole est à Mme la ministre déléguée.

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Monsieur le sénateur, la question que vous posez a besoin d'être expertisée. Le ministre délégué au budget va probablement signer cette convention. Je ne peux, ce soir, vous donner une réponse, mais j'ai entendu votre suggestion.

M. Thierry Repentin. Dans ces conditions, je retire cet amendement, madame la présidente.

Mme la présidente. L'amendement n° 420 est retiré.

L'amendement n° 418 rectifié, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Placade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste, est ainsi libellé :

Après le II du texte proposé par le 1° du I de cet article pour l'article L. 321-1 du code de la construction et de l'habitation, insérer un paragraphe ainsi rédigé :

«... – L'Agence nationale de l'habitat adresse chaque année un rapport au Parlement sur l'occupation sociale des logements qu'elle a conventionnés.

La parole est à M. Thierry Repentin.

M. Thierry Repentin. Dans la mesure où l'Agence se voit reconnaître la possibilité de développer le conventionnement sans travaux, elle joue de plus en plus un rôle majeur dans la mise sur le marché de logements vacants – ce dont nous nous réjouissons – et dans le développement de l'offre de logements à loyers maîtrisés.

En raison de ce rôle et dans un souci d'information, de transparence et de surveillance de la bonne application des dispositifs et des engagements financiers de l'État, il serait

logique que la représentation nationale, qui vote le budget, ait un droit de regard sur les conditions de revenus appliquées pour les logements conventionnés par l'ANAH.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Notre collègue Repentin sait que je suis opposé, par principe, à l'obligation d'adresser des rapports au Parlement. Je me permets de rappeler que, ces trois dernières années, seuls 12,5 % des rapports obligatoires ont été remis au Parlement ! Je vous laisse faire la soustraction pour savoir combien de rapports obligatoires n'ont pas été remis...

Je regrette l'absence de M. Jean Desessard, car je lui dirais : « Ensemble, protégeons les forêts plutôt que de faire des rapports inutiles ! » (*Rires.*)

M. Jean-Pierre Caffet. Nous lui transmettrons le message !

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Je vais peut-être, moi aussi, contribuer à la protection des forêts, en indiquant à M. Repentin que le bilan des activités de l'ANAH est déjà présenté régulièrement au conseil d'administration. (*Sourires.*) Vous me rétorquerez que les parlementaires n'y sont pas forcément présents. Cependant, le bilan est fourni chaque année aux commissions du Parlement, à l'occasion de l'élaboration du projet de loi de finances initial.

L'information existe. C'est la raison pour laquelle nous sommes défavorables à cet amendement.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 418 rectifié.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. L'amendement n° 419, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade, Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – Il est créé un fonds mutualiste pour garantir les risques locatifs pour le parc locatif privé conventionné et le parc locatif social. Son fonctionnement et son financement sont fixés par décret.

La parole est à M. Thierry Repentin

M. Thierry Repentin. Cet amendement contribue à concrétiser le droit opposable au logement suggéré par notre collègue Jack Ralite, en créant un fonds mutualiste afin de garantir les risques locatifs pour le parc privé conventionné et le parc social.

De fait, beaucoup d'entre nous souhaitent mobiliser le parc privé pour proposer à nos concitoyens les logements qui font défaut. Parmi les freins à la mise sur le marché de nouveaux logements, il convient de prendre en compte le risque d'impayés de loyers. Ces impayés, qui effraient les propriétaires, restreignent la mise sur le marché de logements parfois vacants depuis plusieurs années.

Un système assurantiel pourrait, nous dit-on, garantir à la fois le propriétaire contre les impayés et le locataire contre les accidents de la vie : perte d'emploi, séparation, etc. Mais les sociétés d'assurance pratiquent le *scoring*, c'est-à-dire que les populations à risque paient les primes les plus élevées.

C'est ainsi que les primes d'assurance sont plus coûteuses pour les jeunes conducteurs que pour les conducteurs expérimentés.

En matière de logement, les salariés jeunes ou sous contrat à durée déterminée, et plus encore les bénéficiaires des allocations de solidarité, sont des populations à risque et se verraient par conséquent demander les tarifs les plus élevés.

C'est pourquoi, dans le prolongement des préconisations du rapport du Conseil national de l'habitat du 24 novembre 2004 sur la garantie des risques locatifs, nous proposons la création d'un fonds de garantie pour le parc conventionné privé ainsi que pour le parc locatif social.

Ce fonds mutualiste pourrait être financé à la fois par le 1 % logement payé par le monde de l'entreprise – en réalité 0,40 % –, par une cotisation des bailleurs et par une contribution que l'État accorderait aux ménages à faibles ressources ne pouvant pas bénéficier du système assurantiel.

Ce fonds pourrait également être alimenté par la perception des deux mois de caution que tout ménage verse au propriétaire bailleur lorsqu'il entre dans un logement privé. Ces sommes seraient gérées par le fonds mutualiste, sans pour autant priver le propriétaire, et généreraient des intérêts tout au long du bail.

Nous instaurerions ainsi un système de garantie mutualiste, et non assurantiel, pour couvrir les risques d'impayés, fondé sur la contribution des propriétaires, des locataires, de l'État et du monde de l'entreprise.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. S'agissant du parc privé, il n'aura pas échappé à notre collègue Thierry Repentin que nous avons prévu la création d'une garantie contre les risques locatifs, la fameuse GRL, de nature assurantielle, dans la loi relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale.

Le fait de passer à une logique de fonds mutualiste constituerait une véritable révolution, ce qui, vous en conviendrez, mon cher collègue, ne saurait être envisagé au détour d'un amendement.

Par ailleurs, il ne me paraît pas opportun de couvrir le parc privé et le parc social par un système unique, chaque parc présentant ses propres spécificités et donc ses propres règles.

C'est pourquoi la commission émet un avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. La sécurisation des bailleurs, à l'égard notamment des risques d'impayés, est un facteur extrêmement important de soutien au développement du parc conventionné. C'est d'ailleurs pour cette raison que la loi relative au développement des services à la personne a prévu un nouveau dispositif de garantie des risques locatifs, sorte de « super-Locapass », à la fois en termes de protection du locataire et de sécurisation du propriétaire.

Ce dispositif, dont les modalités sont en cours de finalisation avec les partenaires sociaux du 1 % logement, autorisera les fonds du 1 % à apporter des compensations financières aux sociétés mutuelles d'assurance qui font souscrire aux bailleurs des polices d'assurance contre les impayés de loyers.

Nous sommes actuellement en train de mettre au point avec les partenaires sociaux le cahier des charges social de ce dispositif GRL : l'intervention du 1 % logement permettra d'en finir avec la sélection draconienne des candidats-locataires que pratiquent actuellement les compagnies d'assurances.

Ainsi, aucun salarié, quel que soit son statut de travail, ne pourra être écarté par avance de l'accès au logement locatif.

Dans le parc privé conventionné, qui vise les personnes à faibles ressources, aucun critère de situation professionnelle du candidat-locataire, salarié ou non salarié, ne pourra être retenu pour lui fermer le droit à un logement locatif.

Cette nouvelle garantie des risques locatifs marquera une avancée importante pour un droit au logement effectif pour tous.

Le développement du conventionnement ANAH sans travaux, créé à l'article 6 du présent projet de loi, constituera bien sûr un enjeu très fort pour assurer le succès du dispositif GRL.

Nous signerons avant l'été avec les partenaires sociaux une convention explicitant les règles de ce nouveau dispositif. Il sera mis en place de façon opérationnelle dès l'automne 2006. Je précise, par ailleurs, que, de manière extrêmement pratique, des discussions sont actuellement en cours à cette fin avec les assureurs.

Pour toutes ces raisons, monsieur le sénateur, il n'est pas nécessaire de créer un fonds mutualiste de garantie destiné au parc conventionné, comme vous le suggérez à travers votre amendement.

Mme la présidente. La parole est à M. Thierry Repentin, pour explication de vote.

M. Thierry Repentin. Tout d'abord, je me réjouis que le LOCAPASS fonctionne bien et qu'il soit amélioré au fil des ans. C'est effectivement une mesure de sécurisation, notamment pour les jeunes salariés de notre pays.

Je regrette que les propositions du Conseil national de l'habitat de novembre 2004 n'aient pas été retenues : la mutualisation est une solution préférable au système assurantiel.

Je comprends que les assurances soient partantes pour obtenir un nouveau marché sur un segment qui n'existait pas auparavant. Il me semble cependant que nous aurions pu trouver une solution qui pénalise moins les ménages à risque, lesquels devront, du coup, souscrire à des polices d'assurance sans doute plus onéreuses que celles des ménages qui font courir moins de risque aux propriétaires privés.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 419.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 6, modifié.

(L'article 6 est adopté.)

Article additionnel après l'article 6

Mme la présidente. L'amendement n° 246, présenté par MM. Repentin, Raoul, Caffet et Bel, Mme Y. Boyer, MM. Courteau et Dussaut, Mmes Herviaux, Hurel et Khiari, MM. Krattinger, Lejeune, Pastor, Piras, Raoult, Reiner, Ries, Saunier, Teston, Trémel, Lise, Vézinhel, Picheral et Madec, Mme San Vicente, MM. Plancade,

Gillot, Miquel, Guérini, Lagauche, Sueur, Collombat et les membres du groupe socialiste et apparentés, est ainsi libellé :

Après l'article 6, insérer un article additionnel rédigé comme suit :

Le huitième alinéa (g) de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux phrases ainsi rédigées : « Ce cahier des charges, élaboré en concertation avec les représentants des associations dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées, concernera notamment les publics visés à l'article 1^{er} de la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Ces mêmes associations seront associées au suivi et à l'évaluation du dispositif ainsi mis en œuvre. »

La parole est à M. Jean-Pierre Caffet.

M. Jean-Pierre Caffet. Cet amendement s'inscrit dans la continuité de ceux qui ont été défendus par mon collègue Thierry Repentin.

Compte tenu des niveaux de loyers dans le parc privé, mais aussi dans une partie du parc social – je pense notamment bien évidemment au PLS –, et en raison des garanties exigées par les bailleurs, l'accès au logement pour des ménages disposant de faibles ressources – travailleurs pauvres, allocataires de minima sociaux – est devenu excessivement difficile.

Alors que le parc privé conventionné peut offrir des logements accessibles à ces ménages, son volume a malheureusement fortement diminué au cours des dernières années, notamment à cause des réticences des bailleurs à accueillir les ménages défavorisés par peur des impayés.

Le rapport sur la garantie des risques locatifs du Conseil national de l'habitat de novembre 2004, auquel M. Repentin vient de se référer, préconise que le parc privé conventionné fasse l'objet d'un dispositif de garantie des risques pour réduire les risques encourus par les bailleurs et, ce faisant, pour inciter ces derniers à conventionner leur logement.

Cette proposition est d'ailleurs pleinement en accord avec le plan de cohésion sociale qui vise, par certaines mesures, à faciliter l'accès au parc privé des ménages accueillis en structures d'hébergement ou de logement temporaire, de manière à les désengorger.

Cet amendement tend à compléter le dispositif prévu au g de l'article L. 313-1 du code de la construction et de l'habitation, relatif aux contrats d'assurance contre le risque de loyers impayés.

Dans sa rédaction actuelle, le texte en vigueur exclut, en effet, les baux qui ont le plus besoin d'être assurés : ceux qui lient un bailleur privé, un particulier par exemple, à un locataire disposant de faibles ressources.

Il est donc proposé, à travers cet amendement, de compléter le dispositif actuel, afin qu'il réponde mieux aux besoins.

Pour ce faire et de surcroît, les associations d'insertion par le logement seront invitées à participer à l'élaboration du cahier des charges social des contrats d'assurance en question, afin que les ménages défavorisés ayant de faibles ressources puissent en bénéficier.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Depuis la publication de la loi relative aux services à la personne, l'UESL, l'Union d'économie sociale pour le logement, est chargé de verser les contributions de compensation aux entreprises d'assurance qui proposent des contrats contre les risques de loyers impayés.

Ces contrats d'assurance doivent respecter les stipulations d'un cahier des charges social établi par l'UESL et approuvé par décret.

Mon cher collègue, je vous rappelle que l'UESL est composé à parité de représentants des employeurs et des partenaires sociaux. Je ne vois donc pas au nom de quel principe les associations agréées (*M. Jean-Pierre s'entretient avec plusieurs de ses collègues*) – Je vois que Jean-Pierre Caffet est très attentif à l'avis de la commission. (*Sourires.*) Aussi, je serai bref : avis défavorable ! (*Exclamations sur les travées du groupe socialiste.*)

M. Jean-Pierre Caffet. Vous cédez trop à la facilité, monsieur le rapporteur !

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement sur cet amendement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Le Gouvernement partage l'avis de la commission ! (*Sourires.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 246.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Article 6 bis

Après les mots : « vacant depuis », la fin de la dernière phrase de l'article L. 444-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigée : « un an au moins et appartenir à une ou des personnes physiques ou à une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. »

Mme la présidente. L'amendement n° 81 rectifié, présenté par M. Braye, au nom de la commission, est ainsi libellé :

Rédiger ainsi cet article :

L'article L. 444-2 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Art. L. 444-2. – Le contrat de prise à bail ne peut être conclu qu'avec l'accord du maire de la commune d'implantation du logement lorsque, dans cette commune, le nombre de logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 représente, au 1^{er} janvier de la pénultième année, au moins 20 % de résidences principales au sens du dernier alinéa de l'article L. 302-5. Le logement pris à bail doit être vacant depuis au moins un an et appartenir à une ou des personnes physiques ou à une société civile immobilière constituée exclusivement entre parents et alliés jusqu'au quatrième degré inclus. »

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. La commission souscrit pleinement à l'élargissement proposé par l'article 6 bis, qu'elle juge tout à fait opportun. Elle vous propose cependant d'amender cet article, par coordination avec les dispositions de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Favorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 81 rectifié.

(*L'amendement est adopté.*)

Mme la présidente. En conséquence, l'article 6 bis est ainsi rédigé.

Article 7

I. – Dans la première phrase du premier alinéa du *j* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, les mots : « à compter du 1^{er} janvier 1999 » sont remplacés par les mots : « entre le 1^{er} janvier 1999 et le 30 juin 2006 ».

II. – Le 1° du I de l'article 31 du même code est complété par un *m* ainsi rédigé :

« *m* Pour les baux conclus à compter du 1^{er} juillet 2006, une déduction fixée à 30 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée aux articles L. 321-1 et L. 321-4 du code de la construction et de l'habitation, pendant la durée d'application de cette convention.

« Cette déduction est portée à 45 % des revenus bruts des logements donnés en location dans le cadre d'une convention mentionnée à l'article L. 321-8 du même code, pendant la durée d'application de cette convention.

« Le contribuable ou la société propriétaire doit louer le logement nu pendant toute la durée de la convention à des personnes qui en font leur habitation principale. Pour l'application du premier alinéa, le loyer et les ressources du locataire appréciées à la date de conclusion du bail ne doivent pas excéder des plafonds fixés à des niveaux inférieurs à ceux prévus au premier alinéa du *j*. La location ne peut être conclue avec un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant du contribuable, une personne occupant déjà le logement ou, si celui-ci est la propriété d'une société non soumise à l'impôt sur les sociétés, l'un de ses associés ou un membre du foyer fiscal, un ascendant ou un descendant d'un associé. Les associés des sociétés précitées doivent conserver leurs parts pendant toute la durée de la convention.

« Ces dispositions sont exclusives de celles prévues aux *f* à *l* et à l'article 199 undecies A. »

III. – Dans le *f* du 2 de l'article 32 du même code, après les mots : « prévue au *i* », sont insérés les mots : « , au *m* ou au *n* ».

Mme la présidente. L'amendement n° 528, présenté par M. Braye, au nom de la commission, est ainsi libellé :

Dans le premier alinéa du texte proposé par le II de cet article pour le *m*) du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, remplacer les mots :

aux articles L. 321-1 et L. 321-4

par les mots :

à l'article L. 321-4

La parole est à M. le rapporteur.

M. Dominique Braye, rapporteur. Il s'agit d'un amendement de coordination avec les amendements que nous avons adoptés à l'article 6.

Il convient, en effet, de préciser à l'article 7 que le conventionnement sans travaux de l'ANAH n'est qu'une des modalités de convention prévues à l'article L. 321-4, qui concerne les conventions intermédiaires, ou à l'article L. 321-8, qui vise des conventions APL.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Le Gouvernement est favorable à cet amendement rédactionnel de conséquence.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 528.

(L'amendement est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 34, présenté par Mmes Demessine et Didier, MM. Billout, Coquelle, Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

À la fin de la deuxième phrase du troisième alinéa du texte proposé par le II de cet article pour le *m* du 1° du I de l'article 31 du code général des impôts, remplacer les mots :

des plafonds fixés à des niveaux inférieurs à ceux prévus au premier alinéa du *j*

par les mots :

ceux des logements financés dans le cadre d'un programme social thématique

La parole est à Mme Michelle Demessine.

Mme Michelle Demessine. Cet amendement vise simplement à centrer plus précisément la mesure d'exonération de la contribution sur les revenus locatifs, en la limitant aux logements loués à des niveaux équivalant à ceux qui sont pratiqués pour les logements locatifs sociaux du voisinage.

Avec cet amendement, nous sommes dans une logique assez nettement différente de celle du projet de loi.

Pour que les choses soient précises, l'exonération ne pourrait intervenir dans le cas où le bailleur du logement conventionné sans travaux par l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat pratiquerait le loyer maximal autorisé par la loi. Elle ne serait donc applicable qu'à ceux qui opéreraient clairement pour la modération des loyers.

On nous indique que l'objectif des dispositions de l'article 6 est de créer une offre de logement correspondant de près ou de loin à des loyers égaux à ceux du marché minorés d'environ 35 %.

Cela signifie que l'on proposera des loyers largement supérieurs aux loyers les plus chers du secteur social et que ce ne sont pas de petites différences qui seront être ainsi mises en œuvre.

Le loyer d'un PLS est de 8,64 euros au mètre carré dans Paris et la petite couronne, tandis qu'il s'élève à 15,90 euros en « Besson ancien » et atteint 19,89 euros en « Robien ».

Même si le montant des loyers se situait aux alentours des seuils du « Besson » ou en dessous du « Robien », le niveau de loyer resterait largement supérieur aux possibilités financières des demandeurs de logement.

Tout se passe, en fait, comme si on créait un dispositif fiscal particulièrement avantageux pour répondre à un segment de clientèle particulier : celui des jeunes couples salariés disposant de revenus moyens, victimes de la majoration des loyers HLM imputable au supplément de loyer de solidarité.

On crée, en quelque sorte, un segment d'investissement fortement défiscalisé pour capter une clientèle exclue de la logique du marché libre et trop riche pour avoir droit au logement social.

Il convient donc que la mise en œuvre des dispositifs d'incitation fiscale soit plus exactement centrée sur les propriétaires acceptant de pratiquer les loyers les plus bas.

Au demeurant, ils seront sûrs de trouver des candidats à la location qui ne présenteront pas de risque majeur quant à l'encaissement des loyers.

Sous le bénéfice de ces observations, nous vous invitons, mes chers collègues, à adopter cet amendement.

M. Thierry Repentin. Excellent amendement !

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur cet amendement ?

M. Dominique Braye, rapporteur. Cet amendement est tellement excellent que la commission émettra bien sûr un avis défavorable... En effet, par cette disposition, il s'agit, une fois de plus, d'uniformiser toutes les conventions ANAH à des niveaux de loyer inférieurs aux programmes sociaux thématiques.

Madame Demessine, je vous le répète certainement pour la millième fois : nous ne pourrions développer le parc privé conventionné que si nous accordons un certain nombre d'avantages fiscaux.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement sur cet amendement ?

Mme Catherine Vautrin, ministre déléguée. Le Gouvernement partage l'avis de la commission.

Les auteurs de cet amendement veulent réserver le « Borloo dans l'ancien » aux seuls logements faisant l'objet d'un PST de l'ANAH, c'est-à-dire au logement très social.

Le « Borloo dans l'ancien » est un dispositif destiné à favoriser le développement, dans le parc existant, de l'offre locative privée à loyers maîtrisés. Il s'agit de logements loués en dessous des conditions du marché, avec des loyers de niveau intermédiaire ou des loyers de niveau social. Il est clair que ce dispositif a pour objet de loger dans le parc existant des ménages disposant de revenus modestes ou moyens, qui ne peuvent pas supporter les conditions du marché.

Réserver le « Borloo dans l'ancien » aux seuls logements faisant l'objet d'un programme social thématique ne permettrait pas d'attirer beaucoup d'investisseurs privés.

On attend, en revanche, plusieurs dizaines de milliers de nouveaux logements à loyers maîtrisés par an grâce au « Borloo dans l'ancien ».

Pour toutes ces raisons, le Gouvernement émet un avis défavorable.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 34.

(L'amendement n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 7, modifié.

(L'article 7 est adopté.)

Mme la présidente. Mes chers collègues, la suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

TRANSMISSION D'UNE PROPOSITION DE LOI

Mme la présidente. J'ai reçu de M. le président de l'Assemblée nationale une proposition de loi, modifiée par l'Assemblée nationale, relative aux délégués départementaux de l'éducation nationale.

La proposition de loi sera imprimée sous le n° 299, distribuée et renvoyée à la commission des affaires culturelles.

5

TEXTES SOUMIS AU SÉNAT EN APPLICATION DE L'ARTICLE 88-4 DE LA CONSTITUTION

Mme la présidente. J'ai reçu de M. le Premier ministre le texte suivant, soumis au Sénat par le Gouvernement, en application de l'article 88-4 de la Constitution :

– Proposition de règlement du Parlement européen et du Conseil modifiant le règlement (CE) n° 417/2002 relatif à l'introduction accélérée des prescriptions en matière de double coque ou de normes, de conception équivalentes pour les pétroliers à simple coque, et abrogeant le règlement (CE) n° 2978/94 du Conseil.

Ce texte sera imprimé sous le n° E-3115 et distribué.

J'ai reçu de M. le Premier ministre le texte suivant, soumis au Sénat par le Gouvernement, en application de l'article 88-4 de la Constitution :

– Proposition de décision du Conseil concernant la signature, au nom de la Communauté européenne, de l'accord de stabilisation et d'association entre les Communautés européennes et leurs États membres et la République d'Albanie. Proposition de décision du Conseil et de la Commission concernant la conclusion de l'accord de stabilisation et d'association entre les Communautés européennes et leurs États membres, d'une part, et la République d'Albanie, d'autre part.

Ce texte sera imprimé sous le n° E-3116 et distribué.

J'ai reçu de M. le Premier ministre le texte suivant, soumis au Sénat par le Gouvernement, en application de l'article 88-4 de la Constitution :

– Proposition de décision du Conseil relative à la conclusion d'un accord intérimaire concernant le commerce et les mesures d'accompagnement entre la Communauté européenne, d'une part, et la République d'Albanie, d'autre part.

Ce texte sera imprimé sous le n° E-3117 et distribué.

J'ai reçu de M. le Premier ministre le texte suivant, soumis au Sénat par le Gouvernement, en application de l'article 88-4 de la Constitution :

– Proposition de décision du Conseil relative à la conclusion, au nom de la Communauté européenne, de la convention des Nations unies contre la corruption.

Ce texte sera imprimé sous le n° E-3118 et distribué.

J'ai reçu de M. le Premier ministre le texte suivant, soumis au Sénat par le Gouvernement, en application de l'article 88-4 de la Constitution :

– Proposition de directive du Parlement européen et du Conseil modifiant la directive 91/477 / CEE du Conseil relative au contrôle de l'acquisition et de la détention d'armes.

Ce texte sera imprimé sous le n° E-3119 et distribué.

6

DÉPÔT D'UN RAPPORT D'INFORMATION

Mme la présidente. J'ai reçu de M. Alain Vasselle un rapport d'information fait au nom de la commission des affaires sociales sur la réforme du financement des établissements de santé.

Le rapport d'information sera imprimé sous le n° 298 et distribué.

7

ORDRE DU JOUR

Mme la présidente. Voici quel sera l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée au mardi 11 avril 2006 :

À dix heures :

1. Dix-huit questions orales.

À seize heures et le soir :

2. Suite de la discussion, en deuxième lecture, du projet de loi (n° 188, 2005-2006), modifié par l'Assemblée nationale, portant engagement national pour le logement ;

Rapport (n° 270, 2005-2006) de M. Dominique Braye, fait au nom de la commission des affaires économiques ;

Le délai limite pour le dépôt des amendements est expiré.

Délai limite pour les inscriptions de parole

Question orale avec débat (n° 12) de M. Gérard César à M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur la crise de la filière viticole française :

Délai limite pour les inscriptions de parole dans le débat : mardi 11 avril 2006, à dix-sept heures.

Question orale avec débat (n° 14) de M. Dominique Mortemousque à M. le ministre de l'agriculture et de la pêche sur les conséquences économiques de l'épidémie de grippe aviaire sur la filière avicole :

Délai limite pour les inscriptions de parole dans le débat : mardi 11 avril 2006, à dix-sept heures.

Question orale avec débat (n° 15) de M. Jean Puech à M. le ministre délégué aux collectivités territoriales sur les difficultés éprouvées par les collectivités territoriales dans l'accès aux informations :

Délai limite pour les inscriptions de parole dans le débat : mardi 11 avril 2006, à dix-sept heures.

Question orale avec débat (n° 16) de M. Guy Fischer à M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur les conditions de transfert du revenu minimum d'insertion aux départements :

Délai limite pour les inscriptions de parole dans le débat : mardi 11 avril 2006, à dix-sept heures.

Personne ne demande la parole ?...

La séance est levée.

(La séance est levée le vendredi 7 avril 2006, à zéro heure quarante.)

La Directrice
du service du compte rendu intégral,
MONIQUE MUYARD

ANNEXES AU PROCÈS-VERBAL

de la séance

du jeudi 6 avril 2006

SCRUTIN (n° 172)

sur l'amendement n° 378, présenté par MM. Thierry Repentin, Daniel Raoul, Jean-Pierre Caffet et les membres du groupe socialiste et apparentés, à l'article 2 du projet de loi, modifié par l'Assemblée nationale, portant engagement national pour le logement (modification des plans locaux d'urbanisme et des plans d'occupation des sols).

Nombre de votants : 311
 Nombre de suffrages exprimés : 311

Pour : 120
 Contre : 191

Le Sénat n'a pas adopté.

ANALYSE DU SCRUTIN

GROUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN ET CITOYEN (23) :

Pour : 23.

GROUPE UNION CENTRISTE-UDF (33) :

Contre : 33.

GROUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (16) :

N'ont pas pris part au vote : 16.

GROUPE SOCIALISTE (97) :

Pour : 97.

GROUPE DE L'UNION POUR UN MOUVEMENT POPULAIRE (155) :

Contre : 153.

N'ont pas pris part au vote : 2. – MM. Christian Poncelet, président du Sénat, et Adrien Gouteyron, qui présidait la séance.

SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (7) :

Contre : 5.

N'ont pas pris part au vote : 2. – MM. Philippe Darniche et Bruno Retailleau.

Ont voté pour

<ul style="list-style-type: none"> Jacqueline Alquier Michèle André Bernard Angels Éliane Assassi David Assouline Bertrand Auban François Autain Robert Badinter Marie-France Beauflis Jean-Pierre Bel Maryse Bergé-Lavigne Jean Besson Pierre Biarnès Michel Billout Marie-Christine Blandin Jean-Marie Bockel Yannick Bodin Nicole Borvo Cohen-Seat Didier Boulaud Alima Boumediene-Thiery Yolande Boyer Robert Bret Nicole Bricq Jean-Pierre Caffet Claire-Lise Champion Jean-Louis Carrère Bernard Cazeau Monique Cersier-ben Guiga Michel Charasse Gérard Collomb Pierre-Yves Collombat Yves Coquelle Raymond Courrière Roland Courteau Yves Dauge Annie David Jean-Pierre Demerliat Michelle Demessine 	<ul style="list-style-type: none"> Christiane Demontès Jean Desessard Évelyne Didier Claude Domeizel Michel Dreyfus-Schmidt Josette Durrieu Bernard Dussaut Guy Fischer Thierry Foucaud Jean-Claude Frécon Bernard Frimat Charles Gautier Jacques Gillot Jean-Pierre Godefroy Jean-Noël Guérini Claude Haut Odette Herviaux Gélita Hoarau Robert Hue Sandrine Hurel Alain Journet Bariza Khiari Yves Krattinger André Labarrère Philippe Labeyrie Serge Lagache Serge Larcher Gérard Le Cam Raymonde Le Texier André Lejeune Louis Le Pensec Claude Lise Hélène Luc Roger Madec Philippe Madrelle Jacques Mahéas François Marc Jean-Pierre Masseret Marc Massion Josiane Mathon-Poinat Pierre Mauroy 	<ul style="list-style-type: none"> Jean-Luc Mélenchon Louis Mermaz Jean-Pierre Michel Gérard Miquel Michel Moreigne Roland Muzeau Jean-Marc Pastor Daniel Percheron Jean-Claude Peyronnet Jean-François Picheral Bernard Piras Jean-Pierre Plancade Gisèle Printz Jack Ralite Daniel Raoul Paul Raoult Daniel Reiner Ivan Renar Thierry Repentin Roland Ries Gérard Roujas André Rouvière Michèle San Vicente Claude Saunier Patricia Schillinger Michel Sergent Jacques Siffre René-Pierre Signé Jean-Pierre Sueur Simon Sutour Catherine Tasca Michel Teston Jean-Marc Todeschini Pierre-Yvon Trémel André Vantomme Bernard Vera André Vézinhét Marcel Vidal Jean-François Voguet Dominique Voynet Richard Yung
--	---	--

Ont voté contre

<ul style="list-style-type: none"> Nicolas About Philippe Adnot Jean-Paul Alduy Jean-Paul Amoudry Pierre André Philippe Arnaud Jean Arthuis Denis Badré Gérard Bailly José Balarello Bernard Barraux 	<ul style="list-style-type: none"> Jacques Baudot René Beaumont Michel Bécot Claude Belot Daniel Bernardet Roger Besse Laurent Béteille Joël Billard Claude Biwer Jean Bizet Jacques Blanc 	<ul style="list-style-type: none"> Paul Blanc Maurice Blin Pierre Bordier Didier Borotra Joël Bourdin Brigitte Bout Jean Boyer Jean-Guy Branger Dominique Braye Paulette Brisepierre Louis de Broissia
---	---	---

François-Noël Buffet
 Christian Cambon
 Jean-Pierre Cantegrit
 Jean-Claude Carle
 Auguste Cazalet
 Gérard César
 Marcel-Pierre Cléach
 Christian Cointat
 Gérard Cornu
 Jean-Patrick Courtois
 Philippe Dallier
 Serge Dassault
 Isabelle Debré
 Robert Del Picchia
 Christian Demuyneck
 Marcel Deneux
 Gérard Dériot
 Sylvie Desmarescaux
 Denis Detcheverry
 Yves Détraigne
 Muguette Dini
 Éric Doligé
 Philippe Dominati
 Michel Doublet
 Daniel Dubois
 Alain Dufaut
 André Dulait
 Ambroise Dupont
 Bernadette Dupont
 Jean-Léonce Dupont
 Louis Duvernois
 Jean-Paul Émin
 Jean-Paul Émorine
 Michel Esneu
 Jean-Claude Étienne
 Hubert Falco
 Pierre Fauchon
 Jean Faure
 Françoise Férat
 André Ferrand
 François Fillon
 Gaston Flosse
 Alain Fouché
 Jean-Pierre Fourcade
 Bernard Fournier
 Jean François-Poncet
 Yves Fréville
 Yann Gaillard
 René Garrec
 Joëlle Garriaud-Maylam
 Christian Gaudin
 Jean-Claude Gaudin
 Gisèle Gautier
 Patrice Gérard
 Alain Gérard
 François Gerbaud

Charles Ginéy
 Adrien Giraud
 Francis Giraud
 Paul Girod
 Philippe Goujon
 Daniel Goulet
 Jacqueline Gourault
 Alain Gournac
 Adeline Gousseau
 Francis Grignon
 Louis Grillot
 Georges Gruillot
 Charles Guené
 Michel Guerry
 Hubert Haenel
 Françoise Henneron
 Pierre Hérisson
 Marie-Thérèse
 Hermange
 Michel Houel
 Jean-François Humbert
 Christiane Hummel
 Benoît Huré
 Jean-Jacques Hyst
 Soibahaddine Ibrahim
 Pierre Jarlier
 Jean-Jacques Jégou
 Jean-Marc Juilhard
 Christiane
 Kammermann
 Roger Karoutchi
 Fabienne Keller
 Joseph Kergueris
 Alain Lambert
 Élisabeth Lamure
 André Lardeux
 Robert Lafoaulu
 Jean-René Lecerf
 Dominique Leclerc
 Jacques Legendre
 Jean-François
 Le Grand
 Philippe Leroy
 Marcel Lesbros
 Valérie Létard
 Gérard Longuet
 Simon Loueckhote
 Roland du Luart
 Lucienne Malovry
 Philippe Marini
 Pierre Martin
 Jean Louis Masson
 Colette Mélot
 Jean-Claude Merceron
 Michel Mercier
 Lucette
 Michaux-Chevry

Alain Milon
 Jean-Luc Miraux
 Catherine
 Morin-Desailly
 Dominique
 Mortemousque
 Bernard Murat
 Philippe Nachbar
 Philippe Nogrix
 Monique Papon
 Charles Pasqua
 Anne-Marie Payet
 Jean Pépin
 Jacques Peyrat
 Jackie Pierre
 Xavier Pintat
 Rémy Pointereau
 Ladislav Poniatowski
 Hugues Portelli
 Yves Pozzo di Borgo
 Catherine Procaccia
 Jean Puech
 Jean-Pierre Raffarin
 Henri de Raincourt
 Charles Revet
 Henri Revol
 Henri de Richemont
 Philippe Richert
 Yves Rispat
 Josselin de Rohan
 Roger Romani
 Janine Rozier
 Bernard Saugy
 Bruno Sido
 Esther Sittler
 Daniel Soulage
 Louis Souvet
 Yannick Texier
 Henri Torre
 André Trillard
 Catherine Troendle
 François Trucy
 Alex Türk
 Jacques Valade
 André Vallet
 Jean-Marie
 Vanlerenberghe
 Alain Vasselle
 Jean-Pierre Vial
 Serge Vinçon
 Jean-Paul Virapoullé
 François Zocchetto

SCRUTIN (n° 173)

sur l'amendement n° 380, présenté par MM. Thierry Repentin, Daniel Raoul, Jean-Pierre Caffet et les membres du groupe socialiste et apparentés, à l'article 2 du projet de loi, modifié par l'Assemblée nationale, portant engagement national pour le logement (modification des plans locaux d'urbanisme et des plans d'occupation des sols).

Nombre de votants : 327

Nombre de suffrages exprimés : 327

Pour : 128

Contre : 199

Le Sénat n'a pas adopté.

ANALYSE DU SCRUTIN

GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN ET CITOYEN (23) :

Pour : 23.

GRUPE UNION CENTRISTE-UDF (33) :

Contre : 33.

GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (16) :

Pour : 8.

Contre : 8.

GRUPE SOCIALISTE (97) :

Pour : 97.

GRUPE DE L'UNION POUR UN MOUVEMENT POPULAIRE (155) :

Contre : 153.

N'ont pas pris part au vote : 2. – MM. Christian Poncelet, président du Sénat, et Adrien Gouteyron, qui présidait la séance.

SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GRUPE (7) :

Contre : 5.

N'ont pas pris part au vote : 2. – MM. Philippe Darniche et Bruno Retailleau.

N'ont pas pris part au vote

Nicolas Alfonsi
 Gilbert Barbier
 Jean-Michel Baylet
 André Boyer
 Yvon Collin
 Philippe Darniche

Gérard Delfau
 François Fortassin
 Pierre Laffitte
 Daniel Marsin
 Aymeri
 de Montesquiou

Georges Mouly
 Georges Othily
 Jacques Pelletier
 Bruno Retailleau
 Bernard Seillier
 Michel Thiollière
 François Vendasi

N'ont pas pris part au vote

Christian Poncelet, président du Sénat, et Adrien Gouteyron, qui présidait la séance.

Les nombres annoncés en séance ont été reconnus, après vérification, conformes à la liste de scrutin ci-dessus.

Ont voté pour

Nicolas Alfonsi
 Jacqueline Alquier
 Michèle André
 Bernard Angels
 Éliane Assassi
 David Assouline
 Bertrand Auban
 François Autain
 Robert Badinter
 Jean-Michel Baylet
 Marie-France Beaufrils
 Jean-Pierre Bel
 Maryse Bergé-Lavigne
 Jean Besson
 Pierre Biarnès
 Michel Billout

Marie-Christine
 Blandin
 Jean-Marie Bockel
 Yannick Bodin
 Nicole
 Borvo Cohen-Seat
 Didier Boulaud
 Alima
 Boumediene-Thierry
 André Boyer
 Yolande Boyer
 Robert Bret
 Nicole Bricq
 Jean-Pierre Caffet
 Claire-Lise Campion
 Jean-Louis Carrère

Bernard Cazeau
 Monique
 Cerisier-ben Guiga
 Michel Charasse
 Yvon Collin
 Gérard Collomb
 Pierre-Yves Collombat
 Yves Coquelle
 Raymond Courrière
 Roland Courteau
 Yves Dauge
 Annie David
 Gérard Delfau
 Jean-Pierre Demerliat
 Michelle Demessine
 Christiane Demontès

Jean Desessard
Évelyne Didier
Claude Domeizel
Michel
Dreyfus-Schmidt
Josette Durrieu
Bernard Dussaut
Guy Fischer
François Fortassin
Thierry Foucaud
Jean-Claude Frécon
Bernard Frimat
Charles Gautier
Jacques Gillot
Jean-Pierre Godefroy
Jean-Noël Guérini
Claude Haut
Odette Herviaux
Gélita Hoarau
Robert Hue
Sandrine Hurel
Alain Journet
Bariza Khari
Yves Krattinger
André Labarrère
Philippe Labeyrie
Serge Lagauche
Serge Larcher

Gérard Le Cam
Raymonde Le Texier
André Lejeune
Louis Le Pensec
Claude Lise
Hélène Luc
Roger Madec
Philippe Madrelle
Jacques Mahéas
François Marc
Daniel Marsin
Jean-Pierre Masseret
Marc Massion
Josiane Mathon-Poinat
Pierre Mauroy
Jean-Luc Mélenchon
Louis Mermaz
Jean-Pierre Michel
Gérard Miquel
Michel Moreigne
Roland Muzeau
Jean-Marc Pastor
Daniel Percheron
Jean-Claude Peyronnet
Jean-François Picheral
Bernard Piras
Jean-Pierre Plancade
Gisèle Printz
Jack Ralite

Daniel Raoul
Paul Raoult
Daniel Reiner
Ivan Renar
Thierry Repentin
Roland Ries
Gérard Roujas
André Rouvière
Michèle San Vicente
Claude Saunier
Patricia Schillinger
Michel Sergent
Jacques Siffre
René-Pierre Signé
Jean-Pierre Sueur
Simon Sutour
Catherine Tasca
Michel Teston
Jean-Marc Todeschini
Pierre-Yvon Trémel
André Vantomme
François Vendasi
Bernard Vera
André Vézinhét
Marcel Vidal
Jean-François Voguet
Dominique Voynet
Richard Yung

Philippe Leroy
Marcel Lesbros
Valérie Létard
Gérard Longuet
Simon Loueckhote
Roland du Luart
Lucienne Malovry
Philippe Marini
Pierre Martin
Jean Louis Masson
Colette Mélot
Jean-Claude Merceron
Michel Mercier
Lucette
Michaux-Chevy
Alain Milon
Jean-Luc Miraux
Aymeri
de Montesquiou
Catherine
Morin-Desailly
Dominique
Mortemousque
Georges Mouly
Bernard Murat

Philippe Nachbar
Philippe Nogrix
Georges Othily
Monique Papon
Charles Pasqua
Anne-Marie Payet
Jacques Pelletier
Jean Pépin
Jacques Peyrat
Jackie Pierre
Xavier Pintat
Rémy Pointereau
Ladislav Poniatowski
Hugues Portelli
Yves Pozzo di Borgo
Catherine Procaccia
Jean Puech
Jean-Pierre Raffarin
Henri de Raincourt
Charles Revet
Henri Revol
Henri de Richemont
Philippe Richert
Yves Rispat
Josselin de Rohan

Roger Romani
Janine Rozier
Bernard Saugé
Bernard Seillier
Bruno Sido
Esther Sittler
Daniel Soulage
Louis Souvet
Yannick Texier
Michel Thiollière
Henri Torre
André Trillard
Catherine Troendle
François Trucy
Alex Türk
Jacques Valade
André Vallet
Jean-Marie
Vanlerenberghe
Alain Vasselle
Jean-Pierre Vial
Serge Vinçon
Jean-Paul Virapoullé
François Zocchetto

Ont voté contre

Nicolas About
Philippe Adnot
Jean-Paul Alduy
Jean-Paul Amoudry
Pierre André
Philippe Arnaud
Jean Arthuis
Denis Badré
Gérard Bailly
José Balarello
Gilbert Barbier
Bernard Barraux
Jacques Baudot
René Beaumont
Michel Bécot
Claude Belot
Daniel Bernardet
Roger Besse
Laurent Bétéille
Joël Billard
Claude Biwer
Jean Bizet
Jacques Blanc
Paul Blanc
Maurice Blin
Pierre Bordier
Didier Borotra
Joël Bourdin
Brigitte Bout
Jean Boyer
Jean-Guy Branger
Dominique Braye
Paulette Brisepierre
Louis de Broissia
François-Noël Buffet
Christian Cambon
Jean-Pierre Cantegrit
Jean-Claude Carle
Auguste Cazalet
Gérard César
Marcel-Pierre Cléach
Christian Cointat
Gérard Cornu
Jean-Patrick Courtois

Philippe Dallier
Serge Dassault
Isabelle Debré
Robert Del Picchia
Christian Demuyneck
Marcel Deneux
Gérard Dériot
Sylvie Desmarescaux
Denis Detcheverry
Yves Détraigne
Muguette Dini
Éric Doligé
Philippe Dominati
Michel Doublet
Daniel Dubois
Alain Dufaut
André Dulait
Ambroise Dupont
Bernadette Dupont
Jean-Léonce Dupont
Louis Duvernois
Jean-Paul Émin
Jean-Paul Émorine
Michel Esneu
Jean-Claude Étienne
Hubert Falco
Pierre Fauchon
Jean Faure
Françoise Férat
André Ferrand
François Fillon
Gaston Flosse
Alain Fouché
Jean-Pierre Fourcade
Bernard Fournier
Jean François-Poncet
Yves Fréville
Yann Gaillard
René Garrec
Joëlle Garriaud-Maylam
Christian Gaudin
Jean-Claude Gaudin
Gisèle Gautier
Patrice Gélard

Alain Gérard
François Gerbaud
Charles Ginésy
Adrien Giraud
Francis Giraud
Paul Girod
Philippe Goujon
Daniel Goulet
Jacqueline Gourault
Alain Gournac
Adeline Gousseau
Francis Grignon
Louis Grillot
Georges Gruillot
Charles Guené
Michel Guerry
Hubert Haenel
Françoise Henneron
Pierre Hérisson
Marie-Thérèse
Hermange
Michel Houel
Jean-François Humbert
Christiane Hummel
Benoît Huré
Jean-Jacques Huest
Soibahaddine Ibrahim
Pierre Jarlier
Jean-Jacques Jégou
Jean-Marc Juilhard
Christiane
Kammermann
Roger Karoutchi
Fabienne Keller
Joseph Kergueris
Pierre Laffitte
Alain Lambert
Élisabeth Lamure
André Lardeux
Robert Lafoaolu
Jean-René Lecerf
Dominique Leclerc
Jacques Legendre
Jean-François
Le Grand

N'ont pas pris part au vote

Philippe Darniche, Bruno Retailleau.

N'ont pas pris part au vote

Christian Poncelet, président du Sénat, et Adrien Gouteyron, qui présidait la séance.

Les nombres annoncés en séance ont été reconnus, après vérification, conformes à la liste de scrutin ci-dessus.

SCRUTIN (n° 174)

sur l'amendement n° 133 rectifié bis, présenté par MM. Henri de Raincourt, Alain Vasselle, Rémy Pointereau et plusieurs de leurs collègues, et l'amendement n° 194, présenté par M. Philippe Marini, tendant à supprimer l'article 4 septies du projet de loi, modifié par l'Assemblée nationale, portant engagement national pour le logement (taxe forfaitaire sur les terrains devenus constructibles).

Nombre de votants : 316

Nombre de suffrages exprimés : 305

Pour : 166

Contre : 139

Le Sénat a adopté.

ANALYSE DU SCRUTIN

GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN ET CITOYEN (23) :

Contre : 23.

GRUPE UNION CENTRISTE-UDF (33) :

Pour : 11.

Contre : 9. – MM. Jean-Paul Amoudry, Didier Borotra, Yves Détraigne, Christian Gaudin, Jean-Jacques Jégou, Mme Valérie Létard, M. Jean-Claude Merceron, Mme Catherine Morin-Desailly, M. Jean-Marie Vanlerenberghe.

Abstentions : 2. – MM. Denis Badré et Daniel Soulage.

N'ont pas pris part au vote : 11.

GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (16) :

Contre : 8.

Abstentions : 8.

GRUPE SOCIALISTE (97) :

Contre : 96.

N'a pas pris part au vote : 1. – Mme Michèle André, qui présidait la séance.

GRUPE DE L'UNION POUR UN MOUVEMENT POPULAIRE (155) :

Pour : 150.

Contre : 3. – M. Dominique Braye, Mme Christiane Hummel et M. Pierre Jarlier.

Abstention : 1. – M. Jean-Paul Émorine.

N'a pas pris part au vote : 1. – M. Christian Poncelet, président du Sénat.

SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (7) :

Pour : 5.

N'ont pas pris part au vote : 2. – MM. Philippe Darniche et Bruno Retailleau.

Ont voté pour

Philippe Adnot
Jean-Paul Alduy
Pierre André
Philippe Arnaud
Jean Arthuis
Gérard Bailly
José Balarello
Bernard Barraux
Jacques Baudot
René Beaumont
Michel Bécot
Claude Belot
Daniel Bernardet
Roger Besse
Laurent Béteille
Joël Billard
Claude Biwer
Jean Bizet
Jacques Blanc
Paul Blanc
Pierre Bordier
Joël Bourdin
Brigitte Bout
Jean-Guy Branger
Paulette Briseperrière
Louis de Broissia
François-Noël Buffet
Christian Cambon
Jean-Pierre Cantegrit
Jean-Claude Carle
Auguste Cazalet
Gérard César
Marcel-Pierre Cléach
Christian Cointat
Gérard Cornu
Jean-Patrick Courtois

Philippe Dallier
Serge Dassault
Isabelle Debré
Robert Del Picchia
Christian Demuynck
Marcel Deneux
Gérard Dériot
Sylvie Desmarescaux
Denis Detcheverry
Muguette Dini
Éric Doligé
Philippe Dominati
Michel Doublet
Alain Dufaut
André Dulait
Ambroise Dupont
Bernadette Dupont
Louis Duvernois
Jean-Paul Émin
Michel Esneu
Jean-Claude Étienne
Hubert Falco
Jean Faure
André Ferrand
François Fillon
Gaston Flosse
Alain Fouché
Jean-Pierre Fourcade
Bernard Fournier
Jean François-Poncet
Yves Fréville
Yann Gaillard
René Garrec
Joëlle Garriaud-Maylam
Jean-Claude Gaudin
Patrice Gélard

Alain Gérard
François Gerbaud
Charles Ginésy
Adrien Giraud
Francis Giraud
Paul Girod
Philippe Goujon
Daniel Goulet
Jacqueline Gourault
Alain Gournac
Adeline Gousseau
Adrien Gouteyron
Francis Grignon
Louis Grillot
Georges Gruillot
Charles Guené
Michel Guerry
Hubert Haenel
Françoise Henneron
Pierre Hérisson
Marie-Thérèse Hermange
Michel Houel
Jean-François Humbert
Benoît Huré
Jean-Jacques Hyest
Soibahaddine Ibrahim
Jean-Marc Juilhard
Christiane Kammermann
Roger Karoutchi
Fabienne Keller
Alain Lambert
Élisabeth Lamure
André Lardeux
Robert Lafoaulu

Jean-René Lecfer
Dominique Leclerc
Jacques Legendre
Jean-François Le Grand
Philippe Leroy
Marcel Lesbros
Gérard Longuet
Simon Loueckhote
Roland du Luart
Lucienne Malovry
Philippe Marini
Pierre Martin
Jean Louis Masson
Colette Mélot
Michel Mercier
Lucette Michaux-Chevry
Alain Milon
Jean-Luc Miraux
Dominique Mortemousque

Nicolas Alfonsi
Jacqueline Alquier
Jean-Paul Amoudry
Bernard Angels
Éliane Assassi
David Assouline
Bertrand Auban
François Autain
Robert Badinter
Jean-Michel Baylet
Marie-France Beaufrils
Jean-Pierre Bel
Maryse Bergé-Lavigne
Jean Besson
Pierre Biarnès
Michel Billout
Marie-Christine Blandin
Jean-Marie Bockel
Yannick Bodin
Didier Borotra
Nicole Borvo Cohen-Seat
Didier Boulaud
Alima Boumediene-Thiery
André Boyer
Yolande Boyer
Dominique Bray
Robert Bret
Nicole Bricq
Jean-Pierre Caffet
Claire-Lise Champion
Jean-Louis Carrère
Bernard Cazeau
Monique Cerisier-ben Guiga
Michel Charasse
Yvon Collin
Gérard Collomb
Pierre-Yves Collombat
Yves Coquelle
Raymond Courrière
Roland Courteau
Yves Dauge
Annie David
Gérard Delfau
Jean-Pierre Demerliat
Michelle Demessine
Christiane Demontès

Bernard Murat
Philippe Nachbar
Monique Papon
Charles Pasqua
Anne-Marie Payet
Jean Pépin
Jacques Peyrat
Jackie Pierre
Xavier Pintat
Rémy Pointereau
Ladislav Poniatowski
Hugues Portelli
Catherine Procaccia
Jean Puech
Jean-Pierre Raffarin
Henri de Raincourt
Charles Revet
Henri Revol
Henri de Richemont
Philippe Richert
Yves Rispat
Josselin de Rohan

Roger Romani
Janine Rozier
Bernard Saugé
Bruno Sido
Esther Sittler
Louis Souvet
Yannick Texier
Henri Torre
André Trillard
Catherine Troendle
François Trucy
Alex Türk
Jacques Valade
André Vallet
Alain Vasselle
Jean-Pierre Vial
Serge Vinçon
Jean-Paul Virapoullé
François Zocchetto

Ont voté contre

Jean Desessard
Yves Détraigne
Évelyne Didier
Claude Domeizel
Michel Dreyfus-Schmidt
Josette Durrieu
Bernard Dussaut
Guy Fischer
François Fortassin
Thierry Foucaud
Jean-Claude Frécon
Bernard Frimat
Christian Gaudin
Charles Gautier
Jacques Gillot
Jean-Pierre Godefroy
Jean-Noël Guérini
Claude Haut
Odette Herviaux
Gélita Hoarau
Robert Hue
Christiane Hummel
Sandrine Hurel
Pierre Jarlier
Jean-Jacques Jégou
Alain Journet
Bariza Khiari
Yves Krattinger
André Labarrère
Philippe Labeyrie
Serge Lagauche
Serge Larcher
Gérard Le Cam
Raymonde Le Texier
André Lejeune
Louis Le Penec
Valérie Létard
Claude Lise
Hélène Luc
Roger Madec
Philippe Madrelle
Jacques Mahéas
François Marc
Daniel Marsin
Jean-Pierre Masseret
Marc Massion
Josiane Mathon-Poinat
Pierre Mauroy

Jean-Luc Mélenchon
Jean-Claude Merceron
Louis Mermaz
Jean-Pierre Michel
Gérard Miquel
Michel Moreigne
Catherine Morin-Desailly
Roland Muzeau
Jean-Marc Pastor
Daniel Percheron
Jean-Claude Peyronnet
Jean-François Picheral
Bernard Piras
Jean-Pierre Plancade
Gisèle Printz
Jack Ralite
Daniel Raoul
Paul Raoult
Daniel Reiner
Ivan Renar
Thierry Repentin
Roland Ries
Gérard Roujas
André Rouvière
Michèle San Vicente
Claude Saunier
Patricia Schillinger
Michel Sergent
Jacques Siffre
René-Pierre Signé
Jean-Pierre Sueur
Simon Sutour
Catherine Tasca
Michel Teston
Jean-Marc Todeschini
Pierre-Yvon Trémel
Jean-Marie Vanlerenberghe
André Vantomme
François Vendasi
Bernard Vera
André Vézinhét
Marcel Vidal
Jean-François Voguet
Dominique Voynet
Richard Yung

Abstentions

Denis Badré, Gilbert Barbier, Jean-Paul Émorine, Pierre Laffitte, Aymeri de Montesquiou, Georges Mouly, Georges Othily, Jacques Pelletier, Bernard Seillier, Daniel Soulage, Michel Thiollière.

N'ont pas pris part au vote

Nicolas About, Maurice Blin, Jean Boyer, Philippe Darniche, Daniel Dubois, Jean-Léonce Dupont, Pierre Fauchon, Françoise Férat, Gisèle Gautier, Joseph Kergueris, Philippe Nogrix, Yves Pozzo di Borgo, Bruno Retailleau.

N'ont pas pris part au vote

Christian Poncelet, président du Sénat, et Michèle André, qui présidait la séance.

Les nombres annoncés en séance ont été reconnus, après vérification, conformes à la liste de scrutin ci-dessus.

SCRUTIN (n° 175)

sur l'amendement n° 21, présenté par Mmes Michelle Demessine, Evelyne Didier, M. Michel Billout et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, tendant à insérer un article additionnel avant l'article 5 du projet de loi, modifié par l'Assemblée nationale, portant engagement national pour le logement (opposabilité du droit au logement).

Nombre de votants : 327
Nombre de suffrages exprimés : 319

Pour : 119
Contre : 200

Le Sénat n'a pas adopté.

ANALYSE DU SCRUTIN**GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN ET CITOYEN (23) :**

Pour : 23.

GRUPE UNION CENTRISTE-UDF (33) :

Contre : 33.

GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (16) :

Contre : 8.

Abstentions : 8.

GRUPE SOCIALISTE (97) :

Pour : 96.

N'a pas pris part au vote : 1. – Mme Michèle André, qui présidait la séance.

GRUPE DE L'UNION POUR UN MOUVEMENT POPULAIRE (155) :

Contre : 154.

N'a pas pris part au vote : 1. – M. Christian Poncelet, président du Sénat.

SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (7) :

Contre : 5.

N'ont pas pris part au vote : 2. – MM. Philippe Darniche et Bruno Retailleau.

Ont voté pour

Jacqueline Alquier
Bernard Angels
Éliane Assasi
David Assouline
Bertrand Auban
François Autain
Robert Badinter
Marie-France Beaufls
Jean-Pierre Bel
Maryse Bergé-Lavigne
Jean Besson
Pierre Biarnès
Michel Billout
Marie-Christine Blandin
Jean-Marie Bockel
Yannick Bodin
Nicole Borvo Cohen-Seat
Didier Boulaud
Alima Boumediene-Thiery
Yolande Boyer
Robert Bret
Nicole Bricq
Jean-Pierre Caffet
Claire-Lise Champion
Jean-Louis Carrère
Bernard Cazeau
Monique Cerisier-ben Guiga
Michel Charasse
Gérard Collomb
Pierre-Yves Collombat
Yves Coquelle
Raymond Courrière
Roland Courteau
Yves Dauge
Annie David
Jean-Pierre Demerliat
Michelle Demessine
Christiane Demontès

Jean Desessard
Évelyne Didier
Claude Domeizel
Michel Dreyfus-Schmidt
Josette Durrieu
Bernard Dussaut
Guy Fischer
Thierry Foucaud
Jean-Claude Frécon
Bernard Frimat
Charles Gautier
Jacques Gillot
Jean-Pierre Godefroy
Jean-Noël Guérini
Claude Haut
Odette Herviaux
Gélita Hoarau
Robert Hue
Sandrine Hurel
Alain Journet
Bariza Khiari
Yves Krattinger
André Labarrière
Philippe Labeyrie
Serge Lagauche
Serge Larcher
Gérard Le Cam
Raymonde Le Texier
André Lejeune
Louis Le Pensec
Claude Lise
Hélène Luc
Roger Madec
Philippe Madrelle
Jacques Mahéas
François Marc
Jean-Pierre Masseret
Marc Massion
Josiane Mathon-Poinat
Pierre Mauroy
Jean-Luc Mélenchon

Louis Mermaz
Jean-Pierre Michel
Gérard Miquel
Michel Moreigne
Roland Muzeau
Jean-Marc Pastor
Daniel Percheron
Jean-Claude Peyronnet
Jean-François Picheral
Bernard Piras
Jean-Pierre Plancade
Gisèle Printz
Jack Ralite
Daniel Raoul
Paul Raoult
Daniel Reiner
Ivan Renar
Thierry Repentin
Roland Ries
Gérard Roujas
André Rouvière
Michèle San Vicente
Claude Saunier
Patricia Schillinger
Michel Sergent
Jacques Siffre
René-Pierre Signé
Jean-Pierre Sueur
Simon Sutour
Catherine Tasca
Michel Teston
Jean-Marc Todeschini
Pierre-Yvon Trémel
André Vantomme
Bernard Vera
André Vézinhét
Marcel Vidal
Jean-François Voguet
Dominique Voynet
Richard Yung

Ont voté contre

Nicolas About
Philippe Adnot
Jean-Paul Alduy
Jean-Paul Amoudry
Pierre André
Philippe Arnaud
Jean Arthuis
Denis Badré
Gérard Bailly
José Balarello
Gilbert Barbier
Bernard Barraux
Jacques Baudot
René Beaumont
Michel Bécot
Claude Belot
Daniel Bernardet
Roger Besse
Laurent Bêteille
Joël Billard

Claude Biwer
Jean Bizet
Jacques Blanc
Paul Blanc
Maurice Blin
Pierre Bordier
Didier Borotra
Joël Bourdin
Brigitte Bout
Jean Boyer
Jean-Guy Branger
Dominique Braye
Paulette Brisepierre
Louis de Broissia
François-Noël Buffet
Christian Cambon
Jean-Pierre Cantegrit
Jean-Claude Carle
Auguste Cazalet
Gérard César

Marcel-Pierre Cléach
Christian Cointat
Gérard Cornu
Jean-Patrick Courtois
Philippe Dallier
Serge Dassault
Isabelle Debré
Robert Del Picchia
Christian Demuynck
Marcel Deneux
Gérard Dériot
Sylvie Desmarescaux
Denis Detcheverry
Yves Détraigne
Muguette Dini
Éric Doligé
Philippe Dominati
Michel Doublet
Daniel Dubois
Alain Dufaut

André Dulait
 Ambroise Dupont
 Bernadette Dupont
 Jean-Léonce Dupont
 Louis Duvernois
 Jean-Paul Émin
 Jean-Paul Émorine
 Michel Esneu
 Jean-Claude Étienne
 Hubert Falco
 Pierre Fauchon
 Jean Faure
 Françoise Férat
 André Ferrand
 François Fillon
 Gaston Flosse
 Alain Fouché
 Jean-Pierre Fourcade
 Bernard Fournier
 Jean François-Poncet
 Yves Fréville
 Yann Gaillard
 René Garrec
 Joëlle Garriaud-Maylam
 Christian Gaudin
 Jean-Claude Gaudin
 Gisèle Gautier
 Patrice Gélar
 Alain Gérard
 François Gerbaud
 Charles Ginésy
 Adrien Giraud
 Francis Giraud
 Paul Girod
 Philippe Goujon
 Daniel Goulet
 Jacqueline Gourault
 Alain Gournac
 Adeline Gousseau
 Adrien Gouteyron

Francis Grignon
 Louis Grillot
 Georges Gruillot
 Charles Guené
 Michel Guerry
 Hubert Haenel
 Françoise Henneron
 Pierre Hérisson
 Marie-Thérèse
 Hermange
 Michel Houel
 Jean-François Humbert
 Christiane Hummel
 Benoît Huré
 Jean-Jacques Hyst
 Soibahaddine Ibrahim
 Pierre Jarlier
 Jean-Jacques Jégou
 Jean-Marc Juilhard
 Christiane
 Kammermann
 Roger Karoutchi
 Fabienne Keller
 Joseph Kergueris
 Pierre Laffitte
 Alain Lambert
 Élisabeth Lamure
 André Lardeux
 Robert Laufoaulu
 Jean-René Lecerf
 Dominique Leclerc
 Jacques Legendre
 Jean-François
 Le Grand
 Philippe Leroy
 Marcel Lesbros
 Valérie Létard
 Gérard Longuet
 Simon Loueckhote
 Roland du Luart

Lucienne Malovry
 Philippe Marini
 Pierre Martin
 Jean Louis Masson
 Colette Mélot
 Jean-Claude Merceron
 Michel Mercier
 Lucette
 Michaux-Chevry
 Alain Milon
 Jean-Luc Miraux
 Aymeri
 de Montesquiou
 Catherine
 Morin-Desailly
 Dominique
 Mortemousque
 Georges Mouly
 Bernard Murat
 Philippe Nachbar
 Philippe Nogrrix
 Georges Othily
 Monique Papon
 Charles Pasqua
 Anne-Marie Payet
 Jacques Pelletier
 Jean Pépin
 Jacques Peyrat
 Jackie Pierre
 Xavier Pintat
 Rémy Pointereau
 Ladislav Poniatsowski
 Hugues Portelli
 Yves Pozzo di Borgo
 Catherine Procaccia
 Jean Puech
 Jean-Pierre Raffarin
 Henri de Raincourt
 Charles Revet
 Henri Revol

Henri de Richemont
 Philippe Richert
 Yves Rispat
 Josselin de Rohan
 Roger Romani
 Janine Rozier
 Bernard Saugey
 Bernard Seillier
 Bruno Sido
 Esther Sittler

Daniel Soulage
 Louis Souvet
 Yannick Texier
 Michel Thiollière
 Henri Torre
 André Trillard
 Catherine Troendle
 François Trucy
 Alex Türk

Jacques Valade
 André Vallet
 Jean-Marie
 Vanlerenberghe
 Alain Vasselle
 Jean-Pierre Vial
 Serge Vinçon
 Jean-Paul Virapoullé
 François Zocchetto

Abstentions

Nicolas Alfonsi, Jean-Michel Baylet, André Boyer, Yvon Collin, Gérard Delfau, François Fortassin, Daniel Marsin, François Vendasi.

N'ont pas pris part au vote

Philippe Darniche, Bruno Retailleau.

N'ont pas pris part au vote

Christian Poncelet, président du Sénat, et Michèle André, qui présidait la séance.

Les nombres annoncés en séance avaient été de :

Nombre de votants : 328
 Nombre de suffrages exprimés : 320
 Majorité absolue des suffrages exprimés : ... 161

Pour : 120
 Contre : 200

Mais, après vérification, ces nombres ont été rectifiés conformément à la liste ci-dessus.

ABONNEMENTS

NUMÉROS d'édition	TITRES	TARIF abonnement France (*)
		Euros
	DÉBATS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE :	
03	Compte rendu..... 1 an	149,60
33	Questions..... 1 an	87,00
83	Table compte rendu.....	22,80
93	Table questions.....	22,60
	DÉBATS DU SÉNAT :	
05	Compte rendu..... 1 an	125,00
35	Questions..... 1 an	65,30
85	Table compte rendu.....	18,00
95	Table questions.....	11,50
	DOCUMENTS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE :	
07	Série ordinaire 1 an	703,30
27	Série budgétaire..... 1 an	84,30
	DOCUMENTS DU SÉNAT :	
09	Un an.....	602,70

En cas de changement d'adresse, joindre une bande d'envoi à votre demande

Tout paiement à la commande facilitera son exécution

Pour expédition par voie aérienne (outre-mer) ou pour l'étranger, paiement d'un supplément modulé selon la zone de destination

(*) Arrêté du 30 décembre 2005 publié au *Journal officiel* du 31 décembre 2005

DIRECTION, RÉDACTION ET ADMINISTRATION : Journaux officiels, 26, rue Desaix, 75727 PARIS CEDEX 15
STANDARD : **01-40-58-75-00** – RENSEIGNEMENTS DOCUMENTAIRES : **01-40-58-79-79** – TÉLÉCOPIE ABONNEMENT : **01-40-58-77-57**

Prix du numéro : 1,50 €