

SÉNAT

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2012-2013

COMPTE RENDU INTÉGRAL

Séance du lundi 17 décembre 2012

(41^e jour de séance de la session)



www.senat.fr



SOMMAIRE

PRÉSIDENTICE DE M. JEAN-PIERRE RAFFARIN

Secrétaires :

M. Alain Dufaut, Mme Odette Herviaux.

1. **Procès-verbal** (p. 6320)
2. **Communication relative à une commission mixte paritaire** (p. 6320)
3. **Mobilisation du foncier public en faveur du logement.** – Discussion en procédure accélérée d'un projet de loi dans le texte de la commission (p. 6320)

Discussion générale : Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement ; M. Claude Bérit-Débat, rapporteur de la commission des affaires économiques.

MM. Stéphane Mazars, Joël Labbé, François Calvet, Mme Mireille Schurch, MM. Daniel Dubois, Claude Dilain, René Vandierendonck.

Mme Cécile Duflot, ministre.

Clôture de la discussion générale.

Article additionnel avant l'article 1^{er} (p. 6334)

Amendement n° 119 de Mme Mireille Schurch. – Mme Mireille Schurch, M. le rapporteur, Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Article 1^{er} (p. 6334)

Amendement n° 32 de M. François Calvet. – MM. François Calvet, le rapporteur, Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Adoption de l'article.

Article 2. – Adoption (p. 6335)

Article 3 (p. 6335)

MM. Jean-Louis Carrère, Gérard Larcher.

Amendement n° 37 de M. François Calvet. – MM. François Calvet, le rapporteur, Mme Cécile Duflot, ministre ; MM. Alain Fouché, Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. – Rejet.

Amendement n° 38 rectifié de M. François Calvet. – M. François Calvet.

Amendement n° 83 de M. François Calvet. – M. François Calvet.

Amendements identiques n° 3 de M. Jean-Louis Carrère et 78 rectifié de M. François Calvet. – MM. Jean-Louis Carrère, François Calvet.

Amendements identiques n° 2 de M. Jean-Louis Carrère et 79 rectifié *bis* de M. François Calvet. – M. François Calvet.

M. le rapporteur, Mme Cécile Duflot, ministre ; MM. Jean-Louis Carrère, Gérard Larcher, Jean-Jacques Mirassou. – Retrait des amendements n° 3 et 2 ; rejet des amendements n° 38 rectifié, 83 et, par scrutin public, de l'amendement n° 78 rectifié ; rejet de l'amendement n° 79 rectifié *bis*.

Amendement n° 7 de Mme Valérie Létard. – Mme Valérie Létard, M. le rapporteur, Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 8 de Mme Valérie Létard. – Mme Valérie Létard, M. le rapporteur, Mme Cécile Duflot, ministre ; MM. Michel Mercier, le président de la commission. – Rejet.

Amendement n° 9 de Mme Valérie Létard. – Mme Valérie Létard, M. le rapporteur, Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 10 de Mme Valérie Létard. – Mme Valérie Létard, M. le rapporteur, Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 40 rectifié de M. François Calvet. – MM. François Calvet, le rapporteur, Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 41 de M. François Calvet. – MM. François Calvet, le rapporteur, Mme Cécile Duflot, ministre ; Alain Fouché. – Rejet.

Amendement n° 47 de M. François Calvet. – MM. François Calvet, le rapporteur, Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 11 de Mme Valérie Létard. – Mme Valérie Létard, M. le rapporteur, Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 42 de M. François Calvet. – MM. François Calvet, le rapporteur, Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 12 de M. Daniel Dubois. – MM. Daniel Dubois, le rapporteur, Mme Cécile Duflot, ministre ; M. le président de la commission. – Rejet.

Amendement n° 48 rectifié de M. François Calvet. – MM. François Calvet, le rapporteur, Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet.

Amendement n° 43 de M. François Calvet. – M. François Calvet. – Retrait.

Amendements n°s 49 rectifié et 44 de M. François Calvet. – MM. François Calvet, le rapporteur, Mme Cécile Duflot, ministre. – Rejet des deux amendements.

Amendement n° 51 rectifié de M. François Calvet. – M. François Calvet. – Retrait.

Adoption de l'article.

Renvoi de la suite de la discussion.

4. **Ordre du jour** (p. 6350)

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTE DE M. JEAN-PIERRE RAFFARIN

vice-président

Secrétaires :
M. Alain Dufaut,
Mme Odette Herviaux.

M. le président. La séance est ouverte.

(La séance est ouverte à vingt et une heures trente.)

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

COMMUNICATION RELATIVE À UNE COMMISSION MIXTE PARITAIRE

M. le président. J'informe le Sénat que la commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi de finances rectificative pour 2012 n'est pas parvenue à l'adoption d'un texte commun.

3

MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT

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

M. le président. L'ordre du jour appelle la discussion du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (projet n° 163, texte de la commission n° 168, rapport n° 167).

Dans la discussion générale, la parole est à Mme la ministre.

Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement. Monsieur le président, monsieur le rapporteur, mesdames, messieurs les sénateurs, c'est avec un plaisir renouvelé que je viens aujourd'hui vous présenter le projet de loi

relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

Ce projet de loi répond à l'urgence de la situation de toutes celles et de tous ceux qui attendent d'accéder au logement social, faute de pouvoir se loger dignement dans le parc privé.

Les Français exigent que nous allions vite. La situation des plus fragiles s'aggrave encore en temps de crise. L'actualité nous rappelle quotidiennement l'urgence qu'il y a à agir : chaque soir, 1 500 demandes d'hébergement restent sans réponse, les services du 115 sont saturés dans plusieurs régions, comme l'Île-de-France. Pas moins de 47 000 familles sont reconnues prioritaires au titre de la loi instituant le droit au logement opposable, mais attendent toujours d'être logées dignement...

C'est pour cette raison que les objectifs de construction du Gouvernement sont si ambitieux.

C'est pour cette raison qu'il faut construire davantage de logements sociaux, en particulier en zones tendues.

C'est pour cette raison qu'il nous faut renforcer les obligations en termes de mixité sociale, et ce en dépit de l'opposition de certains qui voudraient continuer à conforter les logiques de séparatisme social à l'œuvre dans notre société.

L'annulation par le Conseil constitutionnel, le 24 octobre dernier, du texte que vous aviez adopté, pour une pure question de procédure, a malheureusement repoussé de quelques mois l'entrée en application de la loi et reporté la mise en chantier de projets qui attendent l'adoption de la disposition relative au foncier pour sortir de terre. Mais, soyez-en assurés, elle n'a en rien entamé la volonté du Gouvernement de mettre en œuvre une réforme qui traduit dans les faits deux engagements de campagne du Président de la République : d'abord, céder le foncier public avec une forte décote, pouvant aller jusqu'à la gratuité pour la construction de logements sociaux ; ensuite, renforcer les dispositions de l'article 55 de la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, la loi SRU, en prévoyant le relèvement de 20 % à 25 % de l'objectif de taux de logements sociaux par commune et le quintuplement des pénalités pour les communes qui ne respectent pas leurs engagements.

Nous avons eu l'occasion, lors du premier examen de ce texte, et malgré des délais particulièrement restreints, d'échanger de manière riche et constructive ; je m'en félicite.

Lors du débat parlementaire, le texte a été amélioré sur bien des points, notamment de manière que l'effort demandé aux communes profite en particulier aux ménages les plus modestes, par le développement du logement locatif très social, financé par le recours à des prêts locatifs aidés d'intégration, les PLAI.

Je me souvenais des débats houleux qui avaient eu lieu en 2000, lors de l'élaboration de la loi SRU. D'aucuns considéraient alors qu'elle instaurait des objectifs inadmissibles ou

irréalistes. J'ai pu constater, à l'occasion de nos débats de cet automne, qu'en une dizaine d'années cette loi en faveur de la mixité sociale était devenue une référence commune pour beaucoup d'entre nous ; je m'en réjouis.

Dans ce contexte, il nous faut franchir une nouvelle étape. Ma détermination à agir est entière, tout comme celle du Gouvernement. Je vous appelle à partager une même volonté et une même ambition, de manière que ce texte puisse être adopté avant la fin de cette année.

Sur le fond, le texte adopté par l'Assemblée nationale le 20 novembre, puis par votre commission des affaires économiques le 28 novembre, sous la conduite éclairée de M. Raoul, est quasiment identique à celui qui avait fait l'objet d'une adoption par le Sénat et l'Assemblée nationale les 9 et 10 octobre. C'est donc un texte conforme à la volonté partagée du Gouvernement et du Parlement que j'ai l'honneur de vous présenter aujourd'hui.

Comme j'ai pu le souligner lors des travaux menés par la commission des affaires économiques du Sénat, les principales modifications sont des précisions d'ordre juridique apportées au texte à la suite de son nouvel examen par le Conseil d'État.

En premier lieu, afin de renforcer la constitutionnalité du dispositif sans en atténuer la portée, les conditions dans lesquelles la décote accordée sur le foncier public sera assortie de contreparties et de garanties sont explicitées. Je me souviens, mesdames, messieurs les sénateurs, combien vous vous étiez montrés vigilants sur ce point lors de nos premiers débats.

Ainsi, l'avantage financier résultant du système de décote sera exclusivement répercuté sur le prix de revient des logements locatifs sociaux ou sur le prix de cession des logements en accession à la propriété.

M. Daniel Raoul, *président de la commission des affaires économiques*. Très bien !

Mme Cécile Duflot, *ministre*. Par ailleurs, un logement social ayant bénéficié d'une décote devra demeurer dans le secteur locatif social pendant une durée minimale de vingt ans.

En outre, les plus-values éventuellement réalisées par l'acquéreur-accédant lors d'une cession ultérieure du bien ou, pour une opération d'accession sociale, lors d'une mise en location ultérieure seront encadrées.

Enfin, la décote octroyée pour les logements en prêt locatif social ou en accession sociale sera expressément limitée à 50 %, afin de privilégier la construction de logements sociaux réservés aux plus modestes.

Afin d'accélérer la procédure, j'ai demandé aux services de mon ministère de s'atteler à la préparation des décrets d'application du dispositif pour qu'ils puissent être transmis au Conseil d'État dès la promulgation de la loi.

Par ailleurs, j'ai demandé aux préfets de région, lors de notre rencontre du 13 novembre dernier, d'établir la liste des terrains qui devront être cédés avec décote pour permettre d'équilibrer les opérations de construction comportant des logements sociaux, après avis du comité régional de l'habitat et des communes et établissements publics de coopération intercommunale concernés.

En deuxième lieu, le projet de loi qui vous est aujourd'hui soumis comporte aussi une modification des dispositions applicables en matière de réquisition de logements vacants, dispositions que l'Assemblée nationale avait souhaité renforcer.

Le premier des amendements adoptés à ce titre par celle-ci, qui visait à accélérer la procédure de réquisition en abaissant à douze mois le délai pendant lequel un bien devait avoir été laissé vacant pour pouvoir être réquisitionné, a été conservé tel quel.

Le second avait pour objet de faire obstacle à ce qu'un propriétaire indélicat puisse échapper au régime de réquisition en présentant un échéancier de travaux purement dilatoire : afin que cette disposition passe le filtre du contrôle de constitutionnalité, une rédaction alternative a été trouvée, qui permet de faire le tri entre les propriétaires de bonne volonté et les autres.

Au-delà des formulations juridiques, je tiens à réaffirmer ici la détermination du Gouvernement en la matière. Permettre au plus grand nombre de nos concitoyens, notamment aux plus démunis, d'accéder à un logement passe aussi par la réquisition. C'est une nécessité, car les dispositifs d'hébergement d'urgence sont saturés. Vous pouvez me faire confiance, nous réquisitionnerons dès cet hiver.

Les démarches de repérage des bâtiments vacants sont achevées. J'ai mandaté les préfets des régions Île-de-France, Rhône-Alpes et Provence-Alpes-Côte d'Azur pour que les modalités des visites techniques soient mises en œuvre. J'élargirai le dispositif à d'autres régions lorsque le besoin s'en fera sentir. Le nouveau régime des réquisitions nous fournira tous les outils nécessaires.

En troisième lieu, des modifications mineures portent sur les dispositions relatives à l'article 55 de la loi SRU.

La disposition incluant, hors Île-de-France, les communes de plus de 1 500 habitants en zone tendue, avec un taux de 10 %, ne faisait pas l'unanimité dans vos rangs. Le Premier ministre avait pris l'engagement de la retirer et j'ai donc respecté la parole qui vous avait été donnée.

S'agissant du quintuplement des pénalités applicables aux communes ne respectant pas leurs engagements, prévu à l'article 16, le Conseil d'État a proposé que leur plafonnement soit fixé à 7,5 % des dépenses réelles de fonctionnement de la commune, et non plus à 10 %, pour sécuriser encore davantage cette disposition et la rendre compatible avec le principe de libre administration des collectivités locales. Je crois ce geste utile.

Enfin, le régime transitoire prévu à l'article 26, qui permet d'appliquer dès l'issue de la période triennale en cours les nouvelles dispositions du projet de loi, a été retouché de manière à tenir compte de la date probable d'entrée en vigueur effective du présent texte. Il instaure ainsi, pour l'année 2013, une nouvelle période de référence, pendant laquelle les communes devront atteindre des objectifs spécifiques, dont le non-respect pourra être sanctionné selon les nouvelles modalités.

En quatrième lieu, les dispositions relatives au Grand Paris sont aujourd'hui stabilisées, de sorte que les contrats de développement territorial qui seront conclus le seront dans le cadre du SDRIF, le schéma directeur de la région Île-de-France, qui sera prochainement adopté.

L'enjeu du présent projet de loi, au-delà de l'objectif quantitatif de construction, c'est l'engagement conjoint de l'État et des collectivités locales au service de la cohésion nationale : pour répondre à l'urgence, l'État mobilise le foncier, et les collectivités territoriales prennent, elles aussi, leurs responsabilités.

Je vous le redis, aussi fondamental soit-il, ce texte n'est qu'une première pierre de l'édifice que je compte construire en tant que ministre de l'égalité des territoires et du logement. Comme je vous l'ai déjà indiqué, je présenterai à la fin du printemps une grande loi relative à l'urbanisme et à l'habitat, qui permettra non seulement de mieux articuler les documents d'urbanisme, de lutter contre l'étalement urbain, de s'attaquer au drame des copropriétés dégradées et de l'habitat indigne, mais également de moderniser les rapports entre bailleurs et locataires ou de réformer les attributions de logements sociaux.

La concertation sur cette grande loi, qui doit être la plus large et la plus en amont possible, a déjà commencé. J'ai lancé personnellement ce matin la concertation sur le volet « urbanisme », en particulier avec l'ensemble des fédérations professionnelles et des associations d'élus qui souhaitent travailler sur ce sujet. Les parlementaires seront bien évidemment associés à la réflexion. Je sais, mesdames, messieurs les sénateurs, que ces sujets vous passionnent et j'ai besoin de l'expertise que vous avez tirée de votre expérience d'élus locaux. Je souhaite donc recueillir vos avis sur mon projet de loi avant qu'il ne soit présenté en conseil des ministres. Vous aurez toute votre place dans ce travail préalable. Je crois en effet à la co-élaboration législative ; je compte sur vous ! *(Applaudissements sur les travées du groupe écologiste, du groupe socialiste et du groupe CRC, ainsi que sur certaines travées du RDSE.)*

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

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur de la commission des affaires économiques. Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, en septembre dernier, la Haute Assemblée avait examiné un projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

À la suite de la commission mixte paritaire, qui s'était réunie le 4 octobre, le Sénat avait adopté définitivement ce texte le 9 octobre et l'Assemblée nationale avait fait de même le 10 octobre. Les débats parlementaires avaient permis d'enrichir le projet de loi, dont le nombre d'articles était passé de quinze à trente-quatre.

Le Conseil constitutionnel a jugé, le 24 octobre dernier, que le texte avait été adopté selon une procédure contraire à la Constitution.

Je ne reviendrai pas sur cette décision, si ce n'est pour souligner que l'annulation du texte n'est due qu'à une question de procédure, et en aucun cas à une question de fond.

Le projet de loi que nous examinons aujourd'hui a été déposé par le Gouvernement le 14 novembre dernier et reprend la quasi-totalité des mesures du texte précédent, dans la rédaction issue des travaux de la commission mixte paritaire. Je ne m'étendrai donc pas sur chacune de ses dispositions.

Je souhaite toutefois rappeler que ce projet de loi constitue la traduction législative de deux engagements forts pris par le Président de la République au cours de la campagne : mettre gratuitement à la disposition des collectivités territoriales des terrains publics disponibles pour construire des logements sociaux ; renforcer les dispositions de l'article 55 de la loi SRU, en portant à 25 % le taux minimal de logements sociaux et en quintuplant les sanctions contre les communes « mauvaises élèves ».

Ces deux mesures illustrent, aux yeux de la commission des affaires économiques, la volonté du Gouvernement de faire du logement une priorité nationale.

Le dispositif de cession gratuite de terrains publics constitue une mesure emblématique, qui contribuera de façon significative à la construction de logements sociaux : elle permettra d'accélérer des opérations, voire d'en débloquer certaines qui sont à l'arrêt en raison des négociations complexes avec les services des domaines ou les établissements publics de l'État. Elle permettra également d'augmenter la capacité de financement du logement social par les bailleurs.

S'agissant des dispositions de l'article 55 de la loi SRU, le relèvement du taux obligatoire de logements sociaux à 25 % dans les zones tendues permettra de soutenir la construction de ce type de logements : les objectifs de construction pour la période 2014-2016 vont ainsi être relevés de 66 000 logements à près de 190 000. Le renforcement des pénalités incitera les communes récalcitrantes à contribuer davantage à l'effort national de construction et de mixité sociale.

M. Roland Courteau. Eh oui !

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Ce projet de loi constitue donc une avancée importante, une première réponse à la grave crise du logement que connaît notre pays.

Comme je vous l'ai dit, le texte reprend la quasi-totalité des dispositions du projet de loi précédent, dans sa rédaction issue des travaux de la commission mixte paritaire. Je souhaite maintenant vous indiquer quelles sont les principales modifications apportées à cette rédaction.

En premier lieu, s'agissant du dispositif de cession gratuite de terrains publics mis en place à l'article 3, le montant de la décote est désormais limité à 50 % pour les logements financés par des prêts locatifs sociaux, ou PLS, et les logements en accession sociale à la propriété.

Par ailleurs, la durée de l'interdiction de vente des logements sociaux dont la construction aura bénéficié d'une décote est fixée à vingt ans, tout comme celle des « conventions APL », c'est-à-dire les conventions qui fixent les conditions de location et garantissent le caractère social des logements. Ces modifications visent à garantir que tout logement du parc des bailleurs sociaux ayant bénéficié d'une décote pour sa construction demeure dans le parc social pendant vingt ans.

L'article 8, relatif aux réquisitions, qui avait été introduit dans le texte précédent par les députés, a été modifié. Il supprimait la possibilité, pour un propriétaire, d'éviter la réquisition de son logement à condition de s'engager à le rénover et à le remettre sur le marché. Au vu du caractère potentiellement inconstitutionnel de cette disposition, l'article 8 prévoit désormais le renforcement des obligations du propriétaire, de manière à éviter les allégations de réalisation de travaux purement dilatoires.

S'agissant des dispositions portant sur l'article 55 de la loi SRU, celle prévoyant le respect d'un taux obligatoire de 10 % de logements sociaux dans les communes de 1 500 à 3 500 habitants situées hors Île-de-France et dans les zones tendues a été retirée du texte.

M. François Calvet. Dommage !

M. Claude Bérît-Débat, rapporteur. Le plafond du prélèvement majoré pouvant être appliqué aux communes ne respectant pas leurs objectifs de rattrapage a, en outre, été abaissé de 10 % à 7,5 % pour les communes dont le potentiel fiscal par habitant est supérieur à 150 % du potentiel fiscal médian par habitant de l'ensemble des communes soumises au prélèvement. L'article 26, qui porte sur le régime transitoire d'entrée en vigueur des nouvelles obligations prévues par la loi, a été modifié pour tenir compte de cette évolution.

Enfin, à l'article 31, relatif au Grand Paris, la référence à la date du 31 décembre 2012 a été supprimée, le conseil régional d'Île-de-France ayant adopté, le 25 octobre dernier, un projet de schéma directeur.

Le texte que nous examinons aujourd'hui est donc très proche de celui, issu des travaux de la commission mixte paritaire, que la Haute Assemblée avait adopté au mois d'octobre dernier.

Je me félicite que ce projet de loi reprenne bon nombre des dispositions qui avaient été introduites, à l'occasion des débats sur le texte précédent, par le Sénat, et ce, je souhaite le souligner, sur l'initiative de tous les groupes parlementaires.

Il en est ainsi de l'article 1^{er}, qui reprend le dispositif d'un amendement de notre collègue Mireille Schurch et des membres du groupe CRC : il prévoit la remise d'un rapport sur les caractéristiques d'un mécanisme d'encadrement de la définition de la valeur foncière.

Je pense également à l'article 11, qui correspond à une disposition introduite dans le texte précédent sur l'initiative conjointe de Valérie Létard, de Marie-Noëlle Lienemann et des membres du groupe socialiste, ainsi que de Marie-Christine Blandin et des membres du groupe écologiste, visant à modifier les statuts de la Société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais, la SOGINORPA.

Je pense aussi à l'article 12, issu de propositions de notre collègue Joël Labbé et des membres du groupe écologiste, ainsi que de Marie-Noëlle Lienemann et des membres du groupe socialiste, tendant à ce que, dans les communes carencées, toute opération de construction d'immeuble de plus de douze logements comprenne au moins 30 % de logements sociaux.

Je pense encore à la possibilité de déduire du prélèvement les dépenses effectuées par une commune en matière de fouilles archéologiques pour des terrains destinés à la construction de logements sociaux, disposition issue d'un amendement de Valérie Létard et des membres du groupe UDI-UC et qui figure à l'article 14 du projet de loi.

Je pense à la prolongation d'un an de la période pendant laquelle il sera possible à une commune de déduire du prélèvement les dépenses engagées pour la réalisation de logements sociaux, disposition issue d'un amendement de notre collègue Philippe Dallier et qui figure également à l'article 14.

Je pense à l'imposition d'un plafond de 30 % de PLS et d'un plancher de 30 % de PLAI pour les communes soumises à l'article 55 non couvertes par un programme local de

l'habitat, disposition issue d'amendements de Mireille Schurch et de Jacques Mézard, qui figure à l'article 15 du projet de loi.

Je pense enfin, et surtout, à la suppression de ce qui a été appelé le « prélèvement HLM », mais qui constitue en fait une véritable ponction sur les organismes d'HLM.

M. Roland Courteau. Tout à fait !

M. Claude Bérît-Débat, rapporteur. Il s'agit d'une disposition particulièrement importante, introduite dans le texte précédent *via* l'adoption d'un amendement de Jacques Mézard et qui figure à l'article 33 du présent projet de loi. Je me félicite, madame la ministre, que le Gouvernement ait repris à son compte cette disposition très attendue par le secteur du logement social.

M. Alain Néri. Vous avez raison !

M. Roland Courteau. Bonne initiative !

M. Claude Bérît-Débat, rapporteur. Dernière remarque, l'article 9 résulte également des travaux de notre assemblée. Le Sénat avait en effet adopté un amendement de notre collègue Christian Cambon prévoyant l'avis conforme du maire en cas de vente de logements sociaux sur le territoire de sa commune. La mise en œuvre d'une telle disposition pouvait avoir des effets pervers. La solution à laquelle a abouti l'Assemblée nationale, à l'occasion des débats sur le projet de loi précédent, et qui figure dans le texte déposé par le Gouvernement, me paraît équilibrée : en cas de désaccord entre le maire et le préfet sur l'aliénation, il reviendra au ministre du logement de trancher.

Le 28 novembre dernier, la commission des affaires économiques a adopté le projet de loi sans modification. La commission des affaires économiques estime que ce texte constitue une avancée et une réponse adaptée à la crise du logement que connaît notre pays.

Il s'agit de l'un des volets de la politique ambitieuse engagée par le Gouvernement en matière de logement, concrétisée notamment par le décret du 20 juillet 2012 sur l'encadrement de l'évolution des loyers à la relocation, par le décret du 18 septembre 2012 relevant le plafond du livret A ou encore, et surtout, par la loi de finances pour 2013, qui prévoit, grâce au recours à des ressources extrabudgétaires, une augmentation des crédits destinés au logement, ce qui marque une rupture par rapport aux dernières années.

M. Roland Courteau. Très bien ! Il fallait le dire !

M. Claude Bérît-Débat, rapporteur. La commission estime donc indispensable que ce texte puisse entrer en vigueur le plus rapidement possible. Plus de cent amendements ont été déposés : la commission émettra un avis défavorable sur chacun d'entre eux.

Ce sera le cas pour les amendements déposés par nos collègues du groupe UDI-UC, qui ont, pour la quasi-totalité d'entre eux, été présentés et rejetés lors de nos débats sur le précédent texte.

Ce sera également le cas pour les amendements de nos collègues du groupe UMP. Je note d'ailleurs que, contrairement à ce qui s'était passé lors des précédents débats, des amendements de suppression des principales dispositions du projet de loi ont été déposés ; n'est-ce pas, monsieur Calvet ? Je regrette surtout le dépôt d'amendements visant à remettre en cause l'esprit de l'article 55 de la loi SRU, alors que je pensais le débat sur le bien-fondé de cet article être désormais derrière nous.

M. André Reichardt. Il faut croire que non !

M. Claude Bérît-Débat, *rapporteur.* Pour conclure, je rappelle qu'un autre projet de loi, au champ plus large, sera examiné par le Parlement au cours de l'année 2013 : il permettra donc un grand débat sur la politique du logement et sur certains sujets auxquels la Haute Assemblée est très attentive, telle, par exemple, la question des recours abusifs, que ne manquera pas d'évoquer aujourd'hui notre collègue Dubois.

J'espère donc, monsieur le président, mes chers collègues, que le Sénat adoptera à une large majorité ce projet de loi. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste, du groupe CRC et du groupe écologiste, ainsi que sur certaines travées du RDSE.*)

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

M. Stéphane Mazars. Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, ce débat a un faux air de deuxième lecture... En fait, même si nous examinons à nouveau, pour la seconde fois en moins de trois mois, un projet de loi relatif à la mobilisation du foncier en faveur du logement social, il s'agit là encore d'une première lecture.

Cette situation n'est nullement liée à la problématique du logement, qui demeure, avec l'emploi, la première préoccupation des Français. Débattre dans les enceintes parlementaires de mesures traitant des priorités des Français est toujours une excellente chose.

Le problème du mal-logement n'est pas nouveau et bien des majorités ont tenté, sinon de l'éradiquer, du moins de l'endiguer. Il peut recouvrir des situations très diverses : absence de domicile, surfaces trop petites, loyers élevés, charges non maîtrisées, habitat indigne... Les chiffres du mal-logement, que je ne rappellerai pas mais que nous connaissons tous, sont inacceptables dans une république comme la nôtre. Ils révèlent l'échec de l'État, qui a failli à remplir son rôle d'amortisseur et de régulateur. Ils disent aussi l'erreur de ceux qui ont mené, ces dernières années, une politique idéologique consistant à soutenir les mécanismes du marché, répondant davantage aux difficultés rencontrées par les professionnels du secteur du bâtiment qu'à celles des ménages.

M. Roland Courteau. Très bien !

M. Stéphane Mazars. Le mal-logement est la première des exclusions, celle qui nourrit toutes les autres. La formule « sans toit, pas de droits » résume bien cette réalité, qui touche de plus en plus de familles et de jeunes et impose la mobilisation de tous les acteurs : État, collectivités, organismes du logement social, promoteurs privés, particuliers.

Dès son entrée en fonction, le Gouvernement a montré sa volonté d'apporter rapidement des réponses : encadrement des loyers à la relocation, relèvement du plafond du livret A, élaboration d'un projet de loi visant à mobiliser le foncier public et à renforcer les obligations de production de logement social.

Malheureusement, comme chacun le sait, il n'est jamais bon de confondre vitesse et précipitation, même lorsque l'intention est louable. En effet, si la situation imposait d'agir vite, encore fallait-il respecter les formes, en l'espèce la procédure parlementaire, à laquelle nous sommes tous très attachés.

Sur ce point, le groupe du RDSE, par la voix de son président, n'avait pas manqué de tirer la sonnette d'alarme, notamment à l'occasion de la présentation d'une motion de procédure par M. Karoutchi, motion que nous n'avions pas

votée mais dont nous avons dû reconnaître qu'elle ne semblait pas totalement infondée, ce qu'a d'ailleurs confirmé le Conseil constitutionnel.

Madame la ministre, n'en parlons plus : ce n'est qu'un contretemps ! D'ailleurs, je tiens à souligner que, dans cette affaire, votre responsabilité n'est pas en cause ; nous le savons tous parfaitement.

Aujourd'hui, et c'est l'essentiel, l'ambition du Gouvernement est intacte et les moyens de la mettre en œuvre sont parfaitement identifiés. Ils nous sont à nouveau présentés ce soir.

De notre point de vue, madame la ministre, ce nouveau texte nous apparaît de bien meilleure facture que celui qui nous avait été proposé à l'issue des travaux de la commission mixte paritaire. Cela montre qu'il faut savoir prendre le temps de la réflexion, du débat et de l'échange ; il est encore une fois démontré que deux lectures dans deux assemblées ne sont jamais de trop !

M. Roland Courteau. C'est vrai !

M. Stéphane Mazars. Force est également de constater que, en l'espèce, la saisine du Conseil constitutionnel par nos collègues de l'opposition aura eu le mérite de permettre cette amélioration du texte,...

M. Roland Courteau. Oui, il faut les remercier ! (*Sourires sur les travées du groupe socialiste.*)

M. Jean-Jacques Mirassou. Ils avaient quelques arrièrepensées ! (*Nouveaux sourires sur les mêmes travées.*)

M. Stéphane Mazars. ... même si je ne suis pas certain que les auteurs de ladite saisine partagent notre analyse, à en juger par le nombre d'amendements qu'ils ont déposés !

Ainsi, mes chers collègues, en ce qui concerne la mise à disposition du foncier de l'État, des garanties supplémentaires ont été prévues en contrepartie de la décote. Elles nous paraissent tout à fait opportunes.

Nous avons émis une réserve sur cette mesure simple, rapide et efficace, en déposant un amendement au précédent texte, qui visait à conditionner la décote à la réalisation d'une part significative de logements sociaux et très sociaux. Pour des raisons qui nous avaient alors échappé, la commission des finances l'avait déclaré irrecevable.

Le plafonnement de la décote à 50 % pour les logements financés en PLS et pour les logements en accession sociale à la propriété lève totalement notre réserve. Si l'État doit aller jusqu'à céder des terrains gratuitement, la priorité absolue est de loger les ménages les plus fragilisés, c'est-à-dire de construire des logements financés *via* des PLAI.

De la même façon, à l'article 10, la disposition prévoyant l'application d'un taux obligatoire de 10 % de logements sociaux pour les communes non franciliennes de 1 500 à 3 500 habitants a été retirée. C'était la sagesse : vous le savez, madame la ministre, le groupe du RDSE était opposé à cette mesure, car les opérateurs traînent les pieds pour venir créer des logements dans ces communes, qui n'ont pas les moyens de leur offrir la participation financière qu'ils trouvent ailleurs. C'est aussi là que les ménages modestes pouvant tout de même accéder à la propriété viennent construire, car, précisément, les terrains y sont moins chers qu'ailleurs.

Nous sommes donc reconnaissants au Gouvernement d'avoir respecté son engagement et d'avoir retiré cette disposition introduite subrepticement, de nuit, par quelques députés.

Au-delà de ces améliorations, nous nous félicitons de ce que les dispositions introduites par le Sénat lors de l'examen du précédent projet de loi, notamment sur notre initiative, aient été maintenues dans le présent texte, comme le rapporteur vient de le rappeler. Nous y voyons une nouvelle illustration, s'il en était besoin, du fait que le bicaméralisme est un bienfait pour la qualité de notre droit, d'autant que la Haute Assemblée dispose de l'expérience concrète du terrain, grâce à la présence en son sein d'un nombre important d'élus locaux, particulièrement de titulaires de fonctions exécutives, en première ligne sur la question du logement !

Je pense par exemple à l'institution, à l'article 15, pour les communes soumises aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU non couvertes par un programme local de l'habitat, d'un plafond de 30 % de PLS et d'un plancher de 30 % de PLAI.

Je pense aussi à la suppression du « prélèvement HLM » prévue par l'article 33. Ce prélèvement inique affectait fortement les capacités d'investissement des organismes d'HLM et était incompatible avec l'objectif ambitieux du Gouvernement en termes de construction de logements sociaux.

Nous espérons que le dispositif de cession gratuite de terrains de l'État et de certains de ses établissements publics sera mis en œuvre rapidement sur le terrain.

Certains maires sont récalcitrants à la mixité sociale et, à ce titre, ils sont condamnables : le renforcement des sanctions financières devrait être incitatif. D'autres sont de bonne volonté mais se heurtent à la rareté du foncier ou à une accumulation de contraintes administratives : il faut les aider.

Ce texte est un premier « coup de pouce », mais il faudra aller plus loin. Des réflexions restent à mener sur la simplification des règles d'urbanisme : entre excès d'application du principe de précaution et excès de bureaucratie, le terrain à bâtir finit par devenir inconstructible ! Dans ce registre, comment ne pas parler aussi des recours abusifs, qui bloquent les projets parfois pendant des années ?

Madame la ministre, mes chers collègues, vous l'aurez compris, le groupe du RDSE, dans sa quasi-totalité, soutient pleinement ce projet de loi, qui constitue une première réponse à la hauteur de la grave crise du logement que connaît notre pays. *(Applaudissements sur la plupart des travées du RDSE, ainsi que sur les travées du groupe écologiste et du groupe socialiste.)*

M. le président. La parole est à M. Joël Labbé.

M. Joël Labbé. Monsieur le président, madame la ministre, monsieur le président de la commission, monsieur le rapporteur, chers collègues, nous sommes réunis ce soir à cause d'une question de procédure ; en revanche, sur le fond, aucun point n'a été soulevé qui remettrait en cause le bien-fondé du texte qui avait été élaboré par le Gouvernement et très enrichi par le travail parlementaire des deux assemblées.

Le projet de loi qui nous est soumis aujourd'hui ne présente pas de changements essentiels par rapport au précédent. Il y a urgence à agir : nous nous devons d'apporter des réponses rapides aux plus de 3 millions de personnes, dont 600 000 enfants, qui sont mal logées en France.

En une période où il est beaucoup question, à juste titre, de l'égalité pour tous, il est temps pour nous d'affirmer avec force que l'accès de tous à un logement est la première expression du droit à vivre dans la dignité.

Beaucoup reste à faire, surtout au regard de l'objectif ambitieux de construire 150 000 nouveaux logements sociaux par an. Néanmoins, on ne peut pas dire que rien n'est entrepris par le Gouvernement. Le projet de loi de finances pour 2013 prévoit de consacrer au total plus de 9 milliards d'euros au logement et d'allouer près de 14 milliards d'euros de dépenses fiscales à la construction et à la rénovation. L'objectif a été clairement fixé.

Toutefois, le logement social méritait aussi qu'on lui applique un taux de TVA de 5 % pour la construction et les travaux d'amélioration. C'est la mort dans l'âme que, à la demande de M. Cahuzac, nous avons retiré notre amendement tendant à cette fin.

Mme Mireille Schurch. Il ne fallait pas !

M. Joël Labbé. Nous n'étions pas seuls à vouloir cette mesure,...

M. Alain Fouché. C'est exact !

M. Joël Labbé. ... mais votre collègue chargé du budget, madame la ministre, nous a expliqué qu'une refonte de la TVA interviendrait l'année prochaine.

M. Alain Fouché. On n'est pas obligé d'obéir à M. Cahuzac !

M. Joël Labbé. Nous attendons cette réforme, tout comme nous attendons votre grande loi sur le logement, si nécessaire.

Pour financer la politique du logement, il faudra bien oser envisager, un jour prochain, une lourde taxation des plus-values réalisées sur les terrains à construire. Il est scandaleux de constater que, à la suite d'une décision municipale, la valeur d'un terrain peut être multipliée par cinquante, voire cent ou même davantage, sans qu'un prélèvement en faveur du logement soit opéré par l'État. Il y a là une véritable ressource.

En libérant du foncier et en mettant en place une décote pouvant atteindre 100 % du coût du foncier, on facilitera la construction de logements réellement sociaux. Nous partageons cette volonté du Gouvernement. Parallèlement, les mesures anti-spéculatives sont renforcées.

Ce projet de loi réaffirme également un principe fort : toutes les villes doivent participer à l'effort de construction de logements sociaux. Oui, nous devons dépasser les égoïsmes. En ce sens, le renforcement des dispositions de la loi SRU, afin de fixer à 25 % le taux minimal de logements sociaux par ville, est nécessaire. La pertinence et les bénéfices de la loi SRU sont aujourd'hui reconnus, du moins dans les discours ; à charge, pour le Parlement, de veiller à ce que cette loi soit bel et bien appliquée dans les faits.

Pour notre part, monsieur Mazars, nous regrettons que les villes de plus de 1 500 habitants appartenant à une communauté de communes de plus de 50 000 habitants comportant une ville-centre de plus de 15 000 habitants et situées hors de l'Île-de-France n'aient pas l'obligation de construire 10 % de logements sociaux. Cela aurait permis d'anticiper les évolutions démographiques de ces territoires, tout en répondant aux besoins existants.

Pour conclure, ce texte est une première étape importante en vue d'atteindre les objectifs ambitieux du Gouvernement et de la majorité.

C'est la raison pour laquelle le groupe écologiste votera unanimement ce projet de loi, en souhaitant qu'il soit adopté conforme. C'est d'ailleurs la position que la commission de l'économie a prise la semaine dernière. (*Applaudissements sur les travées du groupe écologiste, du groupe socialiste et du groupe CRC.*)

M. Roland Courteau. Très bien !

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

M. François Calvet. Monsieur le président, madame la ministre, monsieur le président de la commission, monsieur le rapporteur, mes chers collègues, le texte qui nous est proposé aujourd'hui n'est que très peu différent de celui qui a été voté en octobre, hormis la prise en compte des remarques du Conseil d'État.

M. Claude Bérít-Débat, rapporteur. C'est vrai !

M. François Calvet. Je tiens à déplorer, au nom du groupe UMP, que, après trois modifications de l'ordre du jour concernant la date de discussion de ce projet de loi, nous nous retrouvons dans cet hémicycle, un lundi soir, à vingt et une heures trente, pour débattre d'un texte dont les dispositions auront des incidences pour des milliers de communes. Cette manière de traiter le Sénat est difficilement acceptable ! (*Marques d'approbation sur les travées de l'UMP.*)

M. Jean-Jacques Mirassou. Il va falloir s'y faire !

M. François Calvet. Chacun s'accorde sur le diagnostic de la nouvelle crise du logement que nous traversons. L'année 2012 figurera parmi les plus mauvaises pour le secteur du logement neuf depuis près de vingt ans.

M. Roland Courteau. Raison de plus pour changer la loi !

M. François Calvet. La mise en chantier et les ventes de logements neufs ont chuté de 25 % au troisième trimestre par rapport à la même période de 2011. Le dernier trimestre ne sera pas meilleur.

Avec 300 000 logements construits en 2012, nous serons donc très loin de l'année du « choc de l'offre » que vous aviez annoncée, et nous ne croyons pas que ce « choc de l'offre » puisse être transformé en « pacte de l'offre logement » avec ce texte et les premières mesures prises par le Gouvernement. Nous sommes convaincus que, à la fin de 2013, nous serons également bien loin de votre objectif de 500 000 logements construits.

M. Alain Néri. On va avancer encore !

M. François Calvet. En effet, il ne suffit pas de décréter la construction de logements sociaux et de prélever un nouvel impôt déguisé en amende sur les collectivités locales pour asseoir une dynamique de construction, quand la résolution des problèmes est bien loin de dépendre de la seule volonté des autorités publiques.

Si les communes ne parviennent pas à construire suffisamment de logements, c'est pour des raisons objectives,...

M. Jean-Pierre Caffet. Ben voyons !

M. François Calvet. ... liées à l'explosion du coût du foncier, au renchérissement de 50 % du coût de la construction en dix ans, à cause d'une inflation des normes, souvent européennes et environnementales.

M. Roland Courteau. Et la mauvaise volonté ?

M. Claude Dilain. Il y en a qui y arrivent, pourtant !

M. Alain Néri. Pas à Neuilly !

M. François Calvet. L'augmentation de trois points du taux de TVA aura un effet fortement négatif sur le coût de la construction. Je ne comprends pas non plus que la subvention de l'État pour les PLAI passe de 9 500 euros à 7 500 euros par logement.

Plus inquiétant encore, vous faites reposer l'effort nécessaire pour réaliser votre ambition sur les collectivités locales, alors qu'elles ne peuvent plus emprunter auprès des banques à des taux acceptables. À titre d'exemple, pour financer les travaux d'assainissement et de réseaux, la communauté d'agglomération de Perpignan empruntait jusqu'à présent à 3 % sur trente ans ; ce taux est passé, ces six derniers mois, à 5 % sur quinze ans. Or ces travaux, indispensables à l'aménagement de zones constructibles, permettent d'alléger le coût du foncier pour les opérateurs.

Les établissements publics fonciers voient désormais fondre leurs capacités et leurs réserves foncières, faute de pouvoir emprunter auprès des banques. Nous vous alertons sur la dégradation sans précédent des conditions d'accès au crédit pour les collectivités publiques et leurs établissements, ainsi que sur les difficultés croissantes que rencontrent les collectivités pour garantir leurs opérations. Nous n'avons jamais eu, ni en séance ni en commission, de réponse du Gouvernement sur ce point fondamental. Là est pourtant la limite essentielle de votre politique.

Les conditions d'accès au crédit se sont aussi dégradées pour les particuliers, malgré des taux très bas : les banques demandent de plus en plus de garanties et refusent un nombre croissant de dossiers. L'exigence en matière d'apport initial est désormais de 50 000 euros en moyenne, alors que, en 2012, les Français ont emprunté en moyenne 160 000 euros pour l'achat d'un bien immobilier. Le taux de désistement des acquéreurs est monté à près de 25 % sur les six premiers mois de l'année, en raison du refus des banques d'octroyer un crédit.

Dans ce contexte, permettez-nous de douter du succès de votre nouvelle niche fiscale. L'an dernier, j'ai voté des deux mains la suppression du dispositif Scellier. Je n'ai jamais été favorable aux niches fiscales immobilières, qui faussent le prix du mètre carré depuis des années. Je constate que la majorité des 7 000 logements vacants recensés à Perpignan sont issus de programmes Scellier. Je regrette que vous n'ayez pas profité de la suppression de cette niche fiscale pour réfléchir à la mise en place d'un autre système, non inflationniste, d'encouragement à l'accession à la propriété, qui ne profiterait pas seulement aux promoteurs immobiliers.

Nos voisins Allemands, qui deviennent une référence en matière d'orthodoxie budgétaire, se gardent bien de créer des niches fiscales, mais, en revanche, ils soutiennent l'accession à la propriété *via* des prêts bonifiés très intéressants. L'État fédéral propose en effet des prêts bonifiés à un taux inférieur de 30 % à l'offre du marché bancaire, dans la limite d'un montant de 120 000 euros, le remboursement des intérêts étant différé les deux premières années. L'intervention de l'État fédéral peut être appuyée par les Länder, qui peuvent ainsi moduler la bonification en fonction de leurs priorités en matière de logement.

Au moment où tant de familles n'arrivent pas à accéder au crédit – c'est là que se trouve désormais la vraie difficulté en France –, nous pourrions imaginer, selon le même principe, que l'État propose des prêts bonifiés et que les régions modulent leur effort en fonction des tensions de leur marché local. Une bonification du crédit par l'État et les

régions, sur le modèle allemand, serait certainement plus efficace que la création d'une énième niche fiscale. Les niches fiscales n'ont jamais fait la preuve de leur efficacité pour résorber le manque de logements dans notre pays. Nous ne voyons pas comment le nouveau régime fiscal que vous proposez, qui portera à jamais votre nom, madame la ministre, pourrait y parvenir, puisqu'il ne fait que reprendre le dispositif des lois précédentes,...

M. Claude Bérit-Débat, *rapporteur*. Pas tout à fait !

M. François Calvet. ... avec des contraintes supplémentaires et un moindre rendement...

Votre politique du logement n'est pas en phase avec la nouvelle donne économique et bancaire apparue ces six derniers mois,...

M. Jean-Louis Carrère. Parce que vous, vous êtes en phase ?

M. François Calvet. ... et le texte que vous nous proposez à nouveau ne permettra pas de relever le défi que vous vous êtes lancé.

Nous avons bien compris que vous souhaitez que le Sénat adopte conforme le texte issu des travaux de l'Assemblée nationale ; permettez-nous tout de même de faire quelques remarques...

Concernant la mise à disposition gratuite de terrains publics pour construire des logements sociaux, nous sommes d'accord sur le principe s'agissant des terrains de l'État, mais nous le sommes moins pour les terrains de ses établissements publics, lesquels rencontrent eux aussi de grandes difficultés.

Il a été annoncé que cette « aubaine » pourrait concerner 900 sites et 2 000 hectares, pour la construction de 110 000 logements d'ici à 2016. Nous restons dubitatifs quant à la réalité de l'existence de ces terrains. Pour ne parler que de Perpignan, nous avons constaté que les terrains qui étaient présentés comme cessibles soit n'existaient pas, soit étaient déjà vendus ! Je peux vous citer l'exemple d'un terrain de 25 000 mètres carrés appartenant à Réseau ferré de France, RFF, qui figure sur la liste des sites cessibles alors qu'il est en fait déjà promis à un promoteur privé pour la réalisation de la deuxième tranche d'une zone d'aménagement concerté. Si les pouvoirs publics imposent la cession de ce terrain à une collectivité avec une décote par rapport au prix négocié avec le promoteur, RFF se retournera forcément contre l'État pour demander une compensation. J'ajoute que ce terrain nécessite des travaux importants de dépollution, et que rien ne pourra sortir de terre avant quatre ans au moins.

Cet exemple concret nous amène à nous interroger sur la réalité et la disponibilité des terrains recensés par les services de l'État. Il serait utile que les collectivités territoriales puissent disposer de données fiables quant aux terrains effectivement accessibles et exploitables.

L'autre mesure phare de votre projet de loi consiste à porter à 25 % les exigences en matière de logements sociaux et à multiplier par cinq les sanctions contre les communes « mauvaises élèves », pour reprendre une expression employée tout à l'heure par M. le rapporteur. Les collectivités territoriales ont fait beaucoup d'efforts, depuis l'adoption de la loi SRU,...

M. Roland Courteau. Pas toutes !

M. François Calvet. ... pour tendre vers l'objectif de 20 % de logements sociaux. Le rythme de construction de logements sociaux a été soutenu ces dernières années, comme le montre le record de 130 000 réalisations en 2010.

Il n'en demeure pas moins que, malgré les efforts des communes pour respecter les objectifs de rattrapage imposés par la loi, moins de cinquante communes auraient atteint le taux de 20 % depuis 2001. Même lorsqu'elles sont volontaristes, les communes rencontrent de vraies difficultés pour trouver et acquérir le foncier, pour faire face aux recours qui se multiplient, pour respecter les nouvelles normes et contraintes environnementales, qui étendent les zones inconstructibles.

Au-delà du problème du foncier disponible, la production de logements sociaux doit tenir compte à la fois des prescriptions liées aux risques et de la réglementation relative à l'accessibilité. Le respect de ces obligations engendre des surcoûts très importants, qui ne permettent pas d'équilibrer financièrement les opérations de construction de logements sociaux.

Vous avez expliqué en commission, madame la ministre, que la spécificité des plans de prévention du risque inondation, les PPRI, avait été prise en compte par l'insertion d'une disposition exonérant totalement les communes de leurs obligations lorsque plus de la moitié de leur territoire est inconstructible. Pour les autres, une instruction précisera comment s'appliqueront les sanctions. Permettez-moi de ne pas être d'accord avec les modalités de prise en compte de la spécificité des PPRI, car votre texte cible les seuls territoires urbanisés, et non la totalité du territoire de la commune.

Comme les communes vont rencontrer les plus grandes difficultés pour atteindre des objectifs qui sont en fait inatteignables, nous sommes convaincus que votre but est avant tout de leur faire payer un impôt supplémentaire. À l'échelle de l'agglomération de Perpignan, les premières simulations donnent à penser qu'il va falloir produire près de 18 000 logements locatifs sociaux en douze ans. Cette production imposée par la loi devrait donc bénéficier de près de 50 millions d'euros d'aides directes de l'État, sous réserve que le niveau de ces aides n'évolue pas.

Il serait sans aucun doute intéressant de faire une projection pour l'ensemble des communes actuellement concernées – ou qui le seront à l'avenir – par le dispositif de la loi SRU... Personne ne peut croire que les 120 millions d'euros annoncés suffiront à répondre aux besoins de financement que vous allez créer à l'échelle nationale.

Votre projet est irréaliste, car il ne sera pas financé ; le Gouvernement le sait bien. Nous estimons qu'il est malhonnête de montrer du doigt les communes, alors que l'objectif essentiel est de ponctionner leur budget. Le Conseil d'État a d'ailleurs ramené ce prélèvement à 7,5 % des dépenses de fonctionnement, ce qui est déjà énorme et ne va pas arranger des finances locales devenant exsangues en temps de crise.

J'ajoute que l'échelon de la commune est désormais inapproprié. Depuis l'adoption de la loi SRU, le contexte législatif a fait évoluer la stratégie en matière de production de logements locatifs sociaux. La montée en puissance des EPCI en matière d'habitat – il s'agit d'une compétence obligatoire pour les communautés d'agglomération et les communautés urbaines – a conduit nos collectivités à se doter d'outils de coordination des politiques d'aménagement intégrant la production de logements. Il aurait fallu que la loi prenne en compte cette réalité, en permettant la mutualisation des obligations de production de logements sociaux à l'échelon intercommunal.

Enfin, nous continuons à penser qu'il convient d'encourager l'accession sociale à la propriété, en intégrant ces opérations dans le quota de logements sociaux imposé par le dispositif de la loi SRU. L'accession sociale à la propriété répond au souhait de nombreuses familles, et permet notamment de préserver de nombreux retraités de la précarité. Cette solution permet aussi de libérer des logements sociaux au bénéfice de ceux qui n'y ont pas encore accès et d'augmenter la capacité financière des bailleurs sociaux.

Ce dernier point est important, car le vrai problème auquel nous sommes désormais confrontés, c'est celui du bouclage du financement des opérations de logement social. Entre la réduction des aides à la pierre, l'augmentation des coûts de construction, les difficultés d'accès au crédit pour les collectivités et le refus croissant de la Caisse des dépôts et consignations d'apporter sa garantie aux collectivités, de plus en plus d'opérations immobilières sont désormais à l'arrêt. Si vous ne réglez pas la question du financement, plus aucun logement social ne pourra sortir de terre. L'enjeu est là, et pas ailleurs : les collectivités ne pourront bientôt plus boucler financièrement leurs opérations.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Et la taxe professionnelle ?

M. François Calvet. Je terminerai en posant, en ma modeste qualité de vice-président de l'agglomération de Perpignan Méditerranée chargé de l'habitat, une question très concrète, mais qui concerne tous les départements.

Le préfet de région vient d'annuler le comité régional de l'habitat qui devait délibérer cet après-midi, à Montpellier, sur trois projets de programme local de l'habitat – PLH – de la région Languedoc-Roussillon ; d'où ma présence ici ce soir... Il a estimé qu'il était difficile de faire approuver des PLH alors que votre texte va imposer de nouvelles obligations. L'annulation de ce comité régional de l'habitat bloque la procédure d'adoption définitive du PLH de l'agglomération de Perpignan, qui représente deux ans de travail.

M. Jean-Jacques Mirassou. Il ne fallait pas déposer de recours devant le Conseil constitutionnel !

M. François Calvet. Les PLH finalisés et en cours d'adoption peuvent-ils être approuvés en l'état par les préfets, sachant que nous sommes prêts à les réviser dans les meilleurs délais afin de satisfaire aux nouveaux objectifs que posera votre texte ? Nous ne pouvons nous permettre d'attendre six mois de plus, ...

M. Alain Néri. On a attendu dix ans, avec vous !

M. François Calvet. ... d'autant que la nouvelle loi n'affectera qu'un seul aspect des PLH, à savoir la déclinaison par commune de la production de logements locatifs sociaux. J'attends votre réponse sur ce point, madame la ministre, et manifestement les préfets l'attendent aussi !

M. Jean-Louis Carrère. Cela fait déjà dix-sept minutes qu'il parle !

M. François Calvet. Pour conclure (*Ah ! sur les travées du groupe socialiste.*), je tiens à rappeler que le gouvernement Fillon a financé 120 000 logements sociaux en 2009, ...

M. Jean-Louis Carrère. Et Copé ?

M. François Calvet. ... 130 000 en 2010 – c'est le record absolu depuis trente ans – et 120 000 en 2011, cela dans une période de crise. Nous vous souhaitons de faire aussi bien, madame la ministre, car de nombreuses entreprises du bâtiment sont en train de mettre la clé sous la porte, et un

nombre croissant de Français ne peuvent plus se loger. Nous vous souhaitons de réussir, mais ce n'est pas ce projet de loi ni les moyens engagés par l'État qui vous le permettront.

Eu égard au faible nombre de modifications que vous avez acceptées lors du débat sur votre premier texte, et dans la mesure où nous savons d'ores et déjà que vous allez refuser toute nouvelle proposition, le groupe UMP ne votera pas ce projet de loi. (*Applaudissements sur les travées de l'UMP.*)

M. le président. La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. Monsieur le président, madame la ministre, monsieur le président de la commission, monsieur le rapporteur, mes chers collègues, parce qu'il y a urgence à répondre à la crise du logement que traverse notre pays, une crise dramatique qui prive chaque jour davantage de nos concitoyens du droit, fondamental, d'avoir un toit, le Gouvernement a voulu agir vite.

Ainsi, la première loi du quinquennat est venue abroger la loi du 20 mars 2012 relative à la majoration des droits à construire, et, au tout début du mois de septembre, vous nous avez présenté un projet de loi visant à mobiliser le foncier public et à accroître les obligations de construction des collectivités. Ce faisant, vous avez oublié, madame la ministre, que la droite était en embuscade (*Exclamations sur les travées de l'UMP.*), prête à déployer n'importe quel argument pour faire échouer ce projet de loi que nous avons adopté le 9 octobre dernier.

En effet, ce qui gêne nos collègues dans ce texte, ce n'est pas la procédure qui a présidé à son adoption, mais bien son contenu même ; la preuve vient de nous en être donnée.

M. Roland Courteau. Évidemment !

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Tout le monde le sait !

Mme Mireille Schurch. Pour notre part, nous pensons que la procédure a effectivement été trop rapide, ne nous permettant pas de mener, autant que nous l'aurions voulu, la concertation et le travail parlementaire. Ainsi, alors que nous avons obtenu l'examen conjoint de ce texte avec notre proposition de loi pour une stratégie publique en faveur du logement, les délais extrêmement courts n'ont en réalité permis à la commission et à nos collègues d'examiner réellement notre texte, ce que nous avons regretté.

Aujourd'hui, nous considérons qu'il est urgent que le projet de loi qui nous est soumis soit adopté, car il porte en lui l'infléchissement des logiques de marchandisation du logement qui ont guidé l'action publique depuis trop longtemps.

Au-delà des aléas de la procédure, nous souhaitons réaffirmer notre soutien plein et entier aux objectifs visés par ce texte, lequel permettra d'engager un effort sensible en faveur de la construction de logements sociaux.

Je ne reviendrai pas, ici, sur l'intégralité des dispositions qu'il contient, car nous en avons déjà largement débattu, mais je veux insister sur quelques éléments concernant les deux axes de ce projet de loi.

S'agissant de la mobilisation du foncier, nous regrettons une nouvelle fois que ces dispositions ne concernent que le foncier public et que le dispositif préconisé soit un « fusil à un coup ». Vous le savez, nous préférons, et préférons toujours, un instrument pérenne et dynamique : la création d'une agence nationale foncière pour le logement, qui permettrait de sanctuariser du foncier et de l'immobilier, constituant ainsi une sorte de domaine public du logement social. Une telle

démarche, assise sur des financements durables, aurait permis à l'État, non seulement de reprendre les responsabilités qui lui incombent en la matière, mais également de libérer les offices du poids de l'acquisition foncière, renforçant ainsi leurs marges de manœuvre financières.

Nous notons, à cet égard, que les débats que nous avons eus à l'automne ont confirmé tout l'intérêt de certains éléments de notre proposition de loi, notamment le recours aux baux emphytéotiques, qui permet à l'État de conserver la propriété des sols, tout en s'assurant de la destination réelle de ces terrains.

Nous espérons sincèrement que nous aurons l'occasion d'y revenir dans le prochain projet de loi sur le logement et l'urbanisme que vous nous annoncez, madame la ministre.

Sur le deuxième axe, celui qui concerne l'obligation de construction, nous avons deux remarques principales à formuler.

D'une part, nous considérons qu'en zone tendue l'obligation de construction pourrait atteindre 30 % de logements sociaux. Cet objectif n'est pas déraisonnable, d'autant que le présent projet de loi reporte la date limite pour parvenir à ce niveau de 2020 à 2025.

D'autre part, nous regrettons que la prise d'un arrêté de carence soit non pas une compétence liée du préfet, mais une simple faculté. À nos yeux, la souplesse de ce dispositif doit plutôt se situer dans la définition du niveau des pénalités.

Plus largement, nous serons attentifs aux capacités réelles que se donne le Gouvernement pour atteindre les objectifs audacieux en termes de construction, fixés par le Président de la République à hauteur de 150 000 logements sociaux par an.

Aussi, nous avons été surpris de constater que, dans le projet de loi de finances pour 2013, la hausse des crédits du logement soit en réalité en trompe-l'œil, en raison, notamment, de la poursuite de l'externalisation du financement de la politique du logement sur les deux acteurs principaux que sont Action logement et les bailleurs sociaux.

En effet, alors même que, sur toutes les travées de cet hémicycle, nous avons décrié l'utilisation à outrance du 1 % logement pour le financement de l'Agence nationale pour la rénovation urbaine et de l'Agence nationale de l'habitat, vous le sollicitez aujourd'hui, madame la ministre, pour le financement des APL.

Par ailleurs, si l'enveloppe des aides à la pierre est en légère augmentation de 50 millions d'euros, pour atteindre 500 millions d'euros, je vous rappelle l'engagement de campagne du Président de la République d'abonder les aides à la pierre à hauteur de 800 millions d'euros.

Plus inquiétant, la subvention pour la construction de chaque logement social est en diminution : de 33 % concernant les PLUS, les prêts locatifs à usage social, et de 22 % concernant les PLAI, ce qui n'est pas négligeable.

Il est regrettable que le Gouvernement impose, d'un côté, un effort juste et légitime aux collectivités pour atteindre le quota de 25 % de logements en zone tendue, et prévoit, de l'autre, des aides à la pierre si peu ambitieuses.

Comment ne pas mentionner, à l'instar de mes prédécesseurs à cette tribune, les conséquences du prochain plan de compétitivité, qui va entraîner une hausse de la TVA sur la construction de logements sociaux et peser de manière très lourde sur les marges de manœuvre des offices d'HLM ?

D'ores et déjà, la hausse de la TVA de 5,5 % à 7 % a grevé les comptes des organismes de près de 250 millions d'euros. Sur cette question, nous serons attentifs à toute évolution.

Pour garantir le droit au logement pour tous, le Gouvernement doit non seulement édicter des règles justes et strictes, mais également donner des moyens aux acteurs à la hauteur de ces ambitions.

Nous attendons avec beaucoup d'impatience la future grande loi sur le logement et l'urbanisme, pour que cette première avancée législative se traduise par une réorientation significative de la politique du logement en France.

En attendant, nous voterons le présent projet de loi. *(Applaudissements sur les travées du groupe CRC, du groupe socialiste et du groupe écologiste.)*

M. le président. La parole est à M. Daniel Dubois.

M. Daniel Dubois. Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, comme tout le monde l'a rappelé avant moi, nous voici arrivés non pas, malheureusement, à la deuxième lecture, mais au deuxième passage de ce projet de loi.

Madame la ministre, il est vrai qu'à l'automne vous étiez très pressée d'en finir avec ce texte...

M. Claude Dilain. Elle avait raison !

M. Daniel Dubois. Il faut respecter le Parlement, mon cher collègue.

M. Alain Néri. Vous n'êtes pas les mieux placés pour nous donner des leçons !

M. Daniel Dubois. Nos institutions sont ainsi faites : quand le Gouvernement ne respecte pas le Parlement, il est appelé à l'ordre.

Madame la ministre, vous passez en quelque sorte, aujourd'hui, l'examen de rattrapage !

Je vais commencer en regrettant le recours à une procédure de passage en force. Cela fait deux fois que vous nous présentez sensiblement le même texte, pour autant d'utilisations de la procédure accélérée.

Je ne reviendrai pas sur l'examen totalement rocambolesque de ce projet de loi au mois de septembre, intervenu moins d'une semaine après son adoption en Conseil des ministres. Cette brutalité était due à de mauvais sondages sur l'inaction du Gouvernement. Remarquez, cela ne s'améliore pas ! Le Premier ministre vous avait donc demandé d'agir toutes affaires cessantes, quel qu'en soit le prix à payer auprès des parlementaires.

Bien mal vous en a pris, puisque, le 24 octobre dernier, le Conseil constitutionnel, saisi par les sénateurs UDI-UC et UMP, censurait l'intégralité de la loi pour non-respect de la procédure parlementaire. Il fallait donc tout recommencer et, au final, il vous aura fallu près de quatre mois pour faire adopter ce texte.

J'espère vraiment que vous aurez compris : deux bonnes lectures, des échanges constructifs et une écoute du Parlement constituent un gain de temps pour faire avancer les réformes.

Je constate que vous avez déjà annoncé que le prochain projet de loi ne serait pas présenté en procédure accélérée. Ce texte étant, je crois, très important et modifiant beaucoup de dispositions, je ne peux que m'en féliciter.

M. Jean-Louis Carrère. Il faut surtout féliciter Mme la ministre ! (*Sourires.*)

M. Daniel Dubois. Ces sujets sont fondamentaux, et il ne faut pas les bâcler.

Avant de passer au fond du projet de loi, j'aimerais ajouter que j'ai assez peu goûté les remarques de M. le ministre délégué chargé des relations avec le Parlement, qui, après la décision du Conseil constitutionnel, a cherché à mettre sur le dos du Sénat la responsabilité de cette censure. Il s'agissait d'une manifestation de mépris supplémentaire.

Le seul responsable, c'est le Gouvernement, et j'aimerais vous l'entendre dire, car les mauvaises accusations laissent des traces inutiles entre les pouvoirs législatif et exécutif.

J'en viens désormais au contenu du texte.

Nous partageons les constats que vous faites, mais nous doutons de l'efficacité des solutions que vous proposez. Comme cela a déjà été dit, je voudrais préciser que, cette année, il va se construire 100 000 logements de moins que l'année dernière en France. Sachant que, grosso modo, un logement construit, ce sont deux salariés occupés pendant un an, 200 000 emplois vont donc être concernés très directement par cette baisse. Pourtant, vous avez pris un certain nombre de décisions, depuis six mois, dont vous pensiez certainement qu'elles auraient un effet positif et qu'elles feraient réagir le secteur. Nous vous avions prévenu que tel ne serait pas le cas, car elles n'étaient pas adaptées au contexte.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Vous vous y connaissez !

M. Jean-Louis Carrère. C'est pour ça que vous nous avez tant retardés !

M. Daniel Dubois. Nous regrettons ce qui se passe aujourd'hui.

Nous pensons que la situation du logement social n'est pas satisfaisante. Il est vrai que notre pays souffre d'un déficit structurel de logements.

Je le répète, nous partageons avec vous l'objectif de 500 000 logements par an, dont 150 000 logements locatifs.

Le groupe UDI-UC, comme vous l'avez souligné lors du travail en commission, est l'héritier de Laurent Bonneval, sénateur centriste du Rhône, à l'origine de la première loi sur le logement social en 1912, dont nous fêterons d'ailleurs le centenaire dans quelques jours, le 23 décembre. Nous souhaitons, dans cet esprit, être constructifs sur votre texte, encore faut-il être entendu.

Même si, comme le relève M. le rapporteur, le rythme de financement des logements sociaux s'est accéléré au cours des dix dernières années, passant de 50 000 logements financés en 2002 à 130 000 en 2010, leur nombre est encore insuffisant. L'objectif de construire 2,5 millions de logements intermédiaires sociaux et étudiants durant le quinquennat est, certes, louable, mais il est peu réaliste à nos yeux, d'autant que les mesures que vous avez prises sont contre-productives.

Les collectivités locales participent de plus en plus au financement de la construction de logements sociaux, avec des subventions souvent supérieures à celles de l'État. Or le texte que vous nous présentez est très contraignant et peu incitatif pour elles. Comme je l'avais déjà dit lors de la première lecture, vous maniez très bien le bâton pour les collectivités, mais très mal la carotte.

Pour un PLUS, l'État contribue en moyenne à hauteur de 600 euros. Quant aux collectivités locales, elles fournissent un apport compris entre 10 000 et 30 000 euros pour réaliser un logement locatif sur leur territoire, sans compter tout ce que leur coûtera, en termes de dépenses publiques, les écoles et autres services publics attenants.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Depuis quand l'État s'est-il désengagé ?

M. Daniel Dubois. La seule proposition que vous faites aux communes pour les inviter à construire plus, c'est la sanction. Ce texte modifie également l'affectation du prélèvement et sa majoration, que vous renvoyez au niveau national, alors qu'il était initialement prévu que celui-ci reviendrait aux territoires.

Autrement dit, votre texte vise à organiser la récupération par l'État du prélèvement annuel.

Madame la ministre, que l'État fixe des objectifs, c'est normal, il est dans son rôle. Mais quand il fait porter la charge sur les collectivités, il détourne les ressources de celles-ci et compromet leur santé financière. Or ce n'est pas vraiment le moment !

La loi Bonneval que je citais précédemment avait pour objectif de créer des offices publics d'habitations à bon marché, les HBM, financés par les municipalités. Le Sénat avait compris, déjà à l'époque, l'importance des collectivités pour le logement. Nous vous demandons aujourd'hui de vous en souvenir.

Ma collègue Valérie Létard a d'ailleurs déposé un certain nombre d'amendements allant dans ce sens et permettant d'évoluer vers une prise en compte du fait intercommunal dans la politique du logement.

Pour finir sur l'aspect du financement, je voudrais évoquer l'augmentation de la TVA dans le secteur du bâtiment. Elle risque d'être catastrophique pour la construction de nouveaux logements, et pas seulement dans le secteur social. En une année, la TVA dans le bâtiment a quasiment doublé. Certes, les deux majorités y ont participé, mais vous venez de passer la seconde couche, si je peux m'exprimer ainsi. Pour les professionnels du secteur, cette seule mesure remet en cause l'objectif de construction de 500 000 logements par an.

Enfin, je regrette que vous ignoriez l'accession sociale à la propriété, car elle participe au parcours social. Pourtant, le professeur Mouillard, spécialiste de ces questions, a précisé dernièrement qu'il fallait construire annuellement au minimum 300 000 logements en accession à la propriété pour atteindre le fameux objectif de 500 000 logements.

La crise du logement affecte aujourd'hui les classes moyennes, notamment dans les zones les plus tendues de l'Île-de-France et de la Côte d'Azur. Coincée entre l'incapacité d'accéder à la propriété et l'impossibilité d'intégrer le parc d'HLM, cette catégorie de la population souffre du faible nombre de logements intermédiaires disponibles.

M. Jean-Louis Carrère. C'est l'heure !

M. Daniel Dubois. En Île-de-France, seuls 28 % des besoins des 450 000 ménages locataires à revenus moyens seraient couverts. Il serait bon que le ministère se saisisse aussi de cette question, qui ne tardera pas à poser autant de difficultés que la gestion du logement social.

Pour toutes ces raisons, comme lors du premier passage, le groupe UDI-UC, dans sa très grande majorité, s'abstiendra sur ce texte. (*Applaudissements sur les travées de l'UDI-UC et de l'UMP.*)

M. le président. La parole est à M. Claude Dilain.

M. Claude Dilain. Monsieur le président, madame la ministre, mes chers collègues, les péripéties purement formelles qui ont émaillé l'examen de ce texte ne doivent pas nous faire oublier l'essentiel : le logement social !

Comme le disait très justement notre collègue députée rapporteure du projet de loi à l'Assemblée nationale ainsi que, à l'instant, Daniel Dubois, la loi Bonnevey, qui créa les Habitations à bon marché, a été votée à l'unanimité il y a cent ans, le 11 juillet 1912.

Cent ans après, le logement reste au cœur des préoccupations des Français.

La Déclaration universelle des droits de l'homme de 1948 a inclus le droit au logement dans son article 25, en précisant : « Toute personne a droit à un niveau de vie suffisant pour assurer sa santé, son bien-être et ceux de sa famille, notamment pour l'alimentation, l'habillement, le logement, les soins médicaux ainsi que pour les services sociaux nécessaires [...] ».

De même, la Charte sociale européenne a consacré son article 31 à cette question, en y proclamant : « En vue d'assurer l'exercice effectif du droit au logement, les Parties » – c'est-à-dire les pays européens signataires – « s'engagent à prendre des mesures destinées :

- « 1. à favoriser l'accès au logement d'un niveau suffisant ;
- « 2. à prévenir et à réduire l'état de sans-abri en vue de son élimination progressive ;
- « 3. à rendre le coût du logement accessible aux personnes qui ne disposent pas de ressources suffisantes. »

Le traité européen y a également consacré un article.

Le logement décent fait donc bien partie des droits de l'homme. Il nous faut passer des droits aux faits et mettre rapidement des toits au-dessus des têtes de tous nos concitoyens.

Le 28 novembre dernier, encore une fois, malheureusement, la fondation Abbé-Pierre lançait une nouvelle campagne d'hiver. Cela fait vingt ans que celle-ci s'engage contre le mal-logement. C'en est trop !

Alors, quand l'État s'investit, quand il projette la construction de 500 000 logements, intermédiaires, sociaux et étudiants, par an, pour ce quinquennat, il nous faut s'engager à ses côtés.

On compte aujourd'hui 3,6 millions de personnes mal logées. Les bidonvilles, que l'on croyait disparus, sont en train de réapparaître. Près de 5 millions de personnes sont en situation de réelle fragilité en matière de logement et 1,2 million de demandeurs de logements sociaux sont en attente.

Il importe d'atteindre l'objectif fixé de 150 000 logements sociaux.

Madame la ministre, votre texte a été travaillé et expurgé de toutes les pierres d'achoppement. Il constitue un bon équilibre entre les préoccupations de nos collègues de l'Assemblée nationale et les nôtres, nous qui représentons les territoires, tous les territoires.

Ainsi, nous améliorons fortement l'article 55 de la loi SRU. Celui-ci fait désormais consensus, il est finalement accepté par tous et pratiqué par presque tous.

C'est justement parce qu'il convient d'améliorer encore son application que je souhaite revenir sur l'image des logements sociaux : il est nécessaire de revaloriser, au plus vite, celle des HLM.

Pourquoi ne veut-on pas, ici ou là, de logement social aujourd'hui ? Parce qu'il reste dans l'esprit d'un certain public une image de barres et de tours surpeuplées, d'immeubles grouillant de voyous et de paresseux, je caricature à peine. Or la réalité est tout autre.

Aujourd'hui, le logement social est de qualité. Il s'agit, le plus souvent, de petites résidences, qui réussissent le pari de la mixité sociale et d'une bonne intégration dans le paysage de toutes les villes.

Votre texte, madame la ministre, a été longuement débattu, ici, au Sénat, ainsi qu'à l'Assemblée nationale et en commission mixte paritaire. Vous nous avez souvent entendus, sur le bail emphytéotique notamment, pour ne citer que cet exemple. Dès lors, je m'interroge, car un certain nombre d'amendements, déjà largement examinés, ont été de nouveau déposés. Passons maintenant à un autre débat ; celui-ci a assez duré.

La loi à venir devra être promulguée dans les meilleurs délais. Si certaines idées méritent d'être retenues et débattues, pour l'essentiel, ce texte, tel qu'il est, est un dénominateur commun de nature à permettre la création de logements dans de bonnes conditions.

Il faut en effet trois ans pour faire sortir un bâtiment du sol, entre le début du projet discuté dans le bureau du maire et l'entrée du locataire ; trois ans pour construire un immeuble dans lequel des appartements seront des logements sociaux, aux financements variés.

Nous avons eu l'occasion de le souligner lors de la séance des questions cibles thématiques organisée la semaine dernière : oui, le temps presse, afin de permettre à nos concitoyens d'être logés décemment !

N'oublions pas, en outre, que le débat sera rapidement rouvert avec la grande loi que vous nous proposerez d'ici à quelques mois.

Il reste, madame la ministre, le problème de la TVA à 5 %. Vous le savez, nombreux sont les sénateurs qui y sont attachés. Même si nous comprenons très bien les impératifs d'un redressement compétitif de la France, nous espérons que ce dossier sera rapidement rediscuté, car il constitue une incitation profonde à la construction de logements sociaux. (*M. Joël Labbé applaudit.*)

M. André Reichardt. Oui !

M. René Vandierendonck. Absolument !

M. Claude Dilain. Pour l'heure, le groupe socialiste votera, bien entendu, le projet de loi avec enthousiasme. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste, du groupe CRC et du groupe écologiste, ainsi que sur certaines travées du RDSE.*)

M. le président. La parole est à M. René Vandierendonck.

M. René Vandierendonck. Monsieur le président Raffarin, avec votre sens bien connu de la métaphore, vous avez coutume de dire, à propos des niches fiscales : « Quand il y a une niche, il y a un chien ! ». (*Sourires.*)

Madame la ministre, mes chers collègues, le dispositif Scellier, c'est une sacrée niche fiscale. Je n'ai pas eu le temps de compter le nombre de chiens, mais j'ai une idée

de la taille de l'os! (*Nouveaux sourires.*) Ce dispositif, s'agissant des logements vendus entre 2009 et 2012, coûtera environ 12 milliards d'euros à l'État.

Mme Bernadette Bourzai. Bel os!

M. Marc Daunis. Pour une grosse meute!

M. René Vandierendonck. Moi, ancien maire de Roubaix, je vous le dis une bonne fois pour toutes : on ne peut pas être de gauche et tolérer que le taux de TVA sur le vrai logement social, financé en PLUS ou en PLAI, ne soit pas diminué à 5 %. (*Applaudissements sur plusieurs travées du groupe socialiste et sur les travées du groupe écologiste.*) Je reprends donc à mon compte le propos de Claude Dilain, car il s'agit là d'un marqueur évident ; d'autant que, comme l'a très justement souligné mon collègue de l'UMP, nous avons besoin de réfléchir également au financement du logement social.

Madame la ministre, vous avez fait coïncider la lecture de ce texte au Sénat aujourd'hui avec le lancement de la concertation sur la grande loi « Urbanisme, foncier, logement » qui sera présentée en Conseil des ministres en juin prochain.

La commission des lois a d'ores et déjà désigné deux rapporteurs, François Pillet et votre serviteur, pour faire d'ici là le tour de la question sur les outils et les moyens à mettre en place pour lutter contre la spéculation foncière. Mon vœu le plus cher est de pouvoir, avec le concours, bien sûr, de la commission des affaires économiques, présidée par Daniel Raoul, apporter ma contribution à ce sujet essentiel.

Nous sommes à peu près d'accord sur toutes les travées pour le reconnaître, la planification urbaine, telle qu'elle a été mise en œuvre en France, est mauvaise. Rien que le code de la construction et de l'habitation et le code de l'urbanisme comptent plus de 3 000 pages à eux deux ! C'est un problème qu'Éric Doligé n'a d'ailleurs pas évoqué l'autre jour.

M. André Reichardt. Il aurait pu!

M. René Vandierendonck. Essayons de simplifier, ce ne serait déjà pas mal. Essayons aussi de mieux articuler les choses là où elles doivent l'être, pour concilier, par exemple, l'édiction de règles communes et l'opposabilité des documents, et mettre ainsi fin à une lacune de la loi Voynet en matière de schéma régional d'aménagement et de développement du territoire.

M. André Reichardt. Eh oui!

M. René Vandierendonck. Et faisons, comme moi, confiance aux EPCI!

Autre aspect essentiel de la question : il convient de lutter contre les mécanismes de fragmentation sociale qui sont à l'œuvre dans notre société. Nous retrouvons là le débat sur la politique de la ville que nous avons eu, ici même, il y a quelques jours, avec votre ministre délégué.

Je forme également le vœu que l'on veuille à ce que la programmation du logement social obéisse à une volonté de mixité sociale. Au-delà des mots, il faut mettre les politiques d'attribution et les plans locaux de l'habitat, nécessairement intercommunaux, plus en phase avec la réalité.

Madame la ministre, puissions-nous travailler ensemble, dans les mois à venir, de manière exemplaire, au Sénat comme à l'Assemblée nationale. Je vous encourage dans le combat qui est le vôtre. Même si le contexte est extrêmement compliqué, nous aurions tort de négliger les difficultés de financement du logement en France. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste, du groupe écologiste et de l'UDI-UC.*)

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur Mazars, vous avez eu parfaitement raison de souligner que le projet de loi a été significativement enrichi par le travail parlementaire. Je l'ai moi-même salué, et je m'attacherai à ce que nous ayons un débat approfondi dans le cadre de la future loi, avant et pendant son examen. En tant que membre du Gouvernement, je n'hésite pas à le dire, car j'en suis absolument convaincue et c'est aussi ainsi que je conçois mon rôle : le travail parlementaire a plus que sa place, il a toute sa légitimité.

Monsieur Labbé, je vous remercie de votre soutien. Vous avez été plusieurs, dont M. Dilain, à évoquer la question du taux de TVA dans le logement social. Chacun a entendu les arguments avancés et saisi à quel point il s'agit d'un élément déterminant au regard de la réalisation de l'objectif ambitieux que nous nous sommes fixé, à savoir la construction de 150 000 logements par an.

Le Premier ministre a lui-même parfaitement conscience de cette réalité. Il n'y a aucune raison d'en douter, il y a toute raison de lui faire confiance, la question sera traitée d'ici à la fin de l'année prochaine.

Monsieur Calvet, le nouveau dispositif d'investissement locatif, sur lequel vous avez émis des doutes, a été dimensionné pour pouvoir répondre à la demande et développer un certain type de logements, qui font actuellement défaut aujourd'hui. Je veux parler des logements intermédiaires entre le parc social et le parc privé.

Ce segment de marché était occupé par les investisseurs institutionnels. Nous travaillons à faire en sorte que ces derniers y reviennent, car il est nécessaire à la fluidité du marché locatif. Il permet, d'une part, le départ de populations issues du logement social vers un logement à un tarif plus élevé, même s'il n'atteint pas celui du marché libre, et, d'autre part, à l'inverse, l'entrée dans le logement de ménages, dont les ressources, supérieures aux plafonds prévus, ne leur permettent pas d'être accueillis dans le logement social.

C'est la raison pour laquelle nous avons dimensionné le nouveau dispositif en termes à la fois de niveaux de loyers et de zonages géographiques, pour qu'il puisse se déployer là où c'est nécessaire. Il se trouve que, parallèlement à la concertation, j'ai lancé l'étape n° 2 de la procédure mise en place à la suite de la remise du rapport sur les observatoires des loyers, réalisé par M. Vorms et Mme Baietto-Beysson. Les dix-sept observatoires de la phase expérimentale sont en place, sous l'autorité d'un comité scientifique, en attendant leur généralisation à la fin du mois de juin.

À la fin de l'année 2013, nous aurons donc, sur l'ensemble du territoire, des observatoires des loyers qui auront des données comparables. Celles-ci serviront d'outils de pilotage de la politique du logement, qui pourra être conduite bien plus finement. Nous saurons mesurer la demande sociale, qui est parfois différente suivant les territoires, et adapter les réponses, y compris en matière d'investissement locatif.

Pour résoudre la crise du logement, il faut faire feu de tout bois. Orienter une partie de l'épargne en direction de l'investissement locatif a donc du sens.

Monsieur Calvet, vos critiques et vos remarques sur les dégâts d'une partie des investissements faits dans le cadre du dispositif Scellier sont fondées. Les logements vacants auxquels vous faites allusion ont des conséquences pour leurs propriétaires, qui, déjà privés de rentrées locatives, ne

bénéficient pas non plus des dispositifs fiscaux et se retrouvent, pour certains, dans des situations extrêmement périlleuses.

M. Claude Dilain. Très juste !

Mme Cécile Duflot, ministre. Madame Schurch, les aides à la pierre sont en effet nécessaires. C'est la raison pour laquelle elles augmentent dans le cadre du projet de budget pour 2013, malgré les contraintes bien connues qui pèsent sur celui-ci et la nécessité du redressement de nos finances publiques.

En hausse pour la première fois depuis des années, les aides à la pierre atteindront 500 millions d'euros. Cette somme sera complétée par la mobilisation sans commune mesure que va réaliser Action logement. Nous dégagerons ainsi, dans le cadre d'un partenariat avec les collectivités locales, les moyens financiers pour pouvoir atteindre les objectifs de construction de 150 000 logements sociaux dans l'année qui vient.

Monsieur Dubois, vous avez regretté la précipitation du travail parlementaire. Pour avoir passé de nombreuses heures ici avec vous, d'abord en commission, puis maintenant en séance publique, je puis dire que le travail parlementaire sur ce sujet a été précis, comme l'a noté M. Mazars.

Vous avez évoqué le sénateur Bonnevey. Cela me donne l'occasion de le dire, cette question du logement est de celles qui permettent, parfois, de rassembler des majorités plus larges que les strictes majorités simples, classiques, qui se dégagent sur un certain nombre de sujets. En effet, à scruter d'un peu près cette politique du logement, on voit bien qu'elle donne une leçon de modestie et de pragmatisme.

Vous vous piquez de mesurer les résultats de la politique que j'ai l'honneur de conduire depuis sept mois. Je vous indique, sur un mode là aussi très modeste, que les inflexions que nous donnons ne pourront avoir de résultats que dans les deux ou trois années qui viennent. Entre le moment où l'on initie une politique de logement et celui où elle produit ses résultats, il faut compter en moyenne trois ans.

Nous nous préparons à vivre un premier trimestre de l'année 2013 extrêmement difficile sur le front de la construction. C'est la raison pour laquelle il est nécessaire d'être très fortement déterminés et d'aller dans un sens qui me paraît être apprécié, y compris par les professionnels. Je le dis parce que j'ai eu l'honneur de m'exprimer devant le congrès de la FNAIM, qui rassemble une grande partie des professionnels de l'immobilier, qui attendent eux aussi cette réforme.

Chacun en convient, l'actuelle et totale dérégulation du secteur de l'immobilier a conduit à une forme d'embolie, de thrombose, qui est à l'origine du blocage du marché. Aujourd'hui, la très forte augmentation du prix du foncier hypothèque la construction des logements sociaux et rend extrêmement difficile l'accession à la propriété pour l'immense majorité des ménages. Il faut donc intervenir avec un vrai volontarisme politique dans une logique de régulation, tout en diversifiant les approches de cette question. Telle est la démarche du Gouvernement, qui garde toujours à l'esprit ce que vous avez été quelques-uns à relever, le fait qu'aucun habitant de ce pays ne peut vivre sans avoir un toit sur la tête. Un logement est donc un bien de première nécessité.

Vous avez été plusieurs à évoquer Laurent Bonnevey, qui fut député mais également sénateur durant quelques années. Il fit partie de ces parlementaires qui non seulement n'ont pas approuvé les accords de Munich, mais qui ont également refusé de voter les pleins pouvoirs à Pétain.

En souvenir de celui qui n'a pas toute la reconnaissance qu'il mérite, je veux vous rappeler cette loi fondamentale qu'il fit voter. Avec ce texte, la puissance publique intervenait fortement dans le secteur du logement, guidée par une double logique, une logique d'investissement et une logique territoriale inédite dans notre pays. Cette loi avait été, je vous le rappelle, votée à l'unanimité. Je serais extrêmement heureuse, monsieur Dubois, si nos débats vous faisaient réfléchir et changer de position, mesurant l'avancée constituée par cette loi pour l'intérêt général. (*Applaudissements sur les travées du groupe écologiste, du groupe socialiste et du groupe CRC.*)

Monsieur Dilain, vous avez dit que le présent texte représente un bon équilibre et améliore la loi SRU. Avant de présenter la première version de ce projet de loi, j'avais relu l'intégralité des débats parlementaires sur la loi SRU. Je ne saurais dire ceux qui parmi vous siégeaient déjà au Parlement, mais ce que je peux vous dire, c'est qu'elle avait suscité énormément de passion. Présentée une première fois, puis retirée au début des années quatre-vingt-dix, faute d'une majorité pour l'adopter, elle fut votée lors d'une deuxième discussion.

Je le relève sans sourire, beaucoup disaient alors que cette loi était absolument scandaleuse, qu'elle serait insupportable pour nombre de collectivités locales. Je pense que certains de ceux qui disaient cela à l'époque la trouvent aujourd'hui très bonne, tellement bonne qu'il suffit qu'elle existe pour ne pas voter celle-ci !

Je ne sais qui sera à quelle place dans dix ans, mais vous qui avez aujourd'hui des réticences vis-à-vis de ce projet de loi, je vous invite à penser au rendez-vous que vous aurez, que nous aurons alors. Et vous verrez que, dans dix ans, vous serez sans doute amené à vous féliciter que ce texte existe et qu'il ait été voté !

M. Claude Dilain. Comme pour le PACS !

Mme Cécile Duflot, ministre. Je vous invite donc à ne pas avoir de regret dans dix ans, mais à vous en féliciter dès aujourd'hui !

Vous l'avez dit, monsieur Dilain, c'est une loi qui favorise l'égalité des territoires. Elle ne manie pas seulement la carotte et le bâton : elle responsabilise les uns et les autres, à savoir l'État, par la cession du foncier, et les collectivités locales, par l'obligation de construction.

Monsieur Vandierendonck, j'ai été très heureuse de vous entendre annoncer votre participation aux travaux sur le foncier. Je l'ai dit, cette question est décisive. Le rôle des établissements publics fonciers est absolument déterminant, notamment quand les collectivités locales s'engagent lourdement pour financer des moyens de transport. Lorsqu'ils renchérisse le coût du foncier et rendent ainsi inaccessibles certaines opérations de construction, anticiper ces difficultés avec une politique foncière dynamique me paraît l'une des réponses à la hausse du prix du foncier. Cela n'exclut pas d'autres actions.

Nous poursuivrons les débats que nous avons eus à l'occasion de la présentation d'un amendement de Mme Schurch. Nous pourrions continuer parce que la clé de la construction et de la réalisation des opérations de logement social dans les

zones tendues se trouve du côté du foncier. (*Applaudissements sur les travées du groupe écologiste, du groupe socialiste et du groupe CRC, ainsi que sur certaines travées du RDSE.*)

M. le président. La discussion générale est close.

Nous passons à la discussion des articles.

TITRE I^{ER}

MOBILISATION DU FONCIER PUBLIC EN FAVEUR DU LOGEMENT

Article additionnel avant l'article 1^{er}

M. le président. L'amendement n° 119, présenté par Mme Schurch, M. Le Cam et les membres du groupe communiste républicain et citoyen, est ainsi libellé :

Avant l'article 1^{er}

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le Gouvernement remet au Parlement, dans les six mois suivant la promulgation de la présente loi, un rapport sur la création d'une agence nationale foncière pour le logement.

La parole est à Mme Mireille Schurch.

Mme Mireille Schurch. Madame la ministre, vous venez de le dire, le foncier est décisif et il va falloir prendre ce problème à bras-le-corps. Voilà pourquoi nous avons déposé une proposition de loi pour une stratégie publique en faveur du logement visant à créer une agence nationale foncière pour le logement.

Nous souhaitons que le Gouvernement s'empare du sujet en remettant au Parlement un rapport sur la création d'une agence nationale foncière pour le logement. C'est la raison pour laquelle nous déposons à nouveau cet amendement que nous soumettons au vote du Sénat.

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

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Madame Schurch, vous aviez déjà déposé cet amendement en septembre dernier. La commission avait alors émis un avis défavorable. En effet, les problématiques liées au foncier seront au cœur du projet de loi que nous présentera prochainement Mme la ministre du logement.

Je ne peux donc que vous inviter à retirer cet amendement. À défaut, la commission émettra un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Nous avons déjà eu cet échange la dernière fois.

J'émet donc à nouveau un avis défavorable, en précisant que la question du foncier sera examinée dans le cadre d'un prochain projet de loi. J'annonce d'ailleurs que la concertation a commencé.

M. le président. Madame Schurch, l'amendement n° 119 est-il maintenu ?

Mme Mireille Schurch. Il l'est, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 119.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

Article 1^{er} (*Non modifié*)

Le Gouvernement remet au Parlement, dans les douze mois suivant la promulgation de la présente loi, un rapport sur les caractéristiques que pourrait revêtir un mécanisme d'encadrement de la définition de la valeur foncière fondé sur des indicateurs concrets et adossé à l'évolution de l'indice de la construction.

M. le président. L'amendement n° 32, présenté par M. Calvet et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à M. François Calvet.

M. François Calvet. Le rôle du Parlement est de légiférer,...

M. Marc Daunis. Exact !

M. François Calvet. ... et non, comme le préconise ce texte à plusieurs reprises, de travailler sur des rapports du Gouvernement à chaque fois qu'un mécanisme nouveau est mis en place.

Le projet de loi prévoit la remise de cinq rapports du Gouvernement au Parlement. Ces rapports sont rédigés par les services de l'État, souvent sans vraie consultation, en particulier des représentants des territoires et des professionnels concernés.

Bien souvent, ils ne sont lus par personne. Leur seule utilité, c'est de justifier des orientations ou des décisions déjà prises. Il serait préférable que le Gouvernement organise de vraies consultations et écoute un peu plus le Parlement au lieu de s'en remettre à des rapports de ses services.

Pour protester contre cette inflation de rapports administratifs, nous proposons de supprimer cet article.

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

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. L'article 1^{er} fait suite à un amendement proposé par notre collègue Mireille Schurch. La commission est favorable à ce dispositif puisque, jusqu'à présent, notre seule base de réflexion sur le sujet était des travaux économiques ou universitaires relativement théoriques. Un rapport sur la mise en place d'un mécanisme de fixation des valeurs foncières nous sera donc utile.

La commission a donc émis un avis défavorable sur l'amendement de suppression déposé par le groupe UMP.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. La fixation des valeurs foncières est un point important. La jurisprudence montre que, dans un certain nombre de cas, elle peut bloquer des opérations d'aménagement. Il n'est donc pas inutile de réfléchir à cette question.

Comme je l'ai déjà dit, nous souhaitons anticiper un certain nombre de sujets ; mes services travaillent d'ores et déjà sur ce mécanisme. C'est pourquoi le Gouvernement émet un avis défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 32.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. Je mets aux voix l'article 1^{er}.

(*L'article 1^{er} est adopté.*)

Article 2
(Non modifié)

Six mois après la promulgation de la présente loi, le ministre chargé du logement remet au Parlement un rapport sur les modalités de mise en œuvre de la règle dite des « trois tiers bâtis » consistant à favoriser, dans les opérations de construction de logements, un tiers de logements sociaux, un tiers de logements intermédiaires et un tiers de logements libres. Ce rapport étudie la stratégie à mettre en œuvre et, sur la base d'expériences locales existantes, émet des recommandations en vue de la généralisation de ce principe. – (Adopté.)

Article 3
(Non modifié)

- ① L'article L. 3211-7 du code général de la propriété des personnes publiques est ainsi modifié :
- ② 1° Le premier alinéa est ainsi modifié :
- ③ a) Au début, est ajoutée la mention : « I. – » ;
- ④ b) À la première phrase, après les mots : « ces terrains », sont insérés les mots : « , bâtis ou non, » ;
- ⑤ c) La seconde phrase est remplacée par trois phrases ainsi rédigées :
- ⑥ « Pour la part du programme destinée aux logements sociaux, la décote ainsi consentie, qui peut atteindre 100 % de la valeur vénale du terrain, est fixée en fonction de la catégorie à laquelle ces logements appartiennent. Elle prend notamment en considération les circonstances locales tenant à la situation du marché foncier et immobilier, à la situation financière de l'acquéreur du terrain, à la proportion et à la typologie des logements sociaux existant sur le territoire de la collectivité considérée et aux conditions financières et techniques de l'opération. La décote ne saurait excéder 50 % pour les logements financés en prêts locatifs sociaux et pour les logements en accession à la propriété bénéficiant des dispositifs mentionnés au VIII. » ;
- ⑦ 2° Les cinq derniers alinéas sont remplacés par des II à IX ainsi rédigés :
- ⑧ « II. – Une décote est de droit lorsque les deux conditions suivantes sont satisfaites :
- ⑨ « 1° Les terrains sont cédés au profit d'une collectivité territoriale, d'un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, d'un établissement public mentionné aux chapitres I^{er} et IV du titre II du livre III du code de l'urbanisme, d'un organisme agréé mentionné à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation, d'un organisme mentionné à l'article L. 411-2 du même code, d'une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 dudit code ou d'un opérateur lié à une collectivité ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre par une concession d'aménagement dont l'objet prévoit notamment la réalisation de logement social ;
- ⑩ « 2° Les terrains appartiennent à une liste de parcelles établie par le représentant de l'État dans la région, après avis, dans un délai de deux mois, du comité régional de l'habitat, du maire de la commune sur le territoire de laquelle les terrains se trouvent et du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent. Cette liste est mise à jour annuellement. Elle peut

être complétée selon les mêmes modalités, à la demande de l'une des personnes morales mentionnées au 1°, sur présentation par cette dernière d'un projet s'inscrivant dans une stratégie de mobilisation du foncier destinée à satisfaire des besoins locaux en matière de logement.

- ⑪ « Les présentes dispositions ne s'appliquent aux organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 du code de la construction et de l'habitation et aux sociétés d'économie mixte mentionnées à l'article L. 481-1 du même code que pour les cessions de terrains destinés à la construction de logements faisant l'objet de conventions régies par le chapitre III du titre V du livre III dudit code.
- ⑫ « Pour les communes qui ne font pas l'objet d'un constat de carence, dans le cadre d'un programme de construction de logements sociaux, dans les conditions fixées au présent article, une décote est également de droit pour la part du programme dont l'objet est la construction d'équipements publics destinés en tout ou partie aux occupants de ces logements. La décote ainsi consentie est alignée sur la décote allouée pour la part du programme consacrée aux logements sociaux. Les modalités d'application du présent alinéa et la liste des équipements publics concernés sont fixées par décret en Conseil d'État.
- ⑬ « III. – L'avantage financier résultant de la décote est exclusivement et en totalité répercuté sur le prix de revient des logements locatifs sociaux.
- ⑭ « Cette décote est également répercutée sur le prix de cession des logements en accession à la propriété bénéficiant des dispositifs mentionnés au VIII du présent article.
- ⑮ « Le primo-acquéreur d'un logement qui souhaite le revendre dans les dix ans qui suivent l'acquisition consécutive à la première mise en vente du bien est tenu d'en informer le représentant de l'État dans la région. Ce dernier en informe les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation, qui peuvent se porter acquéreurs du logement en priorité. Le primo-acquéreur est tenu de verser à l'État une somme égale à la différence entre le prix de vente et le prix d'acquisition de son logement. Cette somme ne peut excéder le montant de la décote. Pour l'application du présent alinéa, les prix s'entendent hors frais d'acte et accessoires à la vente.
- ⑯ « Lorsque le primo-acquéreur d'un logement le loue dans les dix ans qui suivent l'acquisition consécutive à la première mise en vente du bien, le niveau de loyer ne doit pas excéder des plafonds fixés par le représentant de l'État dans la région. Ceux-ci sont arrêtés par référence au niveau des loyers qui y sont pratiqués pour des logements locatifs sociaux de catégories similaires.
- ⑰ « À peine de nullité, les contrats de vente comportent la mention des obligations visées aux troisième et quatrième alinéas du présent III et du montant de la décote consentie.
- ⑱ « IV. – Pour les programmes ayant bénéficié de la cession d'un terrain avec une décote dans les conditions du présent article :
- ⑲ « 1° Les conventions mentionnées à l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation sont d'une durée au moins égale à vingt ans. Cette durée ne peut être

inférieure à la période restant à courir pour l'amortissement du prêt. Le remboursement anticipé du prêt n'a pas d'incidence sur la durée de la convention ;

- ⑳ « 2° Le délai de dix ans mentionné au premier alinéa de l'article L. 443-7 du même code est porté à vingt ans. Cette disposition s'applique également aux opérations des organismes agréés mentionnés à l'article L. 365-2 dudit code.
- ㉑ « V. – Une convention conclue entre le représentant de l'État dans la région et l'acquéreur, jointe à l'acte d'aliénation, fixe les conditions d'utilisation du terrain cédé et détermine le contenu du programme de logements à réaliser.
- ㉒ « Les données dont l'État dispose sur le patrimoine naturel du terrain faisant l'objet de la cession sont annexées à cette convention.
- ㉓ « L'acte d'aliénation mentionne le montant de la décote consentie. Il prévoit, en cas de non-réalisation du programme de logements dans le délai de cinq ans, soit la résolution de la vente sans indemnité pour l'acquéreur et le versement du montant des indemnités contractuelles applicables, soit le versement du montant d'une indemnité préjudicielle pouvant atteindre le double de la décote consentie. Ce délai est suspendu en cas de recours devant la juridiction administrative contre une autorisation administrative requise pour la réalisation de ce programme, à compter de l'introduction du recours et jusqu'à la date à laquelle la décision de la juridiction devient définitive. Il est également suspendu si des opérations de fouilles d'archéologie préventive sont prescrites en application de l'article L. 522-2 du code du patrimoine pendant la durée de ces opérations.
- ㉔ « L'acte d'aliénation prévoit, en cas de réalisation partielle du programme de logements ou de réalisation dans des conditions différentes de celles prises en compte pour la fixation du prix de cession, le paiement d'un complément de prix correspondant à l'avantage financier indûment consenti.
- ㉕ « La convention peut prévoir, en outre, le droit de réservation d'un contingent plafonné à 10 % des logements sociaux construits, au profit de l'administration qui cède son terrain avec décote, pour le logement de ses agents, au-delà du contingent dont dispose l'État.
- ㉖ « VI. – Le représentant de l'État dans la région, assisté du comité régional de l'habitat, contrôle l'effectivité de toute convention annexée à un acte d'aliénation et définie au V du présent article. À cet effet, l'acquéreur des terrains mentionnés au 2° du II rend compte de l'état d'avancement du programme de constructions au comité régional de l'habitat ainsi qu'à la commune sur le territoire de laquelle se trouve le terrain cédé. Cette obligation prend fin au jour de la livraison effective du programme de logements ou au jour de la résiliation de la convention.
- ㉗ « En cas de manquements constatés aux engagements pris par un acquéreur dans la convention qui accompagne l'acte de cession, le représentant de l'État dans la région, assisté du comité régional de l'habitat, mène la procédure contradictoire pouvant aboutir à la résolution de la vente dans les conditions prévues au V.
- ㉘ « Le représentant de l'État dans la région établit chaque année un bilan qui dresse notamment la liste des terrains disponibles, des terrains cédés au cours de

l'année écoulée, des modalités et des prix de cession ainsi que des logements sociaux mis en chantier sur les parcelles cédées. Ce bilan est transmis à la commission nationale mentionnée au VII chargée d'établir, pour le compte du ministre chargé du logement, le rapport annuel au Parlement sur la mise en œuvre du dispositif, lequel fait l'objet d'un débat devant les commissions permanentes.

- ㉙ « VII. – Il est créé, auprès des ministres chargés du logement et de l'urbanisme, une Commission nationale de l'aménagement, de l'urbanisme et du foncier. Elle est composée de deux membres de l'Assemblée nationale et de deux membres du Sénat, de représentants de l'État dont notamment de représentants des ministres chargés du logement et de l'urbanisme, de représentants du ministre chargé du Domaine, de représentants des associations représentatives des collectivités locales, des organismes mentionnés aux articles L. 365-1, L. 411-2 et L. 481-1 du code de la construction et de l'habitation, des professionnels de l'immobilier, des organisations de défense de l'environnement et des organisations œuvrant dans le domaine de l'insertion, et de personnalités qualifiées.
- ㉚ « La commission nationale mentionnée au présent VII est chargée de suivre le dispositif de mobilisation du foncier public en faveur du logement. Elle est en particulier chargée de s'assurer que la stratégie adoptée par l'État et les établissements publics concernés est de nature à favoriser la cession de biens appartenant à leur domaine privé au profit de la construction de logements sociaux. Le décret en Conseil d'État prévu au IX précise sa composition et fixe ses modalités de travail et de décision.
- ㉛ « VIII. – Pour l'application du présent article, sont assimilés aux logements locatifs mentionnés aux 3° et 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation :
- ㉜ « 1° Les structures d'hébergement temporaire ou d'urgence bénéficiant d'une aide de l'État ;
- ㉝ « 2° Les aires permanentes d'accueil des gens du voyage mentionnées au premier alinéa du II de l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;
- ㉞ « 3° Les logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale mentionnées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- ㉟ « 4° Les résidences de logement pour étudiants, dès lors qu'elles font l'objet d'une convention définie à l'article L. 353-1 du code de la construction et de l'habitation.
- ㊱ « Outre les logements locatifs sociaux et assimilés mentionnés aux alinéas précédents, sont pris en compte pour le calcul de la décote prévue au présent article :
- ㊲ « a) Les logements occupés par des titulaires de contrats de location-accession mentionnés au 6° de l'article L. 351-2 du même code ;
- ㊳ « b) Les logements faisant l'objet d'une opération d'accession dans les conditions définies au huitième alinéa de l'article L. 411-2 dudit code.

39 « IX. – Un décret en Conseil d'État précise les conditions d'application des I à VII. »

M. le président. La parole est à M. Jean-Louis Carrère, sur l'article.

M. Jean-Louis Carrère. Le Président de la République a fait du logement social l'une des priorités de son mandat. Il y a urgence, tant l'attente en matière de logement est forte chez nos concitoyens les plus modestes. Le logement étant un élément du « pacte républicain », je voudrais saluer la détermination du Gouvernement – que je soutiens – à mettre en œuvre cette réforme importante.

Je veux aussi saluer le travail de la commission des affaires économiques et de son rapporteur, Claude Bérit-Débat.

Les amendements que j'ai cosignés avec les deux rapporteurs pour avis du budget de la gendarmerie, l'un et l'autre membres de la commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées, nos collègues Michel Boutant et Gérard Larcher, ne remettent pas en cause le travail de nos collègues. Ils n'obéissent à aucune considération partisane. Il s'agit uniquement de répondre à une forte préoccupation qui s'est exprimée au sein de notre commission et qui porte sur l'immobilier de la gendarmerie nationale.

Faute d'investissements suffisants – cela ne date pas d'aujourd'hui! –, l'immobilier de la gendarmerie s'est fortement dégradé ces dernières années. De nombreuses casernes souffrent de vétusté et posent même des problèmes de sécurité pour les gendarmes et leur famille, qui, je le rappelle, vivent là non pour y passer leurs loisirs, mais par nécessité de service.

Mme Marie-Thérèse Bruguière. C'est vrai!

M. Jean-Louis Carrère. Face à l'urgence de cette situation et en l'absence de dotations suffisantes, la seule marge de manœuvre de la gendarmerie était de pouvoir compter sur les revenus tirés des cessions immobilières. Au total, ce sont 120 millions d'euros qui devaient servir à la rénovation des casernes les plus dégradées. Or cet engagement risque d'être remis en cause si la gendarmerie ne peut plus bénéficier d'une partie au moins du produit de ces cessions.

Je rappelle que le logement en caserne est un élément essentiel du statut militaire de la gendarmerie et du « maillage territorial », auxquels nous sommes tous ici très attachés. De surcroît, n'oublions pas que les gendarmes débutants ne font pas partie des gens les plus nantis de notre pays!

Dès lors, pourriez-vous, madame la ministre, prendre l'engagement, au nom du Gouvernement, d'apporter des réponses concrètes, précises et favorables à cette préoccupation? Vous l'aurez compris, il s'agit, dans mon esprit, de répondre à une anomalie qui pèse lourdement sur les conditions de vie des gendarmes et de leur famille.

M. le président. La parole est à M. Gérard Larcher, sur l'article.

M. Gérard Larcher. Les amendements que j'ai cosignés avec Jean-Louis Carrère et Michel Boutant n'ont pas été déposés pour attirer l'attention. La situation, qui n'est certes pas nouvelle, va s'aggraver: 2013, 2014 et 2015 seront trois années blanches en termes de crédits d'investissement et de gros entretien dans les locaux affectés, pour nécessité absolue de service, au logement des gendarmes.

Sont concernés, d'une part, 31 600 logements en casernes domaniales, dans lesquels sont affectés principalement les personnels assurant la formation des gendarmes, ainsi que

les gendarmes mobiles, et, d'autre part, 36 000 logements, souvent financés, entretenus et modernisés par les collectivités territoriales.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Eh oui!

M. Gérard Larcher. Les crédits de soutien étant supprimés, les collectivités territoriales devront assumer à 100 % la charge de l'investissement.

D'un côté, il n'y a pas de crédits pour les casernes domaniales; de l'autre côté, les subventions destinées aux collectivités territoriales sont supprimées!

Devant cette situation, je suis extrêmement inquiet. C'est pourquoi je vous invite, mes chers collègues, à visiter les logements situés dans le quartier Delpal à Satory, le quatorzième étage des tours de Nanterre, qui datent du début des années soixante-dix et dans lesquelles les ascenseurs sont très régulièrement en panne, ou encore, à Melun, l'École des officiers de la gendarmerie nationale et les logements de la caserne.

Une trentaine de casernes sont actuellement dans un tel état qu'aucun maire n'accepterait d'y loger qui que ce soit!

M. Alain Néri. Cela date déjà de quelques années!

M. Christian Cambon. Ce n'est pas une raison pour ne rien faire!

M. Gérard Larcher. J'ai aussi alerté M. Guéant sur le manque de moyens l'an dernier, monsieur Néri.

M. Alain Néri. Avec quel succès!

M. Gérard Larcher. Ce qui me préoccupe, aujourd'hui comme hier, monsieur Néri, c'est la situation des familles de gendarmes. Je crains en effet, et je le dis publiquement, que nous ne devions faire face à des difficultés sociales liées à leurs conditions de vie inacceptables.

Je le répète, mon cher collègue, venez visiter avec moi les logements du quartier Delpal à Satory: vous verrez dans quelles conditions nos gendarmes sont logés!

M. Alain Néri. Je les ai visités! Nous ne vous avons pas attendu pour faire ce constat: cela fait dix ans que nous disons la même chose sans qu'on nous entende!

M. le président. Vous aurez la parole quand vous la demanderez, monsieur Néri!

M. Gérard Larcher. Voilà pourquoi je souhaite que le produit des cessions immobilières de l'État, notamment celui de la vente de l'immeuble de la rue Saint-Didier, évalué à 120 millions d'euros, soit affecté pour ces trois années à la gendarmerie, éventuellement avec la part de décote prévue dans l'un de nos amendements.

Il est urgent, au-delà des clivages politiques, de faire preuve de considération à l'égard des gendarmes et de leur famille, car l'action de la gendarmerie, nous le savons, est un élément précieux de la mission régaliennne de l'État, sur le territoire et au service de l'ordre républicain.

Cette question est trop sérieuse pour faire l'objet de querelles de dates. L'urgence, aujourd'hui, est de résoudre le problème du logement des gendarmes. Il y va d'une certaine conception de la République! (*Applaudissements sur les travéés de l'UMP.*)

Mme Marie-Annick Duchêne. Très bien!

M. le président. L'amendement n° 37, présenté par M. Calvet et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Supprimer cet article.

La parole est à M. François Calvet.

M. François Calvet. L'article 3 vise à faciliter la cession de terrains de l'État pour construire des logements sociaux. Si l'objectif affiché est louable, cette mesure, en raison de la précipitation avec laquelle le texte a été élaboré, ne peut faire l'objet d'un consensus. (*Exclamations sur les travées du groupe socialiste.*)

La loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale permet au préfet de décider qu'un terrain de l'État peut être cédé à un prix inférieur à sa valeur vénale lorsqu'il est destiné à la construction de logements sociaux. Cette décote est actuellement plafonnée par décret : elle peut atteindre 25 % de la valeur vénale et jusqu'à 35 % si le terrain est situé dans une zone où le marché est tendu.

Le projet de loi prévoit d'aller au-delà, avec une mise à disposition gratuite des terrains de l'État.

S'il est naturellement nécessaire de continuer à construire de nouveaux logements, la mise à disposition gratuite des terrains de l'État pour libérer du foncier au bénéfice non seulement des collectivités territoriales, des EPCI, mais également des bailleurs sociaux, mérite, dans un contexte budgétaire particulièrement contraint, une étude d'impact approfondie. La liste communiquée en annexe du projet de loi, du fait de très nombreuses incohérences immédiatement soulignées par les maires, montre que ce travail n'a pas été réalisé. À Perpignan, je le rappelle, on nous propose un terrain appartenant à Réseau ferré de France, RFF, déjà promis à un promoteur privé pour y réaliser une zone d'aménagement concerté, une ZAC !

De fait, cet article ne réglera pas la question essentielle du foncier disponible et méconnaît la réalité des terrains publics effectivement « disponibles ». Pour ces raisons, nous vous demandons, mes chers collègues, de supprimer l'article 3.

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

M. Claude Bérît-Débat, rapporteur. Lors des auditions que j'ai menées en septembre, j'ai rencontré de nombreux acteurs du logement, des élus et des représentants d'associations. Tous se félicitaient de pouvoir récupérer demain des terrains avec une décote importante, voire gratuitement.

Je ne comprends donc pas votre amendement, mon cher collègue. Il entre d'ailleurs quelque peu en contradiction avec les propos que vous avez tenus à la tribune. Vous avez en effet indiqué que vous n'étiez pas défavorable à la mise à disposition gratuite des terrains.

Quoi qu'il en soit, je ne vais pas développer plus avant mon propos ; j'émetts bien entendu un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. L'article 3 étant un élément central du projet de loi, l'avis du Gouvernement est défavorable.

J'aurai par ailleurs l'occasion, au cours du débat, de répondre sur le point précis évoqué par MM. Larcher et Carrère.

M. le président. La parole est à M. Alain Fouché, pour explication de vote.

M. Alain Fouché. Cet article du projet de loi ne me choque pas ; je ne voterai donc pas cet amendement. Nombre de terrains sont en effet bloqués depuis des années, et l'on a vu comment la SNCF, puis RFF les ont gérés, laissant détruire les immeubles, puis abandonnant lesdits terrains.

Je trouve bon qu'un certain nombre de terrains puissent être donnés gratuitement aux collectivités territoriales, à la condition d'y construire des logements sociaux.

M. Alain Néri. Très bien !

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

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Je vous rappelle, mes chers collègues, que nous sommes en deuxième semaine et que, grâce à l'amabilité du groupe UMP, nous avons droit à une autre lecture, au cas où nous n'aurions pas compris le texte...

M. Christian Cambon. Merci pour le Conseil constitutionnel !

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Il s'agissait d'un problème de procédure, mon cher collègue ! Je suis d'ailleurs prêt à assumer toutes les erreurs du monde, y compris procédurales, si cela peut permettre d'éviter les difficultés ; vous pourrez ainsi être tranquille, madame la ministre. J'assume !

Il est inutile, mes chers collègues, de persister à dépenser votre énergie en déposant des amendements de suppression. Notre position sera toujours la même, puisque nous soutenons ce texte d'équilibre issu des travaux de la commission mixte paritaire et d'un travail de synthèse. Par ailleurs, les légères difficultés qui subsistaient ont été résolues, comme celles soulevées par le groupe du RDSE ou par l'amendement relatif au Grand Paris.

Nous ne retiendrons donc aucun amendement de suppression. Cela ne nous empêchera pas de débattre. Disant cela, je m'adresse plus particulièrement à nos collègues Daniel Dubois ou Valérie Létard : nous discuterons, bien sûr, des problèmes que vous soulèverez.

Vous ne devriez pas vous étonner, en revanche, que le rapporteur rejette de façon lapidaire les amendements de suppression.

MM. Marc Daunis et Claude Dilain. Très bien !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 37.

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

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

L'amendement n° 38 rectifié, présenté par MM. Calvet, Dallier et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 6

I. – Première phrase

Remplacer le taux :

100 %

par le taux :

50 %

II. – En conséquence, dernière phrase

Supprimer cette phrase.

La parole est à M. François Calvet.

M. François Calvet. Cet amendement, qui nous paraît équitable, vise à trouver un équilibre entre l'intérêt de l'État vendeur et l'objectif de faciliter les achats de terrains par les collectivités territoriales. C'est pourquoi nous proposons que la décote puisse atteindre la valeur de 50 % de la valeur vénale des terrains.

M. le président. L'amendement n° 83, présenté par M. Calvet et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 6

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Cette décote ne peut excéder 10 % de la valeur vénale des terrains provenant du ministère de la défense.

La parole est à M. François Calvet.

M. François Calvet. Cet amendement, qui est dans le même esprit que le précédent, tend à prévoir que la décote ne peut excéder 10 % de la valeur vénale des terrains cédés par le ministère de la défense.

L'équilibre du budget de la défense pour 2013 intègre en effet 200 millions d'euros de recettes exceptionnelles provenant du compte d'affectation spéciale « Gestion du patrimoine immobilier de l'État ». Suivant un principe établi depuis plusieurs années, et contrairement aux autres départements ministériels, le ministère de la défense a bénéficié jusqu'à présent de la totalité du produit des cessions de ses emprises immobilières.

La cession gratuite d'actifs immobiliers de l'État ne doit donc pas concerner le ministère de la défense, dont les recettes doivent être préservées, au risque sinon de fragiliser les capacités d'action de nos armées, d'une part, et de rendre insincère le projet de budget pour 2013, d'autre part.

Par ailleurs, l'article 67 de la loi de finances pour 2009 prévoit déjà que les emprises militaires situées dans le périmètre des contrats de redynamisation des sites de défense sont cédées aux communes qui en font la demande pour 1 euro symbolique.

M. le président. Les deux amendements suivants sont identiques.

L'amendement n° 3 est présenté par MM. Carrère, Boutant et G. Larcher.

L'amendement n° 78 rectifié est présenté par MM. Calvet, Cléach, Charon, P. André, G. Bailly, Bas, Beaumont, Béchu, Bécot, Belot, Billard, Bizet et Bordier, Mme Bouchart, M. Bourdin, Mme Bruguière, MM. Buffet, Cambon, Cante-grit, Cardoux et Carle, Mme Cayeux, MM. César, Chatillon, Chauveau, Cointat, Cornu, Couderc, Courtois, Dallier, Dassault, de Legge, de Montgolfier et de Raincourt, Mme Debré, MM. del Picchia, Delattre et Dériot, Mmes Deroche et Des Esgaulx, MM. Doligé, P. Dominati, Doublet et du Luart, Mme Duchêne, MM. Dufaut, Dulait, A. Dupont, Duvernois, Emorine et Falco, Mme Farreyrol, MM. Ferrand, Fleming, Fontaine, Fouché, B. Fournier, J. P. Fournier, Frassa, Frogier, Gaillard et Garrec, Mme Garriaud-Maylam, MM. J.C. Gaudin, J. Gautier, Gélard et Gilles, Mme Giudicelli, MM. Gournac, Grignon, Grosdidier, Guené, Hérisson, Houel, Houpert et Humbert, Mme Hummel, MM. Huré et Hyst, Mlle Joissains, Mme Kammermann, M. Karoutchi, Mme Keller, M. Laménie, Mme Lamure, MM. Laufoaulu, D. Laurent,

Lecerf, Lefèvre, Legendre, Leleux, Lenoir, P. Leroy, Longuet, Lorrain, Magras, Marini, Martin et Mayet, Mme Mélot, MM. Milton, Nachbar, Nègre, Paul, Pierre, Pillet, Pintat, Pinton, Pointereau, Poncelet, Poniatowski et Portelli, Mmes Primas et Procaccia, MM. Raffarin, Reichardt, Retailleau, Revet, Saugey, Savary, Savin et Sido, Mme Sittler, MM. Soilihi et Trillard, Mme Troendle et MM. Trucy, Vendegou, Vestri et Vial.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Alinéa 6

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

La décote ne saurait excéder 50 % de la valeur du bien pour les biens cédés par la gendarmerie nationale.

La parole est à M. Jean-Louis Carrère, pour présenter l'amendement n° 3.

M. Jean-Louis Carrère. Par des circonstances que je ne m'explique pas, l'amendement n° 3, qui est un amendement de repli par rapport à l'amendement n° 2, vient en discussion en premier. Dans un souci de cohérence, je présenterai donc les deux en même temps.

Ces amendements concernent un sujet qui nous rassemble, la gendarmerie. De mon intervention sur l'article, comme de celle de Gérard Larcher, je n'ai rien à ajouter ni à retrancher, si ce n'est une chose : si nous ne trouvons pas rapidement une solution aux problèmes du logement des gendarmes et au sujet des années blanches en matière d'investissement pour 2013, 2014 et 2015, nous ferons face à une situation tout aussi critique que celle du logement social en général. Vous conviendrez, mes chers collègues, que ce serait un paradoxe !

Cher Gérard Larcher, cela fait quelque temps déjà que j'ai compris la procédure parlementaire. Je sais ce qu'est un scrutin public et aussi ce que signifie le « jumelage » de deux amendements rédigés de manière identique, souvent par les mêmes auteurs.

Pour ma part, je ne suis pas ici pour empêcher le Gouvernement d'obtenir un vote conforme. En effet, on ne peut pas, d'un côté, lui reprocher de ne pas aller assez vite et, de l'autre, entraver sa marche.

Cela étant, je demande au Gouvernement, avec fermeté et détermination, de prendre un engagement en faveur du logement des gendarmes.

Au moment où nous débattons de la question du logement social, nous devons apporter une réponse positive aux gendarmes, afin qu'ils sachent que nous avons pensé à eux et que nous sommes en mesure de trouver des solutions pour le courant de l'année 2013. Il y va de l'ordre républicain.

M. Marc Daunis. Très bien !

M. le président. La parole est à M. François Calvet, pour présenter l'amendement n° 78 rectifié.

M. François Calvet. Cet amendement vise à plafonner à 50 % de la valeur du bien le mécanisme de la décote pour les biens cédés par la gendarmerie nationale.

Le parc immobilier de la gendarmerie nationale comprend 76 105 logements, qui se répartissent en 31 807 logements en casernes domaniales et 33 269 logements en casernes locatives, complétés par 9 223 logements individuels pris à bail hors caserne.

Si des efforts significatifs ont été réalisés par les collectivités locales en faveur du parc locatif, l'état du parc domanial de la gendarmerie nationale n'a cessé de se dégrader ces dernières années, comme l'ont souligné MM. Carrère et Larcher, faute d'investissements suffisants de la part de l'État. Le parc domanial de la gendarmerie nationale, dont l'âge moyen des logements est de trente-neuf ans et dont 70 % des logements ont plus de vingt-cinq ans, a atteint un degré de vétusté préoccupant. Une centaine de casernes domaniales exigeraient des interventions urgentes, dont certaines des mises aux normes en matière de sécurité: électricité, incendie, ascenseurs, etc. Cette situation pèse lourdement sur les conditions de vie des gendarmes et de leur famille, ainsi que sur leur moral.

On estime que l'État devrait consacrer environ 200 millions d'euros par an à la construction et 100 millions d'euros par an à la réhabilitation des casernes domaniales pour maintenir en l'état le parc domanial de la gendarmerie nationale.

Or, faute de crédits suffisants, 2013 sera une année blanche, c'est-à-dire qu'aucun nouvel investissement n'est prévu pour l'immobilier de la gendarmerie, et cette situation devrait se prolonger jusqu'en 2015. Il ne sera pas possible non plus d'accorder de nouvelles subventions aux collectivités locales pour la construction de casernes locatives et, en matière de financement innovant, aucune nouvelle opération n'est prévue pour les trois prochaines années.

La seule marge de manœuvre de la gendarmerie en matière d'investissement immobilier était de pouvoir compter sur les revenus tirés des cessions immobilières.

Depuis 2009, la gendarmerie nationale met en œuvre un plan de cession de 187 emprises domaniales devenues inutiles ou trop dégradées.

Avant le 1^{er} janvier 2009, le montant du retour des cessions était prévu à hauteur de 100 % du montant total. Depuis le 1^{er} janvier 2009, ce montant est de 60 %.

Lors d'une réunion interministérielle du 2 avril 2012, il a été donné à la gendarmerie nationale la possibilité de bénéficier d'un montant de 20 millions d'euros maximum conditionné par la réalisation des cessions prévues. La gendarmerie espérait ainsi environ 120 millions d'euros au titre du retour sur cessions au cours des trois prochaines années.

Sur cette base, l'évaluation prévisionnelle du produit des cessions sur la période de 2012 à 2014 a permis d'élaborer une programmation des rénovations immobilières les plus urgentes en 2012, 2013 et 2014 reposant sur l'hypothèse de 100 millions d'euros de ressources de cessions.

Il est donc crucial que la gendarmerie puisse bénéficier au moins d'une partie du retour de ses cessions afin de réaliser les opérations de construction ou de réhabilitation lourde les plus urgentes.

Il serait paradoxal de vouloir financer la construction de logements sociaux en aggravant encore plus la situation de ces logements de fonction dont certains sont à la limite de l'habitat indigne que le Gouvernement souhaite par ailleurs combattre.

M. le président. Les deux amendements suivants sont également identiques.

L'amendement n° 2 est présenté par MM. Carrère, Boutant et G. Larcher.

L'amendement n° 79 rectifié *bis* est présenté par MM. Calvet, Cléach, Charon, P. André, G. Bailly, Bas, Beaumont, Béchu, Bécot, Belot, Billard, Bizet et Bordier, Mme Bouchart, M. Bourdin, Mme Bruguère, MM. Buffet, Cambon, Cantegrit, Cardoux et Carle, Mme Cayeux, MM. César, Chatillon, Chauveau, Cointat, Cornu, Couderc, Courtois, Dallier, Dassault, de Legge, de Montgolfier et de Raincourt, Mme Debré, MM. del Picchia, Delattre et Dériot, Mmes Deroche et Des Esgaulx, MM. Doligé, P. Dominati, Doublet et du Luart, Mme Duchêne, MM. Dufaut, Dulait, A. Dupont, Duvernois, Emorine et Falco, Mme Farreyrol, MM. Ferrand, Fleming, Fontaine, Fouché, B. Fournier, J.P. Fournier, Frassa, Frogier, Gaillard et Garrec, Mme Garriaud-Maylam, MM. J.C. Gaudin, J. Gautier, Gélard et Gilles, Mme Giudicelli, MM. Gournac, Grignon, Grosdidier, Guené, Hérisson, Houel, Houpert et Humbert, Mme Hummel, MM. Huré et Hyst, Mlle Joissains, Mme Kammermann, M. Karoutchi, Mme Keller, M. Laménie, Mme Lamure, MM. Laufoaulu, D. Laurent, Lecerf, Lefèvre, Legendre, Leleux, Lenoir, P. Leroy, Longuet, Lorrain, Magras, Marini, Martin et Mayet, Mme Mélot, MM. Milon, Nachbar, Nègre, Paul, Pierre, Pillet, Pintat, Pinton, Pointereau, Poncelet, Poniowski et Portelli, Mmes Primas et Procaccia, MM. Raffarin, Reichardt, Retailleau, Revet, Saugey, Savary, Savin et Sido, Mme Sittler, MM. Soilihi et Trillard, Mme Troendle et MM. Trucy, Vendegou, Vestri et Vial.

Ces deux amendements sont ainsi libellés :

Après l'alinéa 12

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

« ... - Les I et II ne sont pas applicables aux biens cédés par la gendarmerie nationale.

L'amendement n° 2 a déjà été défendu.

La parole est à M. François Calvet, pour présenter l'amendement n° 79 rectifié *bis*.

M. François Calvet. Il est défendu.

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

M. Claude Bérît-Débat, rapporteur. Nous considérons l'amendement n° 38 rectifié comme un amendement de repli de l'amendement n° 37, que nous venons de rejeter. Par souci de cohérence, nous y sommes donc défavorables.

L'amendement n° 83 vise à plafonner à 10 % de leur valeur la décote des terrains du ministère de la défense. La commission y est défavorable, car cette disposition remet en cause le principe de la décote à 100 %. Elle est en outre contradictoire avec le droit en vigueur, qui permet la cession pour l'euro symbolique d'emprises militaires. Enfin, et surtout, elle est moins favorable que le droit applicable aujourd'hui à l'ensemble des terrains de l'État, qui prévoit la possibilité d'une décote pouvant atteindre 25 % à 35 %.

J'en viens maintenant aux amendements n° 3 et 78 rectifié *bis*, qui visent à plafonner à 50 % la décote de la valeur des biens cédés par la gendarmerie nationale.

La mobilisation du foncier, vous l'avez dit vous-même, monsieur Carrère, doit concerner toutes les administrations et tous les ministères. C'est une grande cause nationale. La grave crise du logement nécessite donc la mobilisation de tous.

L'étude d'impact annexée au projet de loi montre que près de 22 000 logements pourraient être réalisés entre 2012 et 2016 sur des terrains du ministère de la défense, soit, en partant d'une hypothèse de 30 % de logements sociaux, près de 6 500 logements sociaux.

Je veux également vous rassurer. Vous craignez qu'un tel dispositif ne prive la gendarmerie de ressources nécessaires à la réhabilitation d'un certain nombre de logements. Or la décote est plafonnée à 50 % pour les logements financés en prêt locatif social, ou PLS. En outre, par le passé, on a pu constater que la possibilité de décote n'était pas toujours appliquée en totalité. Je pense donc que la gendarmerie gardera une importante marge de manœuvre.

Enfin, je voudrais ajouter qu'une administration qui met à disposition des terrains peut bénéficier pour sa propre utilisation d'un quota de 10 % des logements qui y seront construits.

M. Jean-Louis Carrère. Ça, c'est très important !

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. La commission a donc émis un avis défavorable sur ces amendements, ainsi que sur les amendements n° 2 et 79 rectifié *bis*.

Nous adhérons tous au plaidoyer extrêmement convaincant de Jean-Louis Carrère et de Gérard Larcher en faveur des gendarmes. Nous avons nous aussi dans nos territoires ruraux des Landes, de la Dordogne ou d'ailleurs le souci d'offrir à ces fonctionnaires, qui accomplissent un travail remarquable sur le terrain, les moyens d'être bien logés avec leur famille.

Je ne veux pas relancer une vaine polémique, mais reconnaissons que la situation n'a pas surgi ces six derniers mois.

M. André Reichardt. M. Larcher l'a dit !

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. En tant que rapporteur, je souhaite assurer publiquement de notre soutien les familles des gendarmes et les membres de ce grand corps de l'État qui fait honneur à la République ! (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste, ainsi que sur certaines travées du RDSE.*)

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Je suis défavorable à ces amendements. Plafonner la décote irait à l'encontre de l'esprit de l'article 3.

Concernant la gendarmerie, monsieur Carrère, monsieur Larcher, vous insistez sur deux aspects : la situation des casernes et celle des logements.

Je sais à quel point la présence des gendarmes sur l'ensemble du territoire est un élément absolument indispensable à l'égalité des territoires dont j'ai la charge. Je suis donc particulièrement sensible à ce sujet. Il n'est évidemment pas question pour moi de porter atteinte à leur qualité de travail ou à leurs logements.

Sachez que, comme le montre l'étude d'impact, même en se fondant sur une hypothèse haute, le dispositif proposé par le projet de loi aura des effets limités sur les recettes de l'État. En effet, la gratuité n'est pas la règle générale. N'oubliez pas que le plafond de la décote est à 50 % pour les logements en PLS et pour l'accession sociale à la propriété.

Compte tenu des biens cédés par la gendarmerie – le problème est le même pour les biens de la défense –, l'état des sites, dont certains sont sous-utilisés voire abandonnés

depuis des années, rend souvent très coûteux leur reconversion, quelle que soit la destination envisagée, en particulier pour construire du logement.

Soyons conscients qu'en créant un système de décote, on permet, dans un certain nombre de cas, une cession qui est aujourd'hui impossible en raison du prix fixé par les services des domaines et du coût de l'opération. Je pourrais vous citer de nombreux exemples, dont celui du bâtiment Castéja, l'ancien hôtel de police en plein centre de Bordeaux. C'est un immeuble de grande qualité, extrêmement bien situé, mais son état de dégradation couplé au prix demandé par les services des domaines a rendu l'appel d'offres infructueux pour une troisième fois, l'information m'en a été confirmée par le maire de Bordeaux.

La perte supposée sur le prix de vente sera compensée, voire dépassée par des recettes supplémentaires liées au déblocage des cessions qui ne sont aujourd'hui que virtuelles. Ces cessions réelles compenseront les pertes que l'on pourrait craindre.

Enfin, je rappelle que le projet de loi prévoit de réserver 10 % des logements sociaux, créés grâce à la décote, au profit de l'administration cédante. Il sera donc possible, dans ces locaux, de créer des logements neufs pouvant accueillir des gendarmes ou des fonctionnaires du ministère de la défense.

Il n'est donc aucunement question de porter atteinte aux capacités financières de la gendarmerie pas plus qu'à celles d'autres administrations. Il est cependant pour moi impossible d'exonérer la gendarmerie de ce dispositif. En effet, une partie de son patrimoine mutable présente un intérêt certain pour la construction de logements.

Néanmoins, en sus de l'ensemble des arguments que je viens de vous présenter, je souhaite que soit réalisée une évaluation détaillée de l'impact de cette décote sur les capacités d'investissement de la gendarmerie. Si nécessaire, en lien avec mes collègues des finances et de l'intérieur, je donnerai des instructions pour moduler la décote, voire pour renforcer les obligations de réservations en faveur des gendarmes et de leur famille de manière à parvenir à l'objectif poursuivi par votre amendement.

Reste que je souhaite appréhender la situation de façon globale, et pas seulement point par point, parce que, à cette échelle, on risquerait de continuer à bloquer un certain nombre de réalisations. Mon approche est au contraire de nature à favoriser un certain nombre d'opérations.

Je pense qu'ainsi nous pourrions répondre aux points précis que vous avez identifiés, c'est-à-dire la nécessité de trouver des logements pour ces familles, qui évidemment en ont besoin pour des nécessités de service. (*Applaudissements sur les travées du groupe écologiste et du groupe socialiste, ainsi que sur certaines travées du RDSE.*)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 38 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 83.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. La parole est à M. Jean-Louis Carrère pour explication de vote sur les amendements n° 3 et 78 rectifié.

M. Jean-Louis Carrère. Sans être exactement la réponse que j'aurais souhaitée ☒ j'aurais préféré que l'on me dise quand, comment et combien ☒, je considère que celle qui m'a été faite est doublement intéressante. (*Murmures sur les travées de l'UMP.*)

M. André Reichardt. Il va retirer son amendement !

M. Jean-Louis Carrère. Tout d'abord, 10 % des logements construits seront destinés à l'administration cédante.

Ensuite, Mme la ministre nous informe qu'une étude globale sera examinée par son ministère, par le ministère des finances et par celui de l'intérieur pour mesurer les conséquences négatives de l'opération pour la gendarmerie et voir quels correctifs devront être apportés.

Par ailleurs, la réponse de M. le rapporteur est également de nature à m'apaiser.

Considérant le bel élan de soutien apporté à la gendarmerie, je retire l'amendement n° 3, ainsi que l'amendement n° 2. (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste. – Exclamations ironiques sur les travées de l'UMP.*)

M. le président. Les amendements n° 3 et 2 sont retirés.

La parole est à M. Gérard Larcher, pour explication de vote sur l'amendement n° 78 rectifié.

M. Gérard Larcher. Je veux bien entendre tous les discours apaisants, mais il ne faut pas oublier la réalité !

Nous avons évoqué la vente du bâtiment situé rue Saint-Didier dans le XVI^e arrondissement de Paris. On ne peut tout de même pas dire qu'il s'agit d'un arrondissement excentré et désespérant au point qu'il soit si difficile de vendre cet immeuble.

Nous n'attendons naturellement pas des cessions de terrain qu'elles couvrent les 300 millions d'euros nécessaires ; nous savons qu'elles représenteront au maximum 120 millions d'euros sur trois ans. Mais il s'agit, à nos yeux, d'envoyer un signe d'espoir fort à la gendarmerie. Or, en 2013, pas un euro ne pourra être consacré aux grosses réparations et aux travaux d'entretien élémentaires.

Monsieur le rapporteur, vous avez évoqué le droit réservatoire de 10 %. Pardonnez-moi, mais c'est méconnaître la nécessité du casernement, qui ne peut sous-tendre la dispersion des gendarmes.

M. Jean-Louis Carrère. Ce n'est pas le cas !

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Je suis un élu en milieu rural !

M. Gérard Larcher. Rural ou urbain, qu'importe !

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. En tant que tel, j'ai participé au financement de gendarmeries. Ce sont les collectivités qui paient !

M. Gérard Larcher. Laissez-moi terminer mon propos, mon cher collègue !

Ce n'est pas ainsi que l'on répondra à l'augmentation des effectifs de gendarmerie, dont nous nous réjouissons.

Mes chers collègues, j'attends avec intérêt toutes les études qui vont être réalisées. À cet égard, je souhaite que le ministère de l'intérieur y soit associé, car c'est lui qui est aujourd'hui le gestionnaire de la gendarmerie. Il ne saurait être question de se satisfaire d'un dialogue avec Bercy ou le ministère de l'égalité des territoires et du logement. N'oublions pas la réalité que vivent les hommes et les femmes sur le terrain.

Voilà pourquoi je voterai l'amendement présenté par François Calvet et plusieurs de nos collègues.

M. André Reichardt. Parfait !

M. le président. La parole est à M. Jean-Jacques Mirassou, pour explication de vote.

M. Jean-Jacques Mirassou. Votre déclaration enflammée at-elle, mon cher collègue, pour objet d'essayer d'apurer le passé ?

Pendant dix ans, à grand coup de RGPP, l'ancien gouvernement a considérablement diminué les effectifs de la gendarmerie dans notre pays. Au moment où le Gouvernement annonce une augmentation sensible du nombre de gendarmes, faisons-lui grâce du fait que nous ne puissions pas dans le même temps nous donner les moyens de les loger, et si possible déceint.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. C'est une question de bon sens !

M. François Calvet. M. Carrère s'est couché !

M. Jean-Jacques Mirassou. La main sur le cœur, vous pouvez vous exonérer de toutes vos responsabilités, mais il y a un moment précis où on arrive à un point de non-retour eu égard à ce qui a été fait – ou plutôt à ce qui n'a pas été fait ! – au cours des dix dernières années.

Fidèles aux propos de Jean-Louis Carrère et donnant crédit aux engagements de Mme la ministre,...

M. Gérard Larcher. Mais pas de crédits aux gendarmes !

M. Jean-Jacques Mirassou. ... nous ne voterons pas l'amendement de François Calvet, si bien soutenu par notre collègue Gérard Larcher.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 78 rectifié.

J'ai été saisi d'une demande de scrutin public émanant du groupe UMP.

Je rappelle que l'avis de la commission est défavorable, de même que celui du Gouvernement.

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

Le scrutin est ouvert.

(*Le scrutin a lieu.*)

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

Le scrutin est clos.

J'invite Mmes et MM. les secrétaires à procéder au dépouillement du scrutin.

(*Il est procédé au dépouillement du scrutin.*)

M. le président. Voici le résultat du scrutin n° 69 :

Nombre de votants	345
Nombre de suffrages exprimés	345
Majorité absolue des suffrages exprimés	173
Pour l'adoption	169
Contre	176

Le Sénat n'a pas adopté.

M. René Beaumont. Le coup passa si près que le chapeau tomba...

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 79 rectifié bis.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 7, présenté par Mme Létard et les membres du groupe Union des Démocrates et Indépendants - UC, est ainsi libellé :

Alinéa 6, première et deuxième phrases

Supprimer les mots :

est fixée en fonction de la catégorie à laquelle ces logements appartiennent. Elle

La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. Le projet de loi vise à favoriser la mise à disposition du foncier de l'État et de ses établissements publics pour produire davantage de logement social, en prévoyant une décote afin qu'il soit rapidement mis à disposition.

Le texte prévoit que cette décote soit fixée, d'une part, en tenant compte des circonstances locales liées à la situation du marché foncier ainsi qu'aux conditions financières et techniques de l'opération et, d'autre part, en fonction de la catégorie des logements sociaux qui seront construits.

Cette dernière condition ne paraît pas opportune dans la mesure où la production de tel ou tel type de logements sociaux dépend uniquement du contexte local et de la demande sur chacun des territoires. Le seul critère des circonstances locales paraît suffisant. Mieux vaut donc en rester au dispositif le plus souple possible.

Tel est l'objet de cet amendement.

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

M. Claude Bérît-Débat, rapporteur. Il est logique que le niveau de décote ne soit pas le même s'il s'agit de PLAI ou de PLS.

Par ailleurs, il est logique que le niveau de décote soit fixé en fonction de la proportion et de la typologie des logements sociaux existant sur le territoire de la commune concernée.

Voilà pourquoi la commission a émis un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Le Gouvernement émet un avis défavorable pour les mêmes raisons.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 7.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 8, présenté par Mme Létard et les membres du groupe Union des Démocrates et Indépendants - UC, est ainsi libellé :

Alinéa 6, deuxième phrase

Compléter cette phrase par les mots :

qui sont à appréhender avec l'établissement public de coopération intercommunale, dans la mesure où il a conclu une convention visée au deuxième alinéa de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation

La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. L'article 3 du projet de loi fixe les conditions de la décote en fonction des circonstances locales. Le meilleur moyen de le faire sur un territoire est d'y associer l'EPCI, lorsque ce dernier a reçu la délégation des aides à la pierre et qu'il est donc partie prenante à l'élaboration de tous les programmes de logement social.

En effet, le bilan financier des opérations de logements sociaux financées par l'État, qui intègre le coût du foncier, est élaboré par le promoteur immobilier en partenariat avec le délégataire des aides à la pierre. Il serait dommage de tenir à l'écart de ce dispositif particulier la collectivité qui sera chargée de l'équilibre de l'opération.

Tel est l'objet de cet amendement.

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

M. Claude Bérît-Débat, rapporteur. Comme je l'ai indiqué lors du précédent débat, je ne comprends ni la portée ni l'intérêt de cet amendement.

L'application de la décote et la décision portant sur le taux de cette dernière relèvent de l'État. Je ne vois pas pourquoi on ferait intervenir un EPCI dans cette concertation, même si ce dernier joue un rôle important en matière de politique du logement à l'échelle d'une agglomération. Cette décision revient, je le répète, à l'État.

En outre, pourraient être prises des décisions tout à fait circonstanciées qui pourraient aller à l'encontre de la politique que l'on veut mener.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Je l'avais souligné lors du dernier débat, madame Létard, il s'agit d'une question de méthode : la mesure que vous proposez n'a pas vocation à figurer dans la loi. Si l'État se doit de consulter l'EPCI, il ne le fait pas de manière automatique et générale.

Aussi, le Gouvernement vous demande de bien vouloir retirer votre amendement ; à défaut, il émettra un avis défavorable.

M. le président. Madame Létard, l'amendement n° 8 est-il maintenu ?

Mme Valérie Létard. Même si j'entends bien les explications de Mme la ministre, il s'agit là d'un élément de fond.

Alors que le Gouvernement encourage les intercommunalités à adopter un PLU intercommunal et leur demande de combler financièrement les deltas restants à charge dans les programmes locaux de l'habitat sur un territoire donné, tout en assurant une grande mixité en matière d'offres de logements, il semblait tout simplement logique d'aller au bout de la démarche.

C'est pourquoi je maintiens l'amendement n° 8, tout en entendant bien que tout cela ne constitue qu'une base, qui pourra être améliorée ultérieurement. J'ai bien compris l'état d'esprit qui vous anime aujourd'hui...

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

M. Michel Mercier. J'ai parfaitement compris que la commission serait hostile à tout amendement. Cette position de refus peut être présentée un intérêt pour ce qui concerne la procédure parlementaire, mais les personnes qui vivront dans ces logements y resteront au moins une trentaine d'années ; en tout cas, elles y vivront plus longtemps que ne dure la procédure parlementaire !

Monsieur le rapporteur, vous venez de nous expliquer fort doctement qu'il revenait à l'État de fixer la décote et qu'il était normal que celle-ci diffère suivant la nature du logement social construit. En clair, vous avez dit que les problèmes sociaux allaient être concentrés sur les terrains que l'État cédera avec la plus forte décote.

Moi, au contraire, j'avais cru comprendre que l'intérêt de ce dispositif était de favoriser la mixité.

M. Christian Cambon. Bien sûr!

M. Michel Mercier. Or vous voulez concentrer sur un même terrain...

M. Daniel Raoul, *président de la commission des affaires économiques.* Mais non!

M. Michel Mercier. C'est tout de même ce qui va se passer!

M. Claude Dilain. Cela n'a rien à voir!

M. Michel Mercier. Ce n'est pas en niant que le soleil brille le jour et que la lune luit la nuit que vous arriverez à faire bouger les choses.

Lors de l'examen de l'amendement précédent, vous avez indiqué, monsieur le rapporteur, qu'il était normal que la décote varie en fonction de la catégorie du logement social construit sur le terrain donné par l'État. C'est bien ce que vous avez dit?

M. Claude Bérît-Débat, *rapporteur.* Oui!

M. Michel Mercier. Il en résulte que, pour bénéficier de très fortes décotes, on aura intérêt à concentrer les logements les plus sociaux sur les mêmes terrains, au détriment de la mixité sociale. (*Plusieurs sénateurs du groupe socialiste le contestent.*) Bien sûr que les choses se passeront ainsi! Chers collègues de la majorité, j'ai, comme vous, une petite expérience du logement social et je prévois tout à fait les résultats de ce dispositif.

Ensuite, vous ne voulez pas que les collectivités territoriales soient un peu associées, ni même informées. Dans la mesure où ce sont elles qui vont payer, il n'est pas anormal qu'on leur parle! M. le rapporteur, qui est un grand défenseur des collectivités territoriales le matin, considère le soir qu'elles n'ont qu'à payer et se taire quand l'État a parlé...

Monsieur le rapporteur, si c'est ainsi que vous imaginez augmenter le parc de logements sociaux, je pense que vous êtes un peu à côté de la plaque! (*Applaudissements sur les travées de l'UDI-UC et de l'UMP.*)

M. Gérard Larcher. Très bien!

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

M. Claude Bérît-Débat, *rapporteur.* Monsieur Mercier, je vous demande de reconsidérer vos propos, car je ne suis pas du tout à côté de la plaque; c'est peut-être vous, au contraire, qui interprétez mal les dispositions du projet de loi.

Si vous vous étiez donné la peine de le lire, vous auriez constaté qu'il dispose, à l'alinéa 6 de l'article 3, que la décote « prend notamment en considération les circonstances locales tenant à la situation du marché foncier et immobilier, à la situation financière de l'acquéreur du terrain, à la proportion et à la typologie des logements sociaux existant sur le territoire de la collectivité considérée et aux conditions financières et techniques de l'opération. » Il prévoit également que « la décote ne saurait excéder 50 % pour les logements financés en prêts locatifs sociaux et pour les logements en accession à la propriété bénéficiant des dispositifs mentionnés au VIII ».

Vos considérations n'ont rien à voir avec la réalité du projet de loi, ni avec mon propos. Le dispositif prévoit que la décote sera fixée selon le type de logement social: dans le cas d'un PLUS, elle ne pourra pas dépasser 50 %; dans le cas d'un PLAI, elle pourra être supérieure. C'est simple et tout le reste n'est que littérature! (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste.*)

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

M. Daniel Raoul, *président de la commission des affaires économiques.* Je ne suis pas du tout d'accord avec Mme Létard et M. Mercier: dans le cadre d'une opération de type ZAC sur un terrain ayant fait l'objet d'une cession, y compris par l'État, rien n'empêche de prévoir de la mixité sociale.

Au contraire, on devrait privilégier ce type d'aménagements dans le cadre desquels, comme M. le rapporteur vient de le rappeler, des opérations privées pourront très bien être menées. La décote applicable à certaines constructions permettra la cession au prix fort d'une partie du terrain, ce qui favorisera la réhabilitation des logements de gendarmes, chère à M. Carrère.

M. Jean-Jacques Mirassou. Bien sûr!

M. Daniel Raoul, *président de la commission des affaires économiques.* Madame Létard, qui sont les opérateurs réels du logement social? Ce sont souvent les collectivités territoriales, via leurs offices. Soyons sérieux: puisque ce sont les collectivités territoriales qui financent, elles seront forcément associées aux projets! (*Applaudissements sur les travées du groupe socialiste.*)

M. Jean-Jacques Mirassou. Très bien!

M. le président. La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. Mes chers collègues, comment les choses vont-elles se passer? D'une part, un organisme d'HLM négociera avec l'EPCI délégataire le bilan de financement d'un programme de construction de logements; je vous rappelle que ce bilan intègre en dépenses le coût du foncier et en recettes les financements de l'État, aussi faibles soient-ils, et les bonifications financières de l'EPCI. D'autre part, le même organisme d'HLM engagera une négociation financière avec l'État sur le taux de décote, dont dépend le coût du foncier. Il y aura donc deux négociations différentes, qui ne se rencontreront pas.

M. Daniel Raoul, *président de la commission des affaires économiques.* Mais si!

Mme Valérie Létard. Monsieur Raoul, je ne vois pas comment!

En d'autres termes, l'État pilotera seul la négociation sur les dépenses du programme de construction, tout en déléguant la gestion des financements aux établissements publics de coopération intercommunale. Pour cela, les EPCI sont jugés suffisamment compétents...

Mes chers collègues, vous savez bien qu'il n'est pas aisé de monter des bilans financiers de programmes de construction de logements locatifs; c'est un travail de longue haleine, qui nécessite des négociations difficiles.

Dans ces conditions, si on ne s'efforce pas de mettre les trois acteurs essentiels du dispositif dans le tour de piste dès le début du projet, les établissements publics de coopération intercommunale rencontreront des difficultés encore accrues pour assurer l'équilibre de l'opération dans l'intérêt général, c'est-à-dire pour construire le plus grand nombre possible de logements sociaux avec la meilleure mixité sociale possible.

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

(*L'amendement n'est pas adopté.*)

M. le président. L'amendement n° 9, présenté par Mme Létard et les membres du groupe Union des Démocrates et Indépendants - UC, est ainsi libellé:

Alinéa 10, dernière phrase

Remplacer les mots :

sur présentation par cette dernière d'un projet s'inscrivant

par les mots :

dès lors que le projet répond au projet d'aménagement et de développement durable du plan local d'urbanisme et s'inscrit

La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. Cet amendement a le même objectif que les deux précédents : nous voulons nous assurer que la mobilisation du foncier de l'État et de ses établissements publics se fasse systématiquement en partenariat avec les collectivités territoriales pour la définition des projets susceptibles d'être envisagés par un bailleur sur les parcelles concernées.

Pour notre groupe, les collectivités territoriales doivent être associées au pilotage de ces opérations.

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

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Les auteurs de cet amendement proposent de prévoir que les projets de construction devront être conformes au projet d'aménagement et de développement durable, le PADD.

Je leur fais observer que la mention du seul PADD risquerait d'exclure les communes qui ne disposent pas d'un PLU. En outre, l'amendement me paraît satisfait sur le fond puisqu'il est évident qu'un projet de construction ne pourra pas être mis en œuvre s'il ne respecte pas le droit du sol.

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Évidemment !

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Pour ces deux raisons, la commission a émis un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Le Gouvernement est défavorable à cet amendement pour les raisons qui viennent d'être expliquées par M. le rapporteur. J'insiste sur l'argument de forme : du fait de sa rédaction, cet amendement risquerait, s'il était adopté, d'exclure des cessions les communes non couvertes par un PLU.

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

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 10, présenté par Mme Létard et les membres du groupe Union des Démocrates et Indépendants - UC, est ainsi libellé :

Alinéa 10

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Cette stratégie de mobilisation du foncier est réalisée par l'établissement public de coopération intercommunale ayant approuvé un programme local de l'habitat et conclu une convention visée au deuxième alinéa de l'article L. 301-5-1 du code de la construction et de l'habitation, ou à défaut par la commune, dans le cadre des objectifs fixés par le schéma visé à l'article L. 122-1-1 du code de l'urbanisme et du programme visé à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation, en partenariat avec tous les acteurs concernés, notamment l'État, les établissements publics de l'État, le conseil général, le conseil régional, l'établissement public foncier et les collectivités locales.

La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. L'alinéa 10 de l'article 3 du projet de loi prévoit que les cessions de foncier doivent s'inscrire dans une stratégie de mobilisation du foncier « destinée à satisfaire des besoins locaux en matière de logement ».

Cet amendement vise donc à préciser les principes d'élaboration de cette stratégie. De notre point de vue, il est pertinent de la définir au niveau intercommunal, où sont d'ores et déjà définies, à travers le SCOT et le PLH, les orientations de la politique d'aménagement du territoire et de l'habitat. Il nous paraît logique que l'élaboration de cette nouvelle stratégie soit coordonnée aux mécanismes qui existent déjà.

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

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Mme Létard propose que la stratégie de mobilisation du foncier soit élaborée par un EPCI doté d'un PLH et délégataire des aides à la pierre.

La commission est défavorable à cet amendement dans la mesure où, s'il était adopté, la stratégie de mobilisation du foncier, qui doit justifier la demande d'inscription d'une parcelle sur la liste prévue à l'article 3 du projet de loi, ne pourrait pas être élaborée par les autres personnes publiques susceptibles de bénéficier d'une décote.

En outre, cet amendement alourdit la procédure en encadrant trop strictement la stratégie de mobilisation du foncier, alors que le dispositif de cession avec une décote pouvant atteindre 100 % répond à un objectif d'efficacité.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Les précisions apportées par cet amendement sont davantage de nature réglementaire que législative. Madame Létard, je crois me souvenir vous avoir déjà fait cette réponse il y a quelques semaines, lors de l'examen d'un projet de loi quasiment similaire à celui-ci. La position du Gouvernement n'a pas varié : son avis est défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 10.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 40 rectifié, présenté par MM. Calvet, Dallier et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 12, deuxième phrase

Remplacer le mot :

sociaux

par les mots :

à usage locatif social et en accession sociale à la propriété

La parole est à M. François Calvet.

M. François Calvet. À nos yeux, l'offre de logements sociaux doit être diversifiée pour intégrer l'accession sociale à la propriété ; celle-ci correspond en particulier aux besoins des personnes les plus modestes, pour qui l'acquisition d'un logement est un peu le rêve d'une vie.

Dans un contexte économique et financier ayant pour conséquence directe un durcissement des critères d'attribution des prêts immobiliers, dont les ménages les plus modestes sont les premiers à souffrir, il est primordial de favoriser l'accès de ces derniers à la propriété.

Intégrer les logements sociaux en accession sociale à la propriété au dispositif proposé par le Gouvernement inciterait les communes et les EPCI concernés par la réforme à participer à la réalisation de tels logements, offrant ainsi aux ménages modestes la possibilité d'accéder à la propriété.

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

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Je note une contradiction dans le discours de nos collègues du groupe UMP : ils demandent à la fois la suppression du dispositif de décote et son extension.

La commission est défavorable à cet amendement, qui, tel qu'il est rédigé, semble limiter le bénéfice de la décote aux équipements publics destinés aux occupants des logements sociaux financés par l'intermédiaire des PLUS.

De surcroît, il me semble satisfait sur le fond puisque, pour l'application de l'article 3 du projet de loi, l'accession sociale à la propriété est assimilée aux logements locatifs sociaux.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. En effet !

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

Mme Cécile Duflot, ministre. L'avis du Gouvernement est également défavorable.

Je considère que, pour ce qui concerne la décote, la notion de logements sociaux intègre à la fois les logements locatifs et l'accession sociale à la propriété, de sorte que l'amendement peut être considéré comme satisfait.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 40 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 41, présenté par M. Calvet et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 12

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ... – La cession d'un terrain dans les conditions prévues par le présent article doit être précédée d'un avis conforme du conseil municipal de la commune sur laquelle se situe ce terrain.

La parole est à M. François Calvet.

M. François Calvet. Cet amendement vise à rendre obligatoire l'avis conforme du conseil municipal lorsqu'un terrain cédé par l'État ou un établissement public fait l'objet d'une décote afin que soient réalisés des logements sociaux.

Au nom du principe de libre administration des collectivités territoriales, il nous semble essentiel que le conseil municipal soit informé qu'un terrain est cédé sur sa commune en vue de réaliser des logements sociaux.

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

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Je ne vois pas pourquoi la commune devrait bénéficier d'un tel pouvoir lorsque des terrains sont cédés par l'État sur son territoire. *(Mme Marie-Noëlle Lienemann opine.)* L'avis conforme du conseil municipal serait-il nécessaire pour la cession dans son principe ou pour la fixation du niveau de la décote ? En outre, une telle disposition aurait pour effet d'alourdir la procédure.

Très honnêtement, je ne comprends pas l'intérêt de cet amendement. J'espère que son objectif n'est pas de permettre à certaines communes de s'opposer à des programmes de construction comportant une part de logements sociaux, ce qui serait assez terrible.

M. Claude Dilain. Tout à fait !

Mme Marie-Noëlle Lienemann. Absolument !

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Ce débat a déjà eu lieu, et je partage évidemment la position de M. le rapporteur : nous ne voulons pas que la commune puisse bloquer les projets de construction.

Le Gouvernement est donc défavorable à cet amendement.

M. Christian Cambon. Que faites-vous de la libre administration des collectivités ?

M. le président. La parole est à M. Alain Fouché, pour explication de vote.

M. Alain Fouché. Si j'ai bien compris, l'un des objectifs du projet de loi est d'obliger un certain nombre de collectivités territoriales à construire des logements sociaux alors qu'elles refusent de le faire pour des raisons électoralistes ou par manque de solidarité.

Pour ma part, je ne voterai pas cet amendement – nous sommes libres, au sein des groupes, d'agir comme nous l'entendons. Une commune qui ne veut pas faire de logement social sur son territoire continuera à refuser toute construction, avec ou sans loi ! *(Applaudissements sur les travées du groupe socialiste et du groupe écologiste.)*

M. Claude Dilain. Bien dit !

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 41.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 47, présenté par M. Calvet et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéas 18 à 20

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. François Calvet.

M. François Calvet. Les alinéas 18 à 20 de l'article 3 ne figuraient pas dans le projet de loi adopté les 9 et 10 octobre dernier, alors que, selon le compte rendu du Conseil des ministres du 14 novembre 2012, « le texte adopté en Conseil des ministres est, dans sa presque totalité, identique à celui qui a fait l'objet d'une adoption dans les mêmes termes par le Sénat et l'Assemblée nationale les 9 et 10 octobre dernier ».

Nous souhaitons donc avoir des précisions de la part du Gouvernement quant à l'introduction du IV de l'article 3.

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

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Une nouvelle fois, la commission est défavorable à l'amendement proposé par nos collègues de l'UMP.

Les conventions APL des logements sociaux concernés auront au moins une durée de vingt ans et le délai pour la vente de ces logements par les organismes est porté à vingt ans. Cela me semble cohérent.

Je m'étonne d'ailleurs, mon cher collègue, que vous souhaitiez supprimer un dispositif, puis que vous proposiez de supprimer certaines dispositions visant à l'encadrer. Je relève là une petite incohérence.

Mais Mme la ministre vous répondra sur le fond, puisque vous l'avez interpellée.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Monsieur Calvet, vous avez été, je n'en doute pas, attentif à mon intervention liminaire, au cours de laquelle j'ai bien précisé les quelques points qui, comme vous l'avez relevé dans le compte rendu du Conseil des ministres, divergent effectivement et ont été introduits dans le projet de loi à l'issue de son examen par le Conseil d'État pour renforcer sa constitutionnalité.

Je ne doute pas non plus du fait que vous serez particulièrement sensible à ces renforcements, qui visent à garantir de manière durable que la cession des biens de l'État se fait sans spoliation.

Par conséquent, je vous invite à retirer votre amendement et je vous assure qu'il n'y a aucun loup caché derrière ces dispositions. Au contraire, elles traduisent la volonté de garantir un bon usage de cette décote.

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Très bien !

M. le président. Monsieur Calvet, l'amendement n° 47 est-il maintenu ?

M. François Calvet. Oui, monsieur le président.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 47.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 11, présenté par Mme Létard et les membres du groupe Union des Démocrates et Indépendants - UC, est ainsi libellé :

Alinéa 21

Compléter cet alinéa par les mots :

dans le respect des objectifs des documents d'urbanisme et avec un souci de mixité de programmes

La parole est à Mme Valérie Létard.

Mme Valérie Létard. L'alinéa 21 prévoit qu'une convention entre l'autorité administrative et l'acquéreur fixera les conditions d'utilisation des terrains cédés et le contenu du programme de logements qui y sera réalisé. Nous souhaitons que ces nouveaux programmes permettent de parvenir à un équilibre harmonieux dans la répartition des peuplements. Pour l'atteindre, il est impératif de s'appuyer sur les documents d'urbanisme existants qui sont déjà la résultante d'une réflexion sur cette question.

L'objectif final est bien une mixité des programmes sur l'ensemble du foncier qui sera cédé par l'État et ses établissements publics en cohérence avec un plus large espace qui est celui du territoire de référence des PLH et des autres documents d'urbanisme.

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

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. La commission est également défavorable à cet amendement.

En effet, la première partie est satisfaite. Il est évident que le programme de logements devra être conforme aux documents d'urbanisme ; cela coule de source.

Quant à la seconde partie de l'amendement, la mixité ne doit pas être, à nos yeux, envisagée à l'échelle du programme ; elle doit plutôt l'être à celle du quartier, voire de la commune.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Le Gouvernement est également défavorable à cet amendement, qui relève plus du décret d'application que du dispositif législatif.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 11.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 42, présenté par M. Calvet et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 22

Supprimer les mots :

dont l'État dispose

La parole est à M. François Calvet.

M. François Calvet. Lors de la cession d'un terrain, le cessionnaire est tenu de fournir à l'acquéreur toutes les informations relatives au bien vendu. Dans cet alinéa 22, on dispense l'État de fournir certains renseignements, qui peuvent éventuellement amener à une restriction des possibilités de construire.

Dans un souci de transparence et de sincérité, mes chers collègues, il vous est proposé d'adopter cet amendement.

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

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. En supprimant les termes « dont l'État dispose », l'amendement de nos collègues UMP élargit le champ de cette disposition à l'ensemble des données, y compris celles qui ne sont pas en possession de l'État.

Par conséquent, je m'interroge sur la portée de ce dispositif. Quelles autres données que celles dont dispose l'État devraient-elles être annexées à la convention ?

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Très bien !

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Cet amendement crée vraiment un risque d'insécurité juridique. Aussi la commission émet-elle un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Cet amendement a donné lieu à un long débat entre le Sénat et l'Assemblée nationale en commission mixte paritaire.

Nous restons sur le dispositif qui a été arrêté et qui est très clair : les données qui sont fournies sont celles dont l'État dispose. Par conséquent, l'avis du Gouvernement est défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 42.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 12, présenté par M. Dubois et les membres du groupe Union des Démocrates et Indépendants - UC, est ainsi libellé :

Alinéa 23, deuxième phrase

Après le mot :

ans,

insérer les mots :

sauf cas de force majeure,

La parole est à M. Daniel Dubois.

M. Daniel Dubois. L'objet de cet amendement est de prolonger de cinq ans le délai actuellement ouvert par le texte pour la réalisation d'un programme de logements sociaux après cession d'un terrain de l'État ou de l'un de ses établissements publics en cas de force majeure.

Je trouve en effet le texte extrêmement restrictif, car seules deux possibilités de prolongation existent : le recours administratif ou les fouilles archéologiques. Or on serait bien ennuyé face à un cas non prévu par cet alinéa. On serait finalement dans l'obligation d'opter pour la résolution de la vente ou d'imposer une double pénalité à l'organisme d'HLM qui n'y serait pour rien, bien d'autres situations pouvant être à l'origine d'une non-réalisation de l'opération dans un délai de cinq ans.

Par conséquent, je propose de modifier cet alinéa très restrictif pour ne pas limiter les motifs permettant de prolonger ce délai. Cela éviterait d'en arriver à la résolution de la vente si, pour un cas de force majeure, l'organisme d'HLM ne pouvait pas réaliser un programme dans les cinq ans.

La résolution de la vente serait d'autant plus incohérente que le délai est extrêmement court entre la vente et la « réalisation du programme », ces derniers termes signifiant *a priori* que ce dernier est terminé.

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

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Monsieur Dubois, nous avons déjà eu cette discussion.

Je vous rappelle que l'article 3 du présent projet de loi reprend une disposition qui avait été introduite sur mon initiative lors de l'examen du précédent projet de loi : le délai de cinq ans sera suspendu en cas de recours ou de fouilles archéologiques. Contrairement à vous, cela me semble précis.

M. Daniel Dubois. Trop !

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Par ailleurs, la notion de « force majeure » est trop floue et potentiellement trop large. Elle pourrait être utilisée comme prétexte pour retarder la construction de logements.

Nous préférons nous en tenir à ce qui a été proposé, à savoir une suspension du délai de cinq ans qu'en cas de recours administratif et de fouilles archéologiques. Par conséquent, je confirme l'avis émis en commission, à savoir que nous sommes défavorables à cet amendement.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. La position du Gouvernement a été excellemment explicitée par le rapporteur. Nous avons arrêté les éléments qui permettent la suspension du délai de cinq ans, qui est un délai suffisant.

Avec le système de décote, l'objectif est justement de faire en sorte que ces terrains aujourd'hui vacants et inutilisés soient débloqués pour la construction de logements. Si, pour d'autres raisons, ils sont de nouveau stérilisés – l'acceptation des termes « sauf cas de force majeure » est tout de même très large –, on se retrouvera de nouveau dans une situation de blocage.

L'objectif est de réaliser des logements, en particulier des logements sociaux, et ce tout de suite.

M. le président. La parole est à M. Daniel Dubois, pour explication de vote.

M. Daniel Dubois. Je trouve paradoxale la position du Gouvernement et de la commission dans la mesure où je propose d'introduire de la souplesse.

Lorsqu'un organisme d'HLM décide d'acheter un terrain, c'est généralement pour construire, monsieur le rapporteur !

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Avez-vous quelques exemples à me donner ?

M. Daniel Dubois. Ou alors il déborde de fonds propres dont il ne sait pas que faire et il accumule de la réserve foncière, mais ce n'est pas l'objectif et je suppose que, dans ce cas-là, l'État ou l'établissement public ne lui vendrait pas le terrain.

L'objectif de l'opérateur est donc bien de réaliser, et cela dans les meilleurs délais si le Gouvernement et l'État lui donnent du PLUS ou du PLAI pour ce faire.

Mais cet opérateur peut se trouver confronté à des éléments et des événements qu'il ne maîtrise pas.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Lesquels ?

M. Daniel Dubois. Prenons un exemple tout simple : des terrains de l'État suffisamment importants peuvent nécessiter la mise en œuvre d'une procédure de ZAC, le dépôt d'un permis de construire avant la réalisation de l'opération, ... Par expérience, je vous assure que le délai de cinq ans est déjà court, même sans problèmes particuliers.

Je propose d'améliorer le dispositif pour permettre que l'objectif soit respecté tout en faisant preuve de souplesse à l'égard de l'organisme d'HLM. Peu importe qu'il dépasse le délai de deux, trois ou cinq mois, voire d'un an ! L'important est qu'il réalise son opération, même s'il a rencontré une difficulté administrative, technique ou autre.

On ne va pas suspendre la vente pour un dépassement du délai ! Je pensais que cette proposition correspondait plutôt à vos attentes.

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

M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques. Les exemples que vous donnez ne nous satisfont pas, monsieur Dubois.

Vous auriez dû, par cohérence, demander l'allongement du délai de cinq à sept ans. Cela aurait été plus logique et j'aurais pu comprendre. Mais qu'est-ce qu'un cas de force majeure ? Y aura-t-il jugement d'un tribunal ? À quelle date le délai sera-t-il repoussé ?

Franchement, je trouve que les deux cas précisés par la commission permettent de bien cerner les problèmes.

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

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 48 rectifié, présenté par MM. Calvet, Dallier et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 25

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

La convention peut prévoir que lorsqu'un terrain cédé par l'État se trouve dans une zone urbaine sensible ou dans un quartier composé d'un taux de logements sociaux supérieur à 50 %, la commune a la possibilité d'y

construire d'autres types de logements si elle s'engage à construire l'équivalent de la programmation de logements sociaux prévue sur un autre terrain situé dans la commune.

La parole est à M. François Calvet.

M. François Calvet. Cet amendement a pour objet de maintenir une certaine mixité sociale à l'échelle du quartier.

En effet, il est probable que certains terrains que souhaite céder l'État se trouvent dans des zones urbaines sensibles ou dans des zones avec un fort taux de logements sociaux.

Afin d'éviter de créer des ghettos, il convient de limiter le taux de construction de logements sociaux dans une zone donnée, en permettant aux communes qui bénéficient de la décote de transférer sur un autre terrain la programmation de logements sociaux, dans un quartier qui compte un taux plus faible.

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

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Premièrement, monsieur Calvet, si vous craignez une trop forte concentration de logements sociaux dans un quartier donné, il ne faut pas demander à l'État que celui-ci vous cède des terrains.

M. Jean-Jacques Mirassou. Absolument ! Il faut être sérieux.

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. Deuxièmement, si nous devons vous suivre dans cette voie, l'effet d'aubaine serait assez extraordinaire : un terrain cédé gratuitement ou avec une importante décote pourrait être utilisé à d'autres fins que la réalisation de logements sociaux, lesquels seraient transférés ailleurs. Cela irait totalement à l'encontre de la politique que nous entendons mener. Le terrain doit être partie intégrante de la politique d'urbanisme et d'habitat à l'échelle du quartier.

La commission émet donc un avis défavorable.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Ces amendements ont un air de déjà-vu. D'ailleurs, nous avons eu un échange approfondi sur cette question.

Le dispositif que nous proposons n'empêche aucunement que le terrain ne soit utilisé à d'autres fins que la construction de logements locatifs sociaux, mais alors l'opération est équilibrée et ne nécessite donc aucune décote, non plus qu'elle ne fait obstacle à la réalisation de logements de même type à d'autres endroits.

Un détournement de l'esprit du projet de loi serait possible, qui consisterait à réaliser une opération immobilière privée sur un terrain de centre ville et à utiliser des terrains situés en périphérie ayant bénéficié de la décote pour construire des logements locatifs sociaux.

Le Gouvernement émet donc un avis défavorable.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 48 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 43, présenté par M. Calvet et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 28, seconde phrase

Rédiger ainsi cette phrase :

Ce bilan est public et mis en ligne sous un format librement réutilisable.

La parole est à M. François Calvet.

M. François Calvet. Je le retire, monsieur le président. *(Très bien ! sur les travées du groupe socialiste.)*

Permettez-moi néanmoins de faire remarquer à Mme la ministre qu'elle n'a pas répondu à ma question portant sur l'approbation des PLH qui ont été achevés : ce projet de loi va-t-il retarder leur mise en œuvre ?

M. le président. Mon cher collègue, compte tenu de l'heure avancée, je vous propose que Mme la ministre vous réponde demain après-midi. Je sais qu'elle y tient particulièrement. *(Sourires.)*

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

L'amendement n° 49 rectifié, présenté par MM. Calvet, Dallier et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéas 29 et 30

Supprimer ces alinéas.

La parole est à M. François Calvet.

M. François Calvet. Les alinéas 29 et 30 créent une nouvelle commission consultative – une de plus ! Sa mission est particulièrement nébuleuse puisque, outre le suivi du dispositif, elle sera « chargée de s'assurer que la stratégie adoptée par l'État et les établissements publics concernés est de nature à favoriser la cession de biens appartenant à leur domaine privé au profit de la construction de logement sociaux ».

Nous devons éviter de créer, par la loi, de telles commissions, qui, souvent, restent inscrites pendant longtemps dans les textes alors qu'elles n'ont plus aucune activité.

M. le président. L'amendement n° 44, présenté par M. Calvet et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Alinéa 29, première phrase

Après le mot :

créé

insérer les mots :

pour une durée de cinq ans

La parole est à M. François Calvet.

M. François Calvet. Il est défendu, monsieur le président.

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

M. Claude Bérit-Débat, rapporteur. La commission émet un avis défavorable sur ces deux amendements.

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

Mme Cécile Duflot, ministre. Même avis.

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 49 rectifié.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. Je mets aux voix l'amendement n° 44.

(L'amendement n'est pas adopté.)

M. le président. L'amendement n° 51 rectifié, présenté par M. Calvet et les membres du groupe Union pour un Mouvement Populaire, est ainsi libellé :

Après l'alinéa 38

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Les logements réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement menée sous maîtrise d'ouvrage communale, sur des terrains cédés à un tarif inférieur d'au moins 20 % à la valeur vénale usuelle du parc privé et réservés à des primo-accédants.

La parole est à M. François Calvet.

M. François Calvet. Je le retire, monsieur le président, puisque nous avons déjà évoqué le sujet dont il y est question. (*M. le président de la commission et M. le rapporteur applaudissent.*)

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

M. Alain Fouché. Je m'abstiens !

(*L'article 3 est adopté.*)

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

4

ORDRE DU JOUR

M. le président. Voici quel sera l'ordre du jour de la prochaine séance publique, précédemment fixée à aujourd'hui, mardi 18 décembre 2012 :

À neuf heures trente :

1. Questions orales

(*Le texte des questions figure en annexe.*)

À quatorze heures, le soir et la nuit :

2. Projet de loi autorisant l'approbation de l'accord-cadre entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la République de Maurice sur la cogestion économique, scientifique et environnementale relative à l'île de Tromelin et à ses espaces maritimes environnants (n° 299, 2011–2012) ;

Rapport de M. Gilbert Roger, fait au nom de commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées (n° 143, 2012–2013) ;

Texte de la commission (n° 144, 2012–2013).

3. Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, autorisant l'approbation du protocole n° 3 à la convention-cadre européenne sur la coopération transfrontalière des collectivités ou autorités territoriales relatif aux groupements eurorégionaux de coopération (GEC) (n° 132, 2011–2012) ;

Rapport de M. Bernard Piras, fait au nom de commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées (n° 207, 2012–2013) ;

Texte de la commission (n° 208, 2012–2013).

4. Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, autorisant la ratification de l'accord de partenariat économique entre la Communauté européenne et ses États membres, d'une part, et les États du CARIFORUM, d'autre part (n° 454, 2011–2012) ;

Rapport de M. André Trillard, fait au nom de commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées (n° 211, 2012–2013) ;

Texte de la commission (n° 212, 2012–2013).

5. Projet de loi autorisant la ratification de la convention internationale pour la répression des actes de terrorisme nucléaire (n° 374, 2011–2012) ;

Rapport de M. Xavier Pintat, fait au nom de commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées (n° 215, 2012–2013) ;

Texte de la commission (n° 216, 2012–2013).

6. Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, autorisant l'approbation de l'amendement à la convention sur la protection physique des matières nucléaires (n° 720, 2011–2012) ;

Rapport de M. Xavier Pintat, fait au nom de commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées (n° 217, 2012–2013) ;

Texte de la commission (n° 218, 2012–2013).

7. Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, autorisant la ratification de la convention sur la protection du patrimoine culturel subaquatique (n° 134, 2012–2013) ;

Rapport de M. Richard Tuheiva, fait au nom de commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées (n° 209, 2012–2013) ;

Texte de la commission (n° 210, 2012–2013).

8. Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, autorisant l'approbation de l'accord entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la République

socialiste du Vietnam, pour la création et le développement de l'université des sciences et des technologies de Hanoï (n° 716, 2011–2012) ;

Rapport de M. Christian Poncelet, fait au nom de commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées (n° 205, 2012–2013) ;

Texte de la commission (n° 206, 2012–2013).

9. Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale, autorisant l'approbation de l'accord de coopération entre le Gouvernement de la République française et le Gouvernement de la République du Kazakhstan dans le domaine de l'exploration et de l'utilisation de l'espace extra-atmosphérique à des fins pacifiques (n° 713, 2011–2012) ;

Rapport de M. Jacques Gautier, fait au nom de commission des affaires étrangères, de la défense et des forces armées (n° 219, 2012–2013) ;

Texte de la commission (n° 220, 2012–2013).

10. Suite du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (n° 163, 2012–2013) ;

Rapport de M. Claude Bérit-Débat, fait au nom de la commission des affaires économiques (n° 167, 2012–2013) ;

Texte de la commission (n° 168 rectifié, 2012–2013).

11. Projet de loi de finances pour 2013, adopté par l'Assemblée nationale en nouvelle lecture (n° 229, 2012–2013) ;

Rapport de M. François Marc, fait au nom de la commission des finances (n° 232, 2012–2013)

Personne ne demande la parole ?...

La séance est levée.

(La séance est levée le mardi 18 décembre 2012, à zéro heure trente.)

Le Directeur du Compte rendu intégral

FRANÇOISE WIART

QUESTION(S) ORALE(S)

REMISE(S) À LA PRÉSIDENTE DU SÉNAT

Conditions d'exercice de l'hébergement social d'urgence en région Île-de-France

n° 284 - Le 20 décembre 2012 - **M. Alain Richard** attire l'attention de **Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement** sur les conditions d'exercice de l'hébergement social d'urgence en Île-de-France.

Depuis plusieurs années, le Samu social de Paris et d'autres associations d'accueil proposent à des personnes seules, des couples sans enfants ou des couples avec enfants, relevant de dispositifs d'accueil social variés, d'être accueillis au sein d'établissements hôteliers dans le cadre d'un hébergement d'urgence.

Aujourd'hui, la délégation interministérielle à l'hébergement et à l'accès au logement définit dans le référentiel national « dispositif d'accueil, d'hébergement et d'insertion » (AHI), l'hébergement d'urgence (circulaire ministérielle n° DGCS/1A/2010/271 du 16 juillet 2010) comme suit : « l'hébergement d'urgence répond à une nécessité de mise à l'abri immédiate, que celle-ci résulte d'une demande spontanée ou d'une proposition. Il se caractérise par une durée d'hébergement la plus courte possible, dès lors que le dispositif doit être en mesure d'offrir rapidement un mode de prise en charge adapté dans le cadre des prestations différenciées de l'hébergement d'insertion ».

Or dans plusieurs établissements hôteliers franciliens, dont l'un se trouve sur le territoire de la commune dont il est maire, il a pu constater que des personnes hébergées selon ces modalités pouvaient y être maintenues pour un séjour de très longue durée, pouvant excéder plusieurs mois et même se prolonger bien au-delà d'une année. Et on ne discerne aucune continuité dans le suivi de ces personnes en situation précaire de la part des organismes qui les ont dirigés vers ces établissements.

Il croit nécessaire d'appeler son attention sur les conditions d'hébergement observées dans ces hôtels. Dans un contexte de forte promiscuité, des personnes seules, souvent sans repères, côtoient des familles avec enfants en bas âge, ce qui entraîne de réels problèmes de coexistence. Certains de ces établissements n'offrent aujourd'hui plus aucune garantie en matière d'hygiène et de sécurité.

Il lui serait obligé de bien vouloir lui communiquer le montant des crédits utilisés par le SAMU social et les autres associations agréées à ce titre pour ce type d'hébergement en hôtel et les mesures envisagées pour en limiter la durée.

Il souhaiterait par ailleurs savoir dans quelles conditions légales se déroule un tel séjour, apparemment non conforme au référentiel national, et quelles mesures de suivi personnalisé sont prises par les services sociaux pour conserver le contact avec les personnes en cause. Enfin, il lui serait reconnaissant de lui indiquer si un agrément est délivré aux établissements hôteliers pour l'hébergement d'urgence et, si c'est le cas, quelle est la fréquence de renouvellement de tels agréments.

ANNEXE AU PROCES VERBAL

de la séance

du lundi 17 décembre 2012

Scrutin n° 69

sur l'amendement n° 78 rectifié, présenté par M. François Calvet et plusieurs de ses collègues, à l'article 3 du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social

Nombre de votants	345
Suffrages exprimés	345
Pour	169
Contre	176

Le Sénat n'a pas adopté

ANALYSE DU SCRUTIN

GRUPE UNION POUR UN MOUVEMENT POPULAIRE (131) :

Pour : 130

N'a pas pris part au vote : 1 M. Jean-Pierre Raffarin - qui présidait la séance

GRUPE SOCIALISTE ET APPARENTÉS (128) :

Contre : 127

N'a pas pris part au vote : 1 M. Jean-Pierre Bel - Président du Sénat

GRUPE UNION DES DÉMOCRATES ET INDÉPENDANTS - UC (32) :

Pour : 31

N'a pas pris part au vote : 1 Mme Jacqueline Gourault

GRUPE COMMUNISTE RÉPUBLICAIN ET CITOYEN (20) :

Contre : 20

GRUPE DU RASSEMBLEMENT DÉMOCRATIQUE ET SOCIAL EUROPÉEN (18) :

Pour : 1 M. Gilbert Barbier

Contre : 17

GRUPE ÉCOLOGISTE (12) :

Contre : 12

RÉUNION ADMINISTRATIVE DES SÉNATEURS NE FIGURANT SUR LA LISTE D'AUCUN GROUPE (7) :

Pour : 7

Ont voté pour :

Philippe Adnot
Jean-Paul Amoudry
Pierre André

Jean Arthuis
Gérard Bailly
Gilbert Barbier

Philippe Bas
René Beaumont
Christophe Béchu

Michel Bécot
Claude Belot
Pierre Bernard-
Reymond
Joël Billard
Jean Bizet
Jean-Marie Bockel
Pierre Bordier
Natacha Bouchart
Joël Bourdin
Jean Boyer
Marie-Thérèse
Bruguière
François-Noël Buffet
François Calvet
Christian Cambon
Jean-Pierre Cantegrit
Vincent Capo-Canellas
Jean-Noël Cardoux
Jean-Claude Carle
Caroline Cayeux
Gérard César
Pierre Charon
Alain Chatillon
Jean-Pierre Chauveau
Marcel-Pierre Cléach
Christian Cointat
Gérard Cornu
Raymond Couderc
Jean-Patrick Courtois
Philippe Dallier
Philippe Darniche
Serge Dassault
Henri de Raincourt
Isabelle Debré
Robert del Picchia
Vincent Delahaye
Francis Delattre
Marcel Deneux
Gérard Dériot
Catherine Deroche
Marie-Hélène Des
Esgaulx
Yves Détraigne
Muguette Dini
Éric Doligé
Philippe Dominati
Michel Doublet
Daniel Dubois
Marie-Annick
Duchêne
Alain Dufaut
André Dulait
Ambroise Dupont
Jean-Léonce Dupont
Louis Duvernois
Jean-Paul Emorine
Hubert Falco

Jacqueline Farreyrol
Françoise Férat
André Ferrand
Louis-Constant
Fleming
Gaston Flosse
Michel Fontaine
Alain Fouché
Bernard Fournier
Jean-Paul Fournier
Christophe-André
Frassa
Pierre Frogier
Yann Gaillard
René Garrec
Joëlle Garriaud-
Maylam
Jean-Claude Gaudin
Jacques Gautier
Patrice Gélard
Bruno Gilles
Colette Giudicelli
Nathalie Goulet
Alain Gournac
Sylvie Goy-Chavent
Francis Grignon
François Grosdidier
Charles Guené
Joël Guerriau
Pierre Hérisson
Michel Houel
Alain Houpert
Jean-François
Humbert
Christiane Hummel
Benoît Huré
Jean-François Husson
Jean-Jacques Hyst
Pierre Jarlier
Sophie Joissains
Chantal Jouanno
Christiane
Kammermann
Roger Karoutchi
Fabienne Keller
Marc Laménie
Élisabeth Lamure
Gérard Larcher
Jean-Jacques Lasserre
Robert Laufoaolu
Daniel Laurent
Jean-René Lecerf
Antoine Lefèvre
Jacques Legendre
Dominique de Legge
Jean-Pierre Leleux
Jean-Claude Lenoir
Philippe Leroy

Valérie Létard
Gérard Longuet
Jean-Louis Lorrain
Roland du Luart
Michel Magras
Philippe Marini
Hervé Marseille
Pierre Martin
Jean Louis Masson
Hervé Maurey
Jean-François Mayet
Colette Mélot
Jean-Claude Merceron
Michel Mercier
Alain Milon
Aymeri de
Montesquiou
Albéric de Montgolfier
Catherine Morin-
Desailly
Philippe Nachbar
Christian Namy
Louis Nègre
Philippe Paul
Jackie Pierre
François Pillet
Xavier Pintat
Louis Pinton
Rémy Pointereau
Christian Poncet
Ladislas Poniatowski
Hugues Portelli
Yves Pozzo di Borgo
Sophie Primas
Catherine Procaccia
André Reichardt
Bruno Retailleau
Charles Revet
Gérard Roche
Bernard Saugéy
René-Paul Savary
Michel Savin
Bruno Sido
Esther Sittler
Abdourahmane
Soilih
Henri Tandonnet
André Trillard
Catherine Troendle
François Trucy
Alex Türk
Jean-Marie
Vanlerenberghe
Hilarion Vendegou
René Vestri
Jean-Pierre Vial
François Zocchetto

Ont voté contre :

Leila Aïchi
Nicolas Alfonsi
Jacqueline Alquier
Michèle André
Serge Andreoni
Kalliopi Ango Ela
Maurice Antiste
Jean-Étienne
Antoinette
Alain Anziani
Aline Archimbaud
Éliane Assassi
David Assouline
Bertrand Auban
Dominique Bailly
Delphine Bataille
Jean-Michel Baylet
Marie-France Beaufrils
Esther Benbassa
Claude Bérut-Débat
Michel Berson
Jacques Berthou
Alain Bertrand
Jean Besson
Michel Billout
Marie-Christine
Blandin
Maryvonne Blondin
Éric Bocquet
Nicole Bonnefoy
Yannick Botrel
Corinne Bouchoux
Christian Bourquin
Martial Bourquin
Bernadette Bourzai

Michel Boutant
Jean-Pierre Caffet
Pierre Camani
Claire-Lise Campion
Jean-Louis Carrère
Françoise Cartron
Luc Carvounas
Bernard Cazeau
Yves Chastan
Jean-Pierre
Chevenement
Jacques Chiron
Karine Claireaux
Laurence Cohen
Yvon Collin
Gérard Collomb
Pierre-Yves Collombat
Jacques Cornano
Roland Courteau
Cécile Cukierman
Ronan Dantec
Yves Daudigny
Marc Daunis
Annie David
Michel Delebarre
Jean-Pierre Demerliat
Michelle Demessine
Christiane Demontès
Jean Desessard
Félix Desplan
Évelyne Didier
Claude Dilain
Claude Domeizel
Odette Duriez
Josette Durrieu

Vincent Eblé
Anne Emery-Dumas
Philippe Esnol
Frédérique Espagnac
Alain Fauconnier
Christian Favier
Jean-Luc Fichet
Jean-Jacques Filleul
Guy Fischer
François Fortassin
Thierry Foucaud
Jean-Claude Frécon
André Gattolin
Catherine Génisson
Jean Germain
Samia Ghali
Dominique Gillot
Jacques Gillot
Jean-Pierre Godefroy
Brigitte Gonthier-
Maurin
Gaëtan Gorce
Jean-Noël Guérini
Didier Guillaume
Claude Haut
Edmond Hervé
Odette Herviaux
Robert Hue
Claude Jeannerot
Philippe Kaltenbach
Ronan Kerdraon
Bariza Khiari
Virginie Klès
Yves Krattinger
Georges Labazée

Joël Labbé
Françoise Laborde
Serge Larcher
Pierre Laurent
Françoise Laurent-
Perrigot
Gérard Le Cam
Jean-Yves Leconte
Jacky Le Menn
Claudine Lepage
Jean-Claude Leroy
Michel Le Scouarnec
Alain Le Vern
Marie-Noëlle
Lienemann
Hélène Lipietz
Jeanny Lorgeoux
Jean-Jacques Lozach
Roger Madec
Philippe Madrelle
Jacques-Bernard
Magner
François Marc
Marc Massion
Stéphane Mazars
Rachel Mazuir
Michelle Meunier

Jacques Mézard
Danielle Michel
Jean-Pierre Michel
Gérard Miquel
Jean-Jacques Mirassou
Thani Mohamed
Soilihi
Robert Navarro
Alain Néri
Renée Nicoux
Isabelle Pasquet
Jean-Marc Pastor
Georges Patient
François Patriat
Daniel Percheron
Jean-Claude Peyronnet
Bernard Piras
Jean-Vincent Placé
Jean-Pierre Plancade
Roland Povinelli
Gisèle Printz
Marcel Rainaud
Daniel Raoul
François Rebsamen
Daniel Reiner
Jean-Claude Requier
Alain Richard

Roland Ries
Gilbert Roger
Yves Rome
Laurence Rossignol
Patricia Schillingier
Mireille Schurch
Jean-Pierre Sueur
Simon Sutour
Catherine Tasca
René Teston
René Teulade
Jean-Marc Todeschini
Robert Tropeano
Richard Tuhejava
André Vairetto
Raymond Vall
André Vallini
René Vandierendonck
Yannick Vaugrenard
François Vendasi
Paul Vergès
Michel Vergoz
Maurice Vincent
Dominique Watrin
Richard Yung

N'a pas pris part au vote :

Jacqueline Gourault.

N'ont pas pris part au vote :

M. Jean-Pierre Bel - Président du Sénat et M. Jean-Pierre Raffarin -
qui présidait la , séance.

Les nombres annoncés en séance ont été reconnus, après
vérification, conformes à la liste de scrutin ci-dessus.

ABONNEMENTS

NUMÉROS d'édition	TITRES	TARIF abonnement France (*)
		Euros
	DÉBATS DE L'ASSEMBLÉE NATIONALE	
03	Compte rendu 1 an	191,20
33	Questions 1 an	142,00
	DÉBATS DU SÉNAT	
05	Compte rendu 1 an	171,40
35	Questions 1 an	102,10
85	Table compte rendu 1 an	35,60
95	Table questions 1 an	23,40

En cas de changement d'adresse, joindre une bande d'envoi à votre demande

Paiement à réception de facture

En cas de règlement par virement, indiquer obligatoirement le numéro de facture dans le libellé de votre virement.

Pour expédition par voie aérienne (outre-mer) ou pour l'étranger, paiement d'un supplément modulé selon la zone de destination

(*) Arrêté du 17 novembre 2011 publié au *Journal officiel* du 19 novembre 2011

Direction, rédaction et administration : 26, rue Desaix, 75727 Paris Cedex 15
Standard : **01-40-58-75-00** – Accueil commercial : **01-40-15-70-10** – Télécopie abonnement : **01-40-15-72-75**

Prix du numéro : 3,50 €