

**MARDI 11 SEPTEMBRE 2012**

**Conférence des présidents**

**Logement (*Procédure accélérée*)**

## SOMMAIRE

<b>OUVERTURE DE LA SECONDE SESSION EXTRAORDINAIRE.....</b>	<b>1</b>
<b>ADOPTION DU PROCES VERBAL DE LA PRECEDENTE SEANCE.....</b>	<b>1</b>
<b>DECES D'ANCIENS SENATEURS .....</b>	<b>1</b>
<b>DECISIONS DU CONSEIL CONSTITUTIONNEL .....</b>	<b>1</b>
<b>ORGANISMES EXTRAPARLEMENTAIRES (Appel à candidatures) .....</b>	<b>1</b>
<b>DEPOTS DE RAPPORTS .....</b>	<b>1</b>
<b>ENGAGEMENT DE LA PROCEDURE ACCELEREE.....</b>	<b>2</b>
<b>RENOI POUR AVIS .....</b>	<b>2</b>
<b>CONFERENCE DES PRESIDENTS .....</b>	<b>2</b>
<b>RAPPELS AU REGLEMENT .....</b>	<b>3</b>
Mme Catherine Troendle	<b>3</b>
M. Hervé Maurey	<b>4</b>
M. Jean-Pierre Caffet	<b>4</b>
M. Ronan Dantec	<b>4</b>
M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques	<b>4</b>
M. le président.	<b>5</b>
<b>LOGEMENT (Procédure accélérée).....</b>	<b>5</b>
<b><i>Discussion générale</i></b>	<b>5</b>
Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement	<b>5</b>
M. Claude Bérít-Débat, rapporteur de la commission des affaires économiques	<b>6</b>
M. Philippe Esnol, rapporteur pour avis de la commission du développement durable	<b>7</b>
M. Daniel Dubois	<b>8</b>
Mme Mireille Schurch	<b>8</b>
M. Jacques Mézard	<b>9</b>
M. François Calvet	<b>9</b>
M. Joël Labbé	<b>10</b>
Mme Marie-Noëlle Lienemann	<b>11</b>
Mme Valérie Létard	<b>12</b>
M. Claude Dilain	<b>12</b>
M. Yvon Collin	<b>13</b>
M. Philippe Dallier	<b>13</b>
M. René Vandierendonck	<b>14</b>
M. Pierre Charon	<b>14</b>
M. Gérard Collomb	<b>15</b>
M. Alain Fouché	<b>15</b>
M. Jean-Jacques Mirassou	<b>15</b>
Mme Colette Giudicelli	<b>16</b>
M. Yves Rome	<b>16</b>
<b><i>Exception d'irrecevabilité</i></b>	<b>17</b>
<b><i>Question préalable</i></b>	<b>19</b>
<b><i>Renvoi en commission</i></b>	<b>21</b>
<b><i>Discussion des articles</i></b>	<b>22</b>
Articles additionnels avant l'article premier	<b>22</b>
Article premier	<b>23</b>

## SÉANCE du mardi 11 septembre 2012

14<sup>e</sup> séance de la session extraordinaire 2011-2012

PRESIDENCE DE M. JEAN-PIERRE BEL

SECRETAIRES :

M. HUBERT FALCO, MME CATHERINE PROCACCIA.

*La séance est ouverte à 15 heures.*

### Ouverture de la seconde session extraordinaire

**M. le président.** – En application des articles 29 et 30 de la Constitution, la seconde session extraordinaire 2011-2012 est ouverte.

J'ai reçu de M. le Premier ministre communication du décret de M. le président de la République en date du 4 septembre 2012 portant convocation du Parlement en session extraordinaire à compter du 11 septembre 2012 et de son décret complémentaire en date du 5 septembre 2012.

Ces deux décrets vous ont été adressés le 5 septembre dernier.

### Adoption du procès verbal de la précédente séance

*Le procès-verbal de la séance du 31 juillet 2012 est adopté.*

### Décès d'anciens sénateurs

**M. le président.** – J'ai le regret de vous rappeler le décès de nos anciens collègues Paul Graziani, qui fut sénateur des Hauts-de-Seine de 1986 à 1995 ; Jacques Habert, qui fut sénateur représentant les Français établis hors de France de 1969 à 1998, et André Delelis, qui fut sénateur du Pas-de-Calais de 1983 à 1992.

### Décisions du Conseil constitutionnel

**M. le président.** – M. le président du Conseil constitutionnel a communiqué au Sénat, par courriers en date du 9 août 2012, le texte de deux décisions du Conseil constitutionnel qui concernent, d'une part, la conformité à la Constitution de la loi de finances rectificative pour 2012, et, d'autre part, le traité sur la

stabilité, la coordination et la gouvernance au sein de l'Union économique et monétaire.

### Organismes extraparlimentaires (Appel à candidatures)

**M. le président.** – M. le Premier ministre a demandé au Sénat de bien vouloir procéder à la désignation de sénateurs appelés à siéger au sein d'organismes extraparlimentaires.

Conformément à l'article 9 du Règlement, j'invite la commission de la culture à présenter une candidature pour siéger au sein du conseil d'administration de la société Radio-France et la commission des affaires économiques à présenter une candidature pour siéger au sein du conseil d'administration de l'établissement national des produits de l'agriculture et de la mer (France AgriMer).

Les nominations au sein de ces organismes extraparlimentaires auront lieu ultérieurement, dans les conditions prévues par l'article 9 du Règlement.

### Dépôts de rapports

**M. le président.** – J'ai reçu de M. le Premier ministre le rapport faisant état, pour l'année 2011, des actions en responsabilité contre l'État du fait du fonctionnement défectueux du service de la justice, des décisions définitives condamnant l'État à ce titre et du versement des indemnités qui en découlent, ainsi que des suites réservées à ces décisions, établi en application de l'article 22 de la loi organique du 5 mars 2007 relative au recrutement, à la formation et à la responsabilité des magistrats ; il a été transmis à la commission des lois ; de M. Christian Noyer, gouverneur de la Banque de France, le rapport annuel de la Banque de France pour l'année 2011, établi en application de l'article L. 143-1 du code monétaire et financier, et le rapport de l'Observatoire de la sécurité des cartes de paiement pour l'année 2011, établi en application de l'article L. 141-4 du code monétaire et financier ; ils ont été transmis à la commission des finances ; et de M. Jean-Luc Lépine, président de la Commission nationale d'évaluation du financement des charges de démantèlement des installations nucléaires de base et de gestion des combustibles usés et des déchets radioactifs (CNEF), le premier rapport triennal établi en application de l'article 20 de la loi du 28 juin 2006 ; il a été transmis à la commission du développement durable et à la commission des affaires économiques.

Par ailleurs, j'ai reçu, en application de l'article 67 de la loi du 9 décembre 2004 de simplification du droit, le rapport sur la mise en application de la loi du 10 mars 2010 relative au service civique. Il a été transmis à la commission sénatoriale pour le contrôle

de l'application des lois et, pour information, à la commission de la culture.

Ces rapports sont disponibles au bureau de la distribution.

### **Engagement de la procédure accélérée**

**M. le président.** – En application de l'article 45, alinéa 2, de la Constitution, le Gouvernement a engagé la procédure accélérée pour l'examen du projet de loi portant création des emplois d'avenir, déposé sur le bureau de l'Assemblée nationale ; du projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, déposé sur le bureau du Sénat ; du projet de loi relatif à la régulation économique outre-mer et portant diverses dispositions relatives à l'outre-mer, déposé sur le bureau du Sénat ; et de la proposition de loi instaurant une tarification progressive de l'énergie, déposée sur le bureau de l'Assemblée nationale.

### **Renvoi pour avis**

**M. le président.** – J'informe le Sénat que 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 (engagement de la procédure accélérée), dont la commission des affaires économiques est saisie au fond, est renvoyé pour avis, à sa demande, à la commission du développement durable, compétente en matière d'impact environnemental de la politique énergétique.

### **Conférence des présidents**

**M. le président.** – Je vais vous donner lecture des conclusions de la conférence des présidents qui s'est réunie le mercredi 5 septembre 2012 :

#### **MARDI 11 SEPTEMBRE 2012**

A 15 heures et le soir :

- Projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (Procédure accélérée) (n°750, 2011-2012).

#### **MERCREDI 12 SEPTEMBRE 2012**

A 14 heures 30 et le soir :

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

#### **JEUDI 13 SEPTEMBRE 2012**

A 9 heures 30 :

1°) Suite du projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

A 15 heures :

2°) Questions d'actualité au Gouvernement.

A 16 heures 15, le soir et, éventuellement, la nuit :

3°) Suite du projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

#### **LUNDI 24 SEPTEMBRE 2012**

A 14 heures 30 et le soir :

- Sous réserve de sa transmission, projet de loi portant création des emplois d'avenir (Procédure accélérée).

#### **MARDI 25 SEPTEMBRE 2012**

A 9 heures 30 :

1°) Questions orales.

A 14 heures 30, le soir et, éventuellement, la nuit :

2°) Suite du projet de loi portant création des emplois d'avenir.

#### **MERCREDI 26 SEPTEMBRE 2012**

A 11 heures, à 15 heures, le soir et, éventuellement, la nuit :

1°) Suite éventuelle du projet de loi portant création des emplois d'avenir.

2°) Projet de loi portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne en matière économique et financière (n°737, 2011-2012).

3°) Projet de loi relatif à la régulation économique outre-mer et portant diverses dispositions relatives à l'outre-mer (procédure accélérée) (n°751, 2011-2012).

#### **Éventuellement, VENDREDI 28 SEPTEMBRE 2012**

A 9 heures 30, à 14 heures 30, le soir et, éventuellement, la nuit :

- Suite du projet de loi relatif à la régulation économique outre-mer et portant diverses dispositions relatives à l'outre-mer.

### **SESSION ORDINAIRE 2012-2013**

#### **Semaine sénatoriale de contrôle**

#### **LUNDI 1<sup>er</sup> OCTOBRE 2012**

De 14 heures 30 à 17 heures :

1°) Ouverture de la session ordinaire 2012-2013.

2°) Débat sur le financement de l'hôpital (*demande de la commission des affaires sociales*).

De 17 heures à 19 heures 30 :

3°) Débat sur les dispositifs médicaux implantables et les interventions à visée esthétique (*demande de la mission commune d'information portant sur les dispositifs médicaux implantables et les interventions à visée esthétique*).

De 21 heures 30 à minuit :

4°) Débat sur la réforme de la carte judiciaire (*demande de la commission des lois*).

### MARDI 2 OCTOBRE 2012

De 14 heures 30 à 17 heures :

1°) Débat sur l'application de la loi du 11 février 2005, pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées (*demande de la commission sénatoriale pour le contrôle de l'application des lois*).

De 17 heures à 19 heures 30 :

2°) Débat sur l'économie sociale et solidaire (*demande la commission des affaires économiques et de la commission des affaires sociales*).

De 21 heures 30 à minuit :

3°) Débat sur l'application de la loi du 5 mars 2009 relative à la communication audiovisuelle et le nouveau service public de la télévision (*demande de la commission sénatoriale pour le contrôle de l'application des lois*).

### MERCREDI 3 OCTOBRE 2012

De 14 heures 30 à 17 heures :

1°) Débat sur conditions de la réussite à l'école (*demande de commission de la culture, de l'éducation et de la communication*).

De 17 heures à 19 heures 30 :

2°) Débat sur l'évasion des capitaux et des actifs hors de France et ses incidences fiscales (*demande de la commission d'enquête sur l'évasion des capitaux et des actifs hors de France et ses incidences fiscales*).

De 21 heures 30 à minuit :

3°) Débat sur le fonctionnement, la méthodologie et la crédibilité des agences de notation (*demande de la mission commune d'information sur le fonctionnement, la méthodologie et la crédibilité des agences de notation*).

En outre, à 14 heures 30 :

4°) Désignation des 21 membres de la commission d'enquête sur l'influence des mouvements à caractère sectaire dans le domaine de la santé.

*Par ailleurs, la conférence des présidents a réglé l'ordre du jour des espaces réservés aux groupes écologiste et RDSE le lundi 15 octobre 2012 comme suit :*

### LUNDI 15 OCTOBRE 2012

De 14 heures 30 à 18 heures 30 :

*Ordre du jour réservé au groupe écologiste*

1°) Proposition de résolution relative aux ressortissants de nationalités roumaine et bulgare, présentée en application de l'article 34-1 de la Constitution par Mme Aline Archimbaud et les membres du groupe écologiste (n°590, 2011-2012).

2°) Proposition de loi relative à la création de la Haute autorité de l'expertise scientifique et de l'alerte en matière de santé et d'environnement, présentée par Mme Marie-Christine Blandin et plusieurs de ses collègues (n°747, 2011-2012) (*inscription envisagée dans le cadre de la mise en œuvre du protocole social*).

De 18 heures 30 à 19 heures 30 et de 21 heures 30 à minuit trente :

*Ordre du jour réservé au groupe RDSE*

3°) Proposition de loi visant à faciliter le transfert des biens sectionaux aux communes, présentée par M. Jacques Mézard et plusieurs de ses collègues (n°564, 2011-2012).

4°) Proposition de loi tendant à modifier la loi n°2011-814 du 7 juillet 2011 relative à la bioéthique en autorisant sous certaines conditions la recherche sur l'embryon et les cellules souches embryonnaires, présentée par M. Jacques Mézard et plusieurs de ses collègues (n°576, 2011-2012).

Enfin, la conférence des présidents a décidé d'ajouter une séance de questions d'actualité au Gouvernement le jeudi 15 novembre 2012.

*L'ordre du jour est ainsi réglé.*

## Rappels au règlement

**Mme Catherine Troendle.** – Mon rappel au Règlement se fonde sur l'article 29 *ter* de votre Règlement. « Je veux que la prochaine présidence soit celle de l'impartialité de l'État, de l'intégrité des élus et du respect des contre-pouvoirs »... Tels furent les propos d'un candidat à l'élection présidentielle...

**M. David Assouline.** – Pas le vôtre !

**Mme Catherine Troendle.** – Quelle déception aujourd'hui ! Depuis quatre mois, le Gouvernement nous raconte de belles histoires... On pourrait croire revenu le temps d'*Alice au pays des merveilles* ! (*Exclamations ironiques sur les bancs socialistes*) Le temps, tout d'un coup, presse et voilà nos dirigeants qui courent comme des lapins... Une conférence des

présidents a été convoquée le 5 septembre alors que le décret de convocation en session extraordinaire datait du matin même -décret d'ailleurs complété dès le lendemain ! Nous ne sommes pas dans le monde merveilleux de la littérature enfantine mais dans un mauvais cauchemar...

**M. David Assouline.** – Qui vous a écrit ça ?

**Mme Catherine Troendle.** – Il vous faut cesser d'improviser et veiller au respect des règles constitutionnelles ! Le texte sur le logement vient devant le Sénat six jours à peine après sa présentation en conseil des ministres -qui plus est sans étude d'impact. Lors de la réunion de la conférence des présidents, qui s'est tenue le jour même de ce conseil, la procédure accélérée n'était même pas engagée. Les articles 42 et 44 de la Constitution ne sont pas respectés.

Notre groupe restera extrêmement vigilant sur les délais et les procédures comme sur le respect des droits constitutionnels du Parlement.  
*(Applaudissements au centre et à droite)*

**M. Hervé Maurey.** – Mon rappel au Règlement exprime le mécontentement de notre groupe sur les conditions dans lesquelles s'ouvre notre session extraordinaire. C'est la première fois depuis la révision de 2008 que nous allons examiner le texte du Gouvernement et non celui de la commission. Les rapporteurs viennent d'être désignés (« *C'est faux !* » à gauche) et le rapport n'est en ligne que depuis quelques minutes... Comment prétendre qu'il s'agit d'un travail sérieux ? Le Règlement du Sénat prévoit un délai de quinze jours entre l'examen en commission et l'examen en séance publique : le voilà ramené à quelques heures. Comment travailler correctement dans ces conditions ? Comment exercer notre droit d'amendement ?

Le Premier ministre, ici même en juillet, disait la nécessité de laisser du temps aux délibérations du Sénat ; et le président de la République prétendait réhabituer les Français à ce que le Parlement soit considéré. Nous en sommes bien loin aujourd'hui ! Il y a tout lieu d'être inquiet. Si l'urgence est telle, pourquoi n'avons-nous pas examiné ce texte lors de la session extraordinaire de juillet, au cours de laquelle vous n'avez rien eu à proposer sinon le détricotage de textes importants adoptés par l'ancienne majorité, dont l'exonération des heures supplémentaires que beaucoup regrettent en ce mois de septembre ?

Jamais en cent jours un président de la République et un gouvernement n'avaient atteint un tel taux d'impopularité. Vous vous êtes pris les pieds dans le tapis. Vous bousculez non seulement le calendrier mais aussi le Parlement. Beaucoup de ceux qui regrettaient jadis les procédures accélérées devraient se joindre à nous ! *(Applaudissements au centre et à droite)*.

**Mme Éliane Assassi.** ]– Comme vous le savez un drame affreux a eu lieu à Saint-Denis ce week-end, qui heurte profondément la morale républicaine. Dans le département, trente personnes sont mortes dans les flammes parce qu'elles ne pouvaient se loger autrement que dans des logements insalubres. Nous ne pouvons tolérer plus longtemps l'impunité des marchands de sommeil. L'histoire nous a prouvé que les larmes de crocodile séchaient bien vite...

Nous attirons solennellement l'attention du Gouvernement sur l'extrême urgence qu'il y a à résorber le logement insalubre pour garantir la dignité de tous et éviter de nouveaux drames. Agir contre les voyous qui prospèrent sur la misère sociale est une urgence morale, sociale et politique. L'ensemble du Gouvernement doit se mobiliser. Le ministère de l'intérieur est lui aussi concerné et doit se voir, comme la rénovation urbaine, attribuer les crédits nécessaires -la section spécialisée de la gendarmerie dans la lutte contre les marchands de sommeil a été supprimée par Nicolas Sarkozy.

**M. Jean-Pierre Caffet.** – Nous aussi, nous aurions préféré avoir plus de temps pour examiner ce texte. (« *Ah* » à droite) Mais relativisons ! Ces cinq dernières années, nous avons trop connu cette procédure, que je qualifierais d'expéditive. Parfois même, l'une des deux chambres fut obligée de voter conforme, par exemple sur le travail du dimanche. Il ne vous a pas échappé qu'au cours de l'été, la crise s'est aggravée sur le plan économique et sur le plan social. Il appartient à la nouvelle majorité -que, j'espère, vous considérez comme légitime, le candidat auquel il a été fait allusion est aujourd'hui le président de tous les Français- de répondre aux attentes sociales sur le logement et l'emploi. Ne vous attendez pas à ce que mon groupe s'excuse de nous mettre au travail le 10 septembre au lieu du 24...

J'ai entendu le terme de dignité. Ce quinquennat a commencé dans la dignité. Cela doit continuer.  
*(Applaudissements sur les bancs socialistes)*

**M. Ronan Dantec.** – Au mois d'août, on regrettait que le Gouvernement prenne des vacances ; maintenant, on regrette qu'il accélère.  
*(Applaudissements sur les bancs socialistes)* Il importe de dire à la société française que notre objectif collectif est bien sa cohésion. Sur la mobilisation du foncier, nous pouvons aller vite. Nous ferions mieux de nous mobiliser sur cette urgence ! (« *Très bien !* ») et *applaudissements à gauche*

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – La canicule provoque des amnésies ! Dois-je rappeler tous les textes arrivés en procédure urgente ou accélérée ? Il y a comme une contradiction à nous demander d'aller plus vite et à nous le reprocher quand nous accélérons. Madame Troendle, vous vous méprenez sur l'article 42. La procédure que nous avons choisie lui est conforme, il s'agissait pour nous d'optimiser le temps d'expression

des sénateurs et de leur permettre de déposer leurs amendements. Quant aux propositions de loi issues de l'opposition sénatoriale, je vous rappelle que les commissions saisies au fond, en vertu d'un accord politique datant de 2008, ne proposent pas de texte...

Par précaution, nous avons nommé Claude Bérít-Débat, dès juillet, rapporteur des textes sur le foncier, thème qui a déjà été abordé en commission. Monsieur Maurey, vous ne pouvez soutenir qu'il a été désigné en catastrophe. (*Protestations à droite*) D'autant que le délai pour le dépôt des amendements a couru jusqu'à l'ouverture de la discussion générale. (*Applaudissements à gauche ; protestations à droite*)

**M. le président.** – Chacun a pu exprimer ses inquiétudes. J'y vois l'opportunité de dire comment je conçois mon rôle.

Pour moi, défendre le Sénat, c'est d'abord faire en sorte que nos concitoyens regardent notre institution avec un œil neuf, une institution qui doit être en phase avec les exigences sociales ; les réformes que j'ai engagées avec le bureau répondent à cet objectif. Défendre le Sénat, c'est aussi défendre les collectivités territoriales en donnant la parole aux élus locaux ; les états généraux qui se concluront les 4 et 5 octobre sont le moment de cette prise de parole. Défendre le Sénat, c'est montrer le Sénat en action, en prise directe avec les préoccupations de nos concitoyens -les rapports des commissions d'enquête et des missions d'informations, émanant de tous les groupes politiques et dont plusieurs feront l'objet de débats au cours du mois d'octobre, en attestent.

Défendre le Sénat, c'est regarder la situation de nos concitoyens et leur souffrance. Les questions que nous examinerons au cours de cette session extraordinaire sont au cœur des préoccupations de nos concitoyens. Notre assemblée en a souvent débattu. Nous devons défendre les conditions de travail du Sénat mais, quand notre peuple souffre, nous devons faire preuve du sens des responsabilités. C'est ce qu'ont fait le président et le rapporteur de la commission des affaires économiques.

Il nous est arrivé, dans un passé proche, d'examiner en grande urgence des textes pour sauver le secteur bancaire ou accorder la garantie de l'État à Dexia. Ce que nous avons fait hier pour répondre à l'urgence financière, nous devons le faire aujourd'hui pour répondre à l'urgence sociale.

En prenant acte de vos remarques légitimes, je vous propose de vous mettre au travail dans le sens de l'intérêt général. (*Applaudissements à gauche*)

## **Logement (*Procédure accélérée*)**

**M. le président.** – L'ordre du jour appelle la discussion du projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au

renforcement des obligations de production de logement social.

### **Discussion générale**

**Mme Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement.** – (*Applaudissements sur les bancs socialistes et écologistes*) Le XXI<sup>e</sup> siècle sera-t-il celui de la civilisation urbaine ? Jean-Claude Gayssot ouvrit par ces mots, il y a douze ans, le débat sur la loi SRU. L'esprit et la lettre du présent texte, qui est une loi pour l'humain, s'inscrivent dans le droit fil de la loi défendue il y a douze ans par Louis Besson, que je remercie pour son appui et ses conseils.

Le législateur a pris conscience voici plusieurs années que le marché du logement n'était pas un marché comme les autres. Des lois ont été votées pour l'encadrer ou le réguler ; certaines ont fait leurs preuves, de nombreux projets sont nés. Mais cela n'a pas suffi. En 2012, la crise du logement est chaque jour plus profonde et plus grave, le logement pèse de plus en plus lourd dans le budget des ménages. Nombreux sont ceux qui sont contraints d'habiter dans des logements vétustes et insalubres. Le drame de Saint-Denis, survenu il y a deux jours, en témoigne.

Le Gouvernement a un seul objectif : affirmer le logement comme un bien de première nécessité. Un toit, c'est un droit. L'action publique s'est parfois égarée, l'État s'est parfois assoupi. Il ne suffit pas de proclamer un droit au logement. Il n'y aura pas de solution à la crise du logement sans mobilisation générale de l'État, mais aussi des collectivités locales, des bailleurs sociaux et des acteurs privés. Ce sursaut ne doit pas être un soubresaut supplémentaire mais un effort exceptionnel.

L'objectif ambitieux de 500 000 logements par an, dont 150 000 logements sociaux, a été rappelé par le Premier ministre dans son discours de politique générale. Cet engagement ne fait que commencer.

Ce projet de loi n'apporte pas une solution unique ou immédiate. Par lui, je vous invite à poser une nouvelle pierre à l'édifice plus ample que nous voulons bâtir ensemble.

Le blocage des loyers dans les zones tendues a été un premier signal, imparfait et limité. Dans les semaines qui viennent, une négociation nationale permettra d'améliorer et de pérenniser le dispositif. Nous proposerons en loi de finances des mesures pour encourager la construction là où sont les besoins, dans un souci de justice sociale et territoriale, et pour lutter contre la vacance.

La conférence environnementale qui va s'ouvrir traitera évidemment du logement et du bâti. Construire de manière volontaire, oui, mais en respectant l'environnement. Des réformes en profondeur viendront, qui nous permettront de mieux lutter contre l'habitat insalubre et, en sécurisant les documents

d'urbanisme, autoriseront les collectivités territoriales à mener des projets plus ambitieux.

Mais aujourd'hui, nous sommes dans le temps de l'urgence sociale et économique. Avec ce projet de loi, nous mettons en œuvre deux promesses de François Hollande : la cession du foncier public avec une forte décote, pouvant aller jusqu'à la gratuité ; le renforcement des dispositions de l'article 55 de la loi SRU.

Pour construire, il faut du foncier. Nous inciterons les particuliers à mettre sur le marché leurs terrains à bâtir. Mais l'État doit montrer l'exemple : la décote sur le foncier qu'il possède pourra atteindre 100 %. Ce dispositif s'appliquera aux établissements publics de l'État dans des conditions définies par décret en Conseil d'État. J'ai conscience de l'effort que cela suppose, en rupture avec les pratiques antérieures, mais il est indispensable, nécessaire, utile afin que demain, nous ayons des logements accessibles au plus grand nombre. C'est un acte symbolique majeur en cette période de crise.

Les collectivités territoriales devront produire plus de logement social. L'enjeu de cette loi, c'est la cohésion nationale.

**M. René Garrec.** – C'est ça !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Trop de communes font du séparatisme social, dans une logique profondément antirépublicaine. Nous n'allons pas rester les bras ballants face aux maires qui refusent de jouer le jeu de la cohésion nationale. (*M. Philippe Dallier proteste ; M. Claude Dilain applaudit*)

La présente loi veut en finir avec les ghettos. Le cap, c'est l'égalité des territoires ; la volonté, c'est de mobiliser toutes les ressources disponibles. C'est pourquoi je vous propose d'améliorer la loi SRU, qui a rendu concret l'objectif essentiel de la mixité sociale. C'est le refus de l'entre-soi, des ghettos de riches face aux territoires de relégation. Le bilan de l'article 55, qui faisait la part belle à l'incitation, est contrasté. Il y a du positif : la nécessité de produire plus de logement social est devenue une évidence pour la grande majorité des élus ; le logement social a une meilleure image, il est un atout pour une société qui veut loger ses jeunes, ses ménages modestes, ses infirmières.

Mais l'objectif n'est que partiellement atteint. En dix ans, la part des logements sociaux n'a augmenté que de 13 % à 14 % dans les communes visées par la loi. Il est indispensable de renforcer l'efficacité de l'article 55. Le taux minimum de logements sociaux par commune sera porté de 20 à 25 % là où le besoin s'en fait sentir. Cette augmentation devra être ciblée, objective et en prise avec les contextes locaux.

Je vous propose de renouer avec l'esprit de la loi SRU, en mobilisant plus vite les communes : une proportion de 25 % en zone tendue et de 20 % en zone détendue d'ici à 2025. Dans le cadre du dispositif actuel, à chaque période triennale, l'objectif est

repoussé de vingt ans. Il ne sera jamais atteint. Le texte propose un nouveau dispositif : l'obligation de rattrapage de la prochaine période triennale devra permettre de résorber un quart du déficit de logements sociaux constaté en 2013 ; celle de la période suivante un tiers du déficit constaté en 2016 ; celle de la troisième période 50 % du déficit constaté en 2019 et celle de la dernière période 100 % du déficit constaté en 2022.

Il faudra contraindre. Il est intolérable que certains territoires refusent de prendre leur part ; ils pourront se voir imposer par le préfet un prélèvement quintuplé. Pour les communes carencées, l'addition sera à la hauteur du coût que représente pour la société leur égoïsme fiscal. (*Applaudissements sur les bancs socialistes et écologistes*) Les prélèvements versés par les communes déficitaires continueront à alimenter les politiques publiques des collectivités en faveur du logement social. Et il me paraît juste que la majoration du prélèvement imposé aux communes en carence abonde un fonds national de financement du logement pour les plus précaires.

L'article 57 de la loi SRU sera enfin supprimé.

Autre volet du projet : le Grand Paris. Celui-ci doit se faire au service de ses habitants et en partenariat avec les collectivités. D'où l'ajustement proposé de la loi du 3 juin 2010, qui mettra en cohérence l'élaboration des contrats de développement territoriaux avec l'approbation du schéma directeur de la région Ile-de-France.

Cette première pierre sera suivie par d'autres. C'est une bataille pour le logement, la solidarité et la justice qui commence. L'État s'engage pleinement dans cet effort de solidarité nationale et appelle les collectivités territoriales à faire de même.

Il y a six ans, les débats furent houleux sur un texte qui portait sur le logement. Un vieux monsieur de 93 ans portait au Parlement son dernier combat : « Si je suis ici, c'est pour parler de l'honneur de la France, quand le fort s'emploie à aider le faible. » disait l'abbé Pierre. Il n'est plus là mais d'autres ont pris le relais, et je vous engage à ne pas reculer dans l'effort entrepris. (*Applaudissements à gauche*)

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur de la commission des affaires économiques.** – (*Applaudissements à gauche*) Le logement est une des préoccupations principales de nos concitoyens dont 33 % estiment consacrer une part excessive de leurs revenus au logement et 82 % jugent difficile de trouver un logement. La crise du logement est marquée par la forte augmentation des prix, qui ont plus que doublé entre 2000 et 2010, augmentant même de 135 % en Ile-de-France et de 140 % en région Provence-Alpes-Côte-d'Azur. Les droits fiscaux des dernières années -réduction d'impôt sur les intérêts d'emprunt, loi Tepa, dispositif Scellier- ont contribué à cette inflation, qui concerne également les loyers. Ceux-ci ont progressé de 3,4 % par an en



moyenne depuis 1984 et, à la relocation, les chiffres sont encore plus impressionnants : près de 50 % en dix ans à Paris et 43 % en petite couronne.

Réalité douloureuse : le logement contribue à la dégradation du pouvoir d'achat : le taux d'effort représente 21 % du revenu disponible en moyenne, mais jusqu'à 40 % pour 8 % des ménages. Cela impose des restrictions en matière d'alimentation pour 44 % des foyers ayant de lourdes charges de logement.

Le manque structurel de logements est criant : il faudrait en construire de 400 000 à 500 000 pendant dix ans, alors que l'on n'en construit que 370 000. Et l'on compte plus de 1,7 million de demandeurs de logements sociaux.

Certains nous disent qu'on n'a jamais construit autant que ces cinq dernières années. (*« C'est vrai ! » à droite*) On a en effet financé ou agréé près de 120 000 logements sociaux en 2011, contre 56 000 en 2002. Mais cet effort n'est pas le fait de l'État (*On approuve à gauche*), qui s'est largement désengagé. La subvention unitaire de l'État pour un logement social en PLUS est passée de 6 000 à 600 euros entre 2002 et 2012. Chiffre parlant ! Les subventions des collectivités locales, quant à elles, atteignent 7,7 % du montant de l'opération. Et quels logements a-t-on construits ? L'augmentation 2002-2011 s'explique pour près de la moitié par les PLS.

Sans mettre en cause son existence, car il répond à certains besoins dans les zones tendues, force est de constater que le logement très social est resté en panne. D'où l'engagement du président de la République, ambitieux, qui doit contribuer à résoudre la crise, comme le décret du 20 juillet encadrant les loyers à la relocation, à l'image de ce qu'avait adopté, en décembre 2011, le Sénat, à l'initiative de sa commission des affaires économiques. Je pense aussi à l'augmentation des taux de la taxe sur les logements vacants, introduite à l'initiative de M. Mézard, dans le collectif budgétaire de l'été, ou au relèvement du plafond du livret A.

Une autre mesure a émergé des auditions que j'ai effectuées : une réforme de la taxation des plus-values immobilières réalisées sur les terrains nus constructibles. La majorité sénatoriale n'est pas seule à juger urgent qu'une fiscalité progressive décourage la rétention foncière de ces terrains.

Ce projet de loi s'intègre pleinement dans la politique ambitieuse du Gouvernement et traduit deux engagements forts du président de la République : un cadre juridique pour la cession des terrains de l'État et l'aggravation des pénalités de la loi SRU ; son titre III, délégué à la commission du développement durable, porte sur le Grand Paris. Ce texte s'inspire largement de réflexions engagées par le Sénat qui avait, en février dernier, adopté un dispositif de cession gratuite des terrains de l'État, à l'initiative de notre ancien collègue Thierry Repentin. Je rappelle aussi qu'en juin

2011, le président Bel et les membres du groupe socialiste avaient déposé une proposition de loi visant à faire du logement une priorité nationale.

La commission des affaires économiques soutient pleinement ce texte que les acteurs sont unanimes à accueillir favorablement. Symbolique, la cession de terrains de l'État est une mesure efficace pour débloquer certains projets et augmenter la capacité de financement des bailleurs. La commission se félicite que ce dispositif s'applique aux établissements publics de l'État.

Les avis sur l'article 55 sont aujourd'hui beaucoup moins clivants que par le passé. En 2008, le Sénat avait marqué son attachement à ce dispositif, en suivant M. Braye pour refuser d'intégrer dans le quota l'accession à la propriété.

Le renforcement de ces dispositions est indispensable face aux communes qui refusent de jouer le jeu de la solidarité. Votre commission souscrit aux dispositions prévues : relèvement à 25 % pour les zones où la situation le requiert, décision du préfet sur l'état de carence en fonction des circonstances locales, suppression de l'article 57 de la loi SRU.

Notre commission vous proposera quelques amendements. A l'article premier, nous inversons la logique de la décote : fixée par principe à 100 % pour la partie logement social, elle pourra être réduite en fonction des circonstances locales. La liste des territoires accessibles doit être coproduite avec les élus locaux. Nous clarifions la rédaction de l'article 2 en mentionnant explicitement RFF, la SNCF et Voies navigables de France. A l'article 4, nous proposons le rétablissement du terme « locatifs » dans l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation -sa suppression inquiétait certaines associations- et la réintégration des centres d'hébergement dans le quota.

Sous réserve de l'adoption de ces amendements, notre commission vous appelle à voter ce texte très attendu et fidèle à l'article premier de la loi Besson : défendre le droit au logement est un devoir de solidarité de la nation. (*Applaudissements à gauche*)

M. Philippe Esnol, *rapporteur pour avis de la commission du développement durable*. – Ce texte d'urgence est fait pour apporter des réponses concrètes à la crise en dégagant des pistes pour la libération du foncier, afin de favoriser l'accès à un logement décent, conforme à la dignité humaine. Le logement social a ici toute sa part.

Notre commission est saisie du titre III, relatif au Grand Paris, qui reprend nos propositions. Les contrats de développement territorial (CDT) furent notre cheval de bataille. M. Eblé avait poursuivi, en déposant des amendements. Vous reprenez ici le flambeau, madame la ministre, je salue votre fidélité aux engagements.

Les CDT sont un enjeu de dynamique territoriale à l'échelle de l'Île-de-France. La région et les départements doivent être associés et pas seulement consultés. La logique partenariale imposait de les faire signataires des contrats afin de les rapprocher des enjeux d'aménagement local. Le délai est prolongé jusqu'au 31 décembre 2013 ; c'est de bon sens. Sur une vingtaine de procédures engagées, douze font certes déjà l'objet d'une préfiguration mais il faut, pour les autres, laisser du temps au temps.

Sur la compatibilité avec le schéma directeur de la région Île-de-France, les deux articles sont complémentaires, dans le respect des grands enjeux.

Votre commission du développement durable a donné un avis favorable à l'adoption du titre III. (*Applaudissements à gauche*)

**M. Daniel Dubois.** – Nous défendrons une motion de renvoi en commission car les conditions d'examen de ce texte sont indécentes. Il faut le dire et le redire.

**M. Michel Berson.** – C'est la situation du logement qui est indécente !

**M. Daniel Dubois.** – Si nous partageons le constat, nos diagnostics divergent. La cession des terrains de l'État ne concernera que 110 000 logements, soit un sixième seulement de votre objectif. Sans compter les difficultés qu'opposera Bercy et la complexité administrative des montages...

**M. Yves Rome.** – Vous n'avez rien fait depuis dix ans !

**M. Daniel Dubois.** – C'est sur tous les leviers qu'il faut agir : offre HLM mais aussi offre locative privée et accession à la propriété. Il faut aussi mobiliser tous les acteurs. Vous n'en prenez pas le chemin. Sans jouer les Cassandre, je doute. Vous donnez, madame la ministre, des signaux contradictoires. Bloquer les loyers pour attirer les investisseurs privés ? Mieux vaudrait équilibrer la relation entre le bailleur et le preneur, comme le préconisent tous les rapports ! (*Applaudissements à droite*)

Vous ignorez l'accession sociale à la propriété alors qu'il faudrait 300 000 logements en accession à la propriété pour parvenir à l'objectif total de 500 000.

Cerise sur le gâteau : vous agitez la sanction contre les collectivités territoriales. Le bâton sans carotte ! Et vous renvoyez les produits des pénalités à un fonds national, en privant les territoires. Faire peser les charges sur les seules collectivités territoriales, c'est compromettre leur santé : l'augmentation des impôts locaux est inévitable. Dans un PLUS, l'État, nous dit la ministre, contribue pour 600 euros. Les collectivités territoriales apportent entre 10 et 30 000 euros pour réaliser un logement locatif. (*Mme Marie-Noëlle Lienemann le conteste*)

Votre réforme se résume en un accroissement hypocrite de la pression fiscale.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Vous l'avez doublée !

**M. Daniel Dubois.** – Nous avons d'autres propositions. (*Protestations sur les bancs socialistes, applaudissements au centre et à droite*) 25 % de construction sociale, pourquoi pas ? Mais en intégrant l'accession sociale, dans une logique de parcours. Des pénalités, pourquoi pas ? Mais dont le produit soit fléché sur les territoires. Il faudra réfléchir aux zones tendues, réformer la fiscalité, lutter contre les recours abusifs et ne pas pénaliser les maires bâtisseurs, à qui l'on ne donne cette fois que le bâton. (*Applaudissements au centre et à droite*) Nous proposerons des amendements dans le souci d'améliorer le texte mais notre groupe est plus que réservé sur votre façon de procéder. (*Applaudissements au centre et à droite*)

**Mme Mireille Schurch.** – Ce texte est l'occasion tant attendue d'entamer la réflexion sur la politique publique du logement, avec la reconnaissance, enfin, d'un droit au logement pour tous, quand la noria des ministres Sarkozy n'ont eu de cesse de faire la part belle aux marchés, grossissant du même coup les rangs des mal-logés.

Ce texte est donc bienvenu, même si l'on peut en regretter la précipitation (« *Bravo* » à droite), alors que le président Hollande s'était engagé à ne plus légiférer dans l'urgence.

**M. Roland du Luart.** – C'est réussi !

**Mme Mireille Schurch.** – Certes, l'urgence est patente. (*Applaudissements sur les bancs socialistes*) Sans intervention publique, rien ne bougera. Agir est une exigence sociale, morale, politique.

Nous partageons l'objectif de mise à disposition du foncier de l'État. C'est pourquoi nous avons voulu une discussion commune avec notre proposition de loi, qui pourrait utilement s'articuler à ce projet. Une démarchandisation du logement est notre priorité. Le logement a cessé d'être un bien de première nécessité pour devenir objet de spéculation, fort lucratif pour les investisseurs, aidés par une politique d'exonérations et de niches fiscales.

L'État se désengageant, les collectivités territoriales ont fourni le plus gros effort. Elles ne peuvent plus agir seules ! Ce texte redéfinit la place de l'État et ses outils. Le foncier est un levier majeur, dans notre conception de la cité : pour lutter contre l'étalement urbain et pour la mixité sociale. Vous avez ainsi identifié 930 terrains cessibles, sur lesquels pourront être construits 110 000 logements sociaux.

Mais cette réponse ne saurait être suffisante et pérenne. Elle n'agit pas sur les spéculations foncières, contre lesquelles il faut une lutte plus générale. Les garanties sont insuffisantes, ici, pour atteindre l'objectif affiché. La décote à 100 % ne devrait s'appliquer que si la moitié des logements construits sont locatifs sociaux, comme outre-mer. Si les objectifs ne sont pas

atteints à cinq ans, mieux vaut une résolution automatique de la cession.

Il est indispensable, surtout, d'agir sur la définition de la valeur foncière, quand aujourd'hui les plus-values se font par captation privée de l'investissement public : les terrains sont plus chers là où existent des services publics. Il faudrait fixer le coût foncier au jour de la définition de poursuite de l'opération, en se fondant sur l'indice de la construction.

Afin d'améliorer les outils permettant à la puissance publique d'agir sur le levier foncier pour favoriser la construction effective de logements accessibles, nous préconisons, la création d'une agence nationale foncière pour le logement. L'État est le seul garant de l'égalité. Il doit pouvoir acquérir du foncier aux fins de bien public et constituer ainsi un domaine public de l'État. On entrerait ainsi dans une logique inverse de celle de la loi Boutin, qui pousse à la vente les offices HLM. L'usufruit serait, *via* des baux emphytéotiques, confié aux opérateurs. L'agence serait compétente en cas de carence d'une commune : le préfet conclurait une convention avec elle pour la réalisation des objectifs fixés. L'agence bénéficierait à cette fin d'un droit de préemption et d'expropriation. Rassemblant tous les acteurs, elle serait déclinée en antennes régionales, en liaison avec les établissements fonciers locaux, qui devraient se voir reconnue une mission d'intérêt général. Pour son financement, l'agence recevrait le produit des astreintes Dalo et les pénalités SRU supplémentaires supportées par les communes.

Nous vous suivrons pour renforcer l'article 55, tant sont nombreuses encore les communes récalcitrantes, et proposons même d'aller plus loin dans les zones tendues. Certains craignent qu'à force de construire des logements sociaux, on ne défigure nos territoires. Mais il est bien des constructions de logements sociaux qui figurent en bonne place dans les joyaux architecturaux de notre patrimoine. (*Applaudissements à gauche.*)

D'autres dispositions, en revanche, nous laissent perplexes, comme la prise en compte des places en centres d'hébergement ou l'affectation des pénalités à un fonds bien abstrait. (*Applaudissements sur les bancs CRC*)

**M. Jacques Mézard.** – La politique du logement est une priorité pour le Gouvernement, nous nous en réjouissons. Les élus locaux que nous sommes sont confrontés depuis trop d'années à trop d'obstacles. Mais on ne peut pas dire que l'on voie une véritable amélioration de la procédure parlementaire... Le respect de la forme, c'est le moyen de donner de la force au fond.

Nous avons, ces dernières années, protesté contre les abus du recours à la procédure accélérée. Le changement, ce serait de ne pas revenir à ces errements. Vos prédécesseurs sont mal venus de s'indigner mais vous avez été trop sensible à la pression des médias.

**M. Pierre Hérisson.** – Qui ne l'est ?

**M. Jacques Mézard.** – La situation est certes exceptionnelle mais en cas de récurrence, il pourrait y avoir rétention de nos voix... (*Sourires*)

La France a besoin d'une grande ambition en faveur de l'habitat et du logement. Dans une génération, elle devra loger 5 millions d'habitants de plus, alors que le nombre des mal-logés ne cesse d'augmenter.

La concentration de populations en difficulté dans certaines zones révèle l'échec de la société tout entière mais d'abord, celui de l'État, qui a failli dans son rôle de régulateur, se désengageant sur le plan budgétaire, soutenant l'investissement privé sans contrepartie sociale et remettant en cause l'action des organismes HLM, d'où la hausse des prix et des loyers et l'offre insuffisante.

Il faut redonner à nos politiques publiques un objectif simple : loger les ménages à un coût raisonnable en leur laissant le choix de la solution. Il y a un problème pour entrer dans les HLM comme pour en sortir. Cela implique de développer une offre plus adaptée dans le parc social. La cession des terrains de l'État est une initiative importante à cet égard. Nous présenterons un amendement sur la décote.

Nous sommes satisfaits de l'extension du droit de préemption urbaine aux EPCI.

Madame la ministre, attention aux vases communicants : ne donnez pas aux zones tendues en prenant aux zones dites détendues dont certaines, en déprise démographique, doivent accueillir de nouveaux habitants. Le zonage actuel s'appuie sur des instruments inadaptés, parfois contreproductifs.

Les normes, les contraintes s'accumulent, les délais s'allongent et des programmes sont abandonnés. De l'excès de précaution à l'excès de bureaucratie, on en arrive à créer des terrains à bâtir inconstructibles ! Les recours abusifs doivent être lourdement sanctionnés.

Il faut lutter contre le mitage en densifiant. Construire en hauteur ne doit pas être iconoclaste. Faites passer le message aux ABF. Pour faire diminuer les loyers il faut augmenter l'offre. Ne décourageons pas les investisseurs ! (*M. Pierre Hérisson applaudit*) Rendons les logements neufs ou anciens économes en énergie !

Nous serons attentifs au sort de nos amendements, avant de forger notre opinion définitive sur ce projet de loi qui marque des avancées intéressantes. (*Applaudissements sur les bancs socialistes, écologistes et RDSE*)

**M. François Calvet.** – Il y a peu, vous critiquiez la loi de mars 2012 pour son manque de concertation et sa précipitation : je vous retourne aujourd'hui le compliment. *Le Parisien* a obtenu une copie du projet en exclusivité avant le Parlement. La commission s'est

réunie ce matin ! L'examen dans ces conditions, en session extraordinaire, d'un texte qui ne produira pas d'effets concrets avant 24 mois nous laisse perplexes.

Nous ne pouvons que nous réjouir de vos ambitions proclamées. Sous le gouvernement Jospin, seulement 40 000 logements sociaux par an ont été construits ; le gouvernement Fillon en a financé 120 000 en 2011, en pleine crise. Je vous souhaite de faire aussi bien !

D'où viendra l'argent ? (*Approbations sur les bancs UMP*) On construit toujours moins en période de crise. Alors que 467 000 logements ont été construits en 2007, on en attendait 300 000 en 2012.

Vous maniez la carotte et le bâton, en accroissant l'offre foncière et en augmentant fortement les pénalités.

En ces temps de disette budgétaire, l'État se prive, avec la décote à 100 %, de recettes exceptionnelles. C'est inquiétant.

L'article 2 sur les établissements publics concernés va mettre à disposition 350 hectares de RFF et 120 de la SNCF, qui sont lourdement endettés. Est-il pertinent de leur imposer la cession gratuite de leur foncier ? Nous ne le pensons pas.

Votre objectif de 150 000 logements sociaux repose, pour l'essentiel, sur les collectivités locales, qui ont fait de lourds efforts depuis le vote de la loi SRU. Malgré ces efforts, moins de 50 communes auraient atteint le taux de 20 % depuis 2001. Les communes volontaristes rencontrent de vraies difficultés, les recours se multiplient, ainsi que les normes et contraintes environnementales. A partir de 2014, des communes ne pourront plus réaliser que des logements sociaux. Que restera-t-il de la mixité sociale ?

Ainsi, ma commune, qui souhaite développer pour les douze ans à venir une offre diversifiée, va devoir construire 1 050 logements sociaux (*Mme Marie-Noëlle Lienemann proteste*), soit 60 % de sa production.

Je doute que l'État puisse financer ces logements dans toute l'agglomération de Perpignan. Cela supposerait une dotation de plus de 50 millions d'euros.

A-t-on fait des projections ? Les 120 millions annoncés au niveau national suffiront-ils ? Les prêts de la Caisse des dépôts seront-ils toujours garantis par les collectivités ? L'augmentation du plafond du livret A ne règle rien à cet égard.

Ce projet de loi n'apporte pas de vraie réponse au problème du financement. Vous relevez à 25 % le seuil de logements sociaux et quintuplez l'amende imposée aux communes en carence jusqu'à 10 % de leur budget de fonctionnement, au mépris des difficultés réelles qu'elles rencontrent. C'est un nouvel impôt sur les collectivités que vous créez, sans

proposer de solution aux problèmes qu'elles rencontrent.

Vous faites peser l'essentiel de l'effort sur les collectivités locales. Pourquoi ne pas reverser le prélèvement SRU aux EPCI actifs en matière de logement au lieu de créer un nouvel impôt, reversé à un fonds, donc au budget de l'État ?

Il eût été préférable d'aller au bout de l'application de la loi SRU. Le groupe UMP vous propose d'adoucir la potion amère que vous servez aux maires.

D'abord, incluez dans le logement social l'hébergement d'urgence et les places pour les gens du voyage et, comme la majorité des locataires de logements sociaux aspirent à devenir propriétaires, incluez aussi l'accession sociale dans les 25 % !

La loi, enfin, devrait reconnaître la mutualisation intercommunale de la production de logements.

Sans doute est-il plus efficace de communiquer sur la majoration du taux de logements sociaux et sur le quintuplement des pénalités que de s'attaquer aux vrais problèmes. Pour atteindre votre objectif de 500 000 logements par an, il vous manquera ces 350 000 logements dont vous ne dites rien ! Comment faire revenir les investisseurs institutionnels ? Comment relancer l'investissement locatif privé ? Comment enrayer la multiplication des recours contre les permis de construire ?

Le groupe UMP ne votera pas ce texte. (*Applaudissements à droite*)

**M. Joël Labbé.** – La droite a la mémoire courte !

**M. Jean-Claude Carle.** – Mieux vaudrait avoir la mémoire courte que pas de mémoire du tout.

**Mme Catherine Procaccia.** – Vous n'étiez pas là !

**M. Joël Labbé.** – Dois-je rappeler l'accroissement dramatique de la pauvreté dans notre pays ces dernières années ? 8,6 millions de personnes, dont 3,3 millions d'enfants, se retrouvent sous le seuil de pauvreté, qui alimentent la cohorte grandissante des mal-logés. La crise du vivre ensemble provoque la peur, voire le rejet. Les collectivités et les élus doivent jouer tout leur rôle au service de la cohésion sociale. Passons de l'obligation de moyens à l'obligation de résultats, pour faire vivre le droit au logement proclamé par la Déclaration universelle des droits de l'homme et la loi. L'État se doit de réagir pour garantir à tous le droit de vivre dignement. Cette session extraordinaire s'y attelle. Nous n'en resterons pas là, madame la ministre, nous débattons plus avant sur le fond.

Aujourd'hui la France s'engage à donner un toit en échange d'un loyer décent à ceux qui en ont le plus besoin.

Le travail a commencé en l'an 2000 par la loi SRU, qui porte si bien son nom, avec pour modèle la mixité

sociale. Refusée par certaines communes minoritaires...

**M. Philippe Dallier.** – C'est bien de le dire.

**M. Joël Labbé.** – ...elle a produit ses effets. Cependant, après dix ans d'un pouvoir défendant l'idéologie d'une France de propriétaires, les prix de l'immobilier n'ont jamais été aussi élevés. La bulle mobilière, gonflée par la politique menée, a profité aux spéculateurs, alors que pour nombre de nos concitoyens, le logement est trop cher.

Il manque encore plus d'un million de logements sociaux. Madame la ministre, vous pouvez compter sur notre soutien actif pour mener à bien cette politique humaniste d'intérêt national. La mobilisation du foncier de l'État est un coup de pouce nécessaire. C'est un investissement qui contribuera à la relance de l'économie par le bâtiment.

Des communes ne jouent pas le jeu. Ce ne sont pas les plus pauvres. Les logements sociaux doivent aller en priorité à ceux qui en ont le plus besoin. Nous proposerons des amendements en ce sens. Ils seront à la hauteur des enjeux. Nous souhaitons porter un coup d'arrêt aux abus de certaines agences immobilières, notamment les agences de listes.

Luttons aussi contre la vacance des logements ou bureaux vides. Il est inconcevable, en ces temps de crise, que la recherche égoïste du profit fasse monter les prix et jette les gens à la rue. Faisons des professionnels de l'immobilier les investisseurs dont nous avons besoin, utiles à la société.

L'encadrement des loyers est attendu avec impatience par des millions de locataires. La fondation Abbé Pierre, Droit au logement et l'association Jeudi noir, qui a réquisitionné aujourd'hui à Paris l'un des nombreux logements vacants, nous rappellent qu'il faut un toit pour vivre et non pour survivre.

Pensons aussi aux jeunes agriculteurs, à ceux -minoritaires- qui veulent des logements alternatifs, aux demandeurs d'asile. Le chantier du logement est vaste et long. Nous ne ferons pas tout en un jour, mais ce n'est pas pour autant, comme le disait l'Abbé Pierre, qu'il ne faut rien faire du tout. Nous réamorçons aujourd'hui une politique nouvelle du logement en faveur de tous. (*Applaudissements socialistes et écologistes*)

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Nous sommes heureux d'examiner une bonne loi. Elle forme la première étape d'une fusée que vous ferez décoller pour refondre la politique du logement dans notre pays. Votre objectif est ambitieux.

Je souligne l'importance des mesures proposées, qui répondent à l'urgence sociale, économique et républicaine.

Vitesse n'est pas précipitation. Ces propositions ne datent pas d'hier. Les groupes de la majorité ont

travaillé depuis longtemps dans la confrontation avec les sénateurs de l'opposition sur ces solutions.

Nous avons besoin d'un discours de vérité sur les chiffres que, chaque année, nous nous lançons régulièrement à la figure. Les Français n'en ont cure.

C'est simple : il y avait 4 millions de logements HLM en France il y a dix ans, il y en a 4 450 000 aujourd'hui. Soit 45 000 nouveaux logements HLM par an.

**M. Yves Rome.** – Il fallait le dire !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Et ce que l'on construit, ce sont de plus en plus de PLS qui, utiles dans les zones urbaines tendues, ne correspondent pas à la grande masse de la demande : 2 000 000 de demandeurs sont en dessous du seuil de PLAI.

**M. Claude Dilain.** – Très bien !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Si l'on ne répond pas à leur demande, il y aura un problème de cohésion sociale, et il y a déjà un problème économique puisque ceux qui paient très cher leur logement ne peuvent dépenser ailleurs. L'immobilier est aujourd'hui capté par la rente. En trente ans, le prix du foncier en France a augmenté de 700 %.

**M. Jacky Le Menn.** – Il faut le dénoncer.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Il est temps de répondre aux besoins en rééquilibrant la donne et en construisant des logements adaptés aux besoins des Français.

**M. Claude Dilain et M. René Vandierendonck.** – Très bien !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Je défends ardemment l'accession sociale à la propriété. Mais je constate une hémorragie terrible des foyers gagnant moins de trois Smic. L'accession a concerné les riches, les plus aisés, pas les plus modestes. (*Applaudissements à gauche*) Le locatif social est nécessaire tout autant que l'accession sociale !

**M. Jacky Le Menn.** – Eh oui !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – La mise à disposition du foncier est une forme d'aide à la pierre. L'engagement du président de la République en faveur du logement social est clair : cette possibilité sera offerte pour le logement social dans le cadre d'opérations mixtes. Nous ne sommes pas pour les ghettos.

La vraie question qui est devant nous est de ne pas jouer la montre. Toutes les dispositions que nous allons prendre pour l'éviter seront bonnes.

Dans les DOM-TOM, cette disposition de la loi existe déjà. Il vaut mieux céder un terrain bon marché que le vendre cher puis dépenser des aides à la pierre ! (*Applaudissements sur les bancs socialistes*)

Quant aux établissements publics, ils ont bénéficié de la spéculation immobilière. Peut-on imaginer que l'État, personne publique, finance le service public par la spéculation immobilière ? Ce serait dangereux ! Les établissements ont parfois mis en vente leur terrain dix fois plus cher que le prix estimé par les domaines, ce qui a conduit certaines collectivités à renoncer et, quand d'autres ont accepté, les prix des terrains alentour ont renchéri puisque les domaines se fondent sur les prix du marché constatés.

Tout se tient. Si nous voulons construire massivement des logements, il faut le faire partout. Il y a des zones où le marché n'est pas tendu mais où la situation du logement social l'est.

**M. Claude Dilain et M. René Vandierendonck.** – Très bien !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – La loi SRU, qui misait sur l'incitation, date de 1989 : un quart de siècle ! Ça n'a pas marché, jusqu'au jour où l'on a imposé des pénalités, même si beaucoup de communes ont fait leur devoir. Reconnaissons-le, il y a des communes gérées par la droite qui ont joué le jeu. Mais il en est d'autres qui demeurent rétives. Il y a les républicains, qui croient mordicus aux valeurs communes, et les autres, qui préfèrent défendre des privilèges.

Les pénalités ne doivent pas nous empêcher de réfléchir à des seuils non seulement globaux mais aussi par opérations. Que compte-t-on dans les 25 % ? Qu'est-ce qui est social ? Réfléchissons-y ! Penchons-nous sur le PLS : inventons un système de taquet !

Si la France en crise ne progresse pas de façon significative, jamais notre pays ne se relèvera. Défendre les valeurs, c'est les mettre en œuvre dans l'action quotidienne ? (*Vifs applaudissements à gauche*)

**Mme Valérie Létard.** – Comme tous nos collègues experts des responsabilités locales, je sais que le logement, avec l'emploi, est la préoccupation principale de nos concitoyens. Depuis ma première intervention sur la loi SRU, ma position n'a pas changé : je suis favorable à ce dispositif.

Il faut augmenter l'offre de logements locatifs publics comme prévu. Les chiffres cités par Mme Lienemann doivent être nuancés. Les aides à la pierre ont remis à niveau notre parc social grâce aux opérations d'amélioration de l'habitat.

Je rejoins Daniel Dubois : je regrette la manière dont nous examinons ce texte en séance publique. Ce calendrier précipité prive notre assemblée du travail de fond préalable dont elle est coutumière au bénéfice des textes de loi.

Nous nous sommes néanmoins efforcés de proposer les modifications nécessaires pour atteindre l'objectif que nous partageons sur les titres I et II. Je

laisse à nos collègues franciliens le soin de se prononcer sur le titre III.

Le titre premier n'est pas nouveau. La possibilité d'une décote a été introduite en 2005 par la loi de programmation sur la cohésion sociale. Votre projet envisage d'aller jusqu'à la gratuité. J'y suis favorable dans les zones où le foncier est le plus rare et le plus cher. Mais votre dispositif doit être amendé afin de moduler la décote en fonction du type de logement et des circonstances locales. Pourquoi se priver de constructions de logements, quel que soit leur type ? Que se passe-t-il si l'opération réunit logement social et logement privé ? Laissons de la souplesse, d'autant que subsistent les verrous des PLH et des délégations des aides à la pierre. L'objectif est de produire du foncier rapidement : l'État serait bien inspiré de fixer un planning de cession : il impose par ailleurs des dates butoirs aux collectivités locales, auxquelles il doit donner, en retour, des garanties.

La stratégie de mobilisation du foncier devrait être portée par les EPCI, en partenariat avec l'État et les bailleurs. Il faut une synergie entre tous les acteurs, une vraie cohérence territoriale. Évitions de produire du logement très social sur des parcelles excentrées, dépourvues de services publics : c'est ainsi que l'on crée des ghettos. Pensons à l'équilibre des fonctions.

**M. Claude Dilain.** – C'est vrai.

**Mme Valérie Létard.** – La mixité est un objectif partagé. Je suis favorable aux 25 % dans les zones tendues, si ce taux s'applique aux EPCI...

**M. Jean-Jacques Hyest.** – Évidemment !

**Mme Valérie Létard.** – ...et que chaque commune membre reste à 20 %.

Il faut aussi prendre en compte l'existence d'un parc privé qui est de fait un parc social, sauf à créer des zones de relégation. Au niveau local, nous privilégions la fluidité des parcours ; l'article 55 doit y aider, et non l'inverse. Nous proposerons enfin la suppression du fonds de l'article 10. Pour être efficace, le circuit de recyclage des majorations doit être court, l'argent rester sur le territoire.

Exigence sur les objectifs, oui, mais en tenant compte des spécificités territoriales, en partenariat avec les collectivités. Nous nous déterminerons sur le vote final selon la façon dont seront prises en compte nos propositions. Et nous attendons impatiemment le projet de loi de finances car l'État doit être, aussi, au rendez-vous. (*Applaudissements au centre et à droite*)

**M. Claude Dilain.** – Les événements de dimanche à Saint-Denis, dramatiques, ont démontré l'urgence à agir. Si de pauvres gens s'entassent dans des taudis, c'est qu'ils n'ont pas accès à un logement social adapté à leur situation économique et sociale, mais aussi administrative. Des copropriétés se sont transformées en véritables bidonvilles, livrés aux marchands de sommeil.

Le décalage entre l'offre et la demande reste important, pas besoin d'être élu local, monsieur Mézard, pour s'en rendre compte. Parmi ces élus, certains, la main sur le cœur, se plaignent du manque de foncier, vous en mettez à leur disposition. Mais les mêmes, aussitôt publiée la liste des terrains concernés, se défaussent en arguant d'opérations privées déjà engagées... Vous faites donc bien d'aggraver les sanctions.

D'autres maires avancent en privé cet argument : les électeurs n'en veulent pas. On touche là au nœud du problème. Si l'on dit aux gens que le logement social, c'est barres d'immeubles, délinquance et compagnie, on comprend qu'ils n'en veulent pas. Mais le logement social est un logement comme un autre : point de prescription architecturale ou urbaine spécifique, la seule différence c'est le financement. Rien n'oblige à faire des barres ou des ghettos, quand on sait que 65 % de la population française est éligible au logement social : nous proposerons un amendement pour qu'on puisse faire en même temps du PLS et du PLAI. C'est ainsi que l'on assume la mixité. Que fera-t-on pour un jeune couple qui veut s'installer, ou pour une veuve qui n'a pas les moyens de se tourner vers le privé ? Il faut pouvoir répondre à leur besoin. *(Mme Valérie Létard approuve)*

Un mot du Grand Paris : je me réjouis de la prolongation du délai et de la possibilité donnée à la région et aux départements de signer des CDT : dans un territoire, il ne peut y avoir qu'un seul projet.

Nous vous suivrons, madame la ministre, en attendant les prochaines étapes. *(Applaudissements socialistes)*

**M. Yvon Collin.** – Débat familial au Sénat, et c'est bien normal : le logement est l'une des premières préoccupations de nos concitoyens. La majorité précédente a fait voter pas moins de sept textes sur le sujet en une décennie, mais pour quelle efficacité ? Près de soixante ans après le cri de l'Abbé Pierre en 1954, le mal logement est toujours là.

Le logement n'est pas un bien comme un autre : c'est une nécessité absolue. Sans toit, pas de droit. Le mal logement est la première des exclusions, qui nourrit toutes les autres. Il est urgent de redonner à l'État une ambition forte en ce domaine.

Ce texte vise à mobiliser le foncier public : mesure à portée symbolique forte et qui donne aux collectivités territoriales les moyens d'atteindre leurs objectifs. Mais cette mesure seule ne répondra pas à tous les besoins. Nous plaçons depuis longtemps pour une fiscalité foncière incitative : en s'inspirant des propositions Repentin, afin de ne pas courir le risque de la rétention foncière. J'insiste sur la nécessaire mobilisation de parc privé -taxation augmentée des vacances, encouragement à l'offre de logements intermédiaires- en se gardant de mesures par trop autoritaires. Si défiscalisation il y a, elle ne devrait pas être accordée sans contreparties sociales. Il faut

développer aussi le conventionnement avec l'Anah et l'intermédiation locative, en s'appuyant sur les associations.

Nous serons vigilants, madame le ministre, en particulier lors du débat budgétaire. *(Applaudissements au centre)*

**M. Philippe Dallier.** – La crise, sévère, est toujours là. Les dispositions proposées ne prendront effet qu'à trois ou quatre ans.

Remontons en arrière : 42 000 logements par an sous le gouvernement Jospin, pas moins de 130 000 l'an dernier. Ne laissons pas croire que rien n'a été fait. Et le programme national de rénovation urbaine, qui profite aux quartiers les plus en difficulté ? Je ne peux entendre les reproches adressés au passé récent. *(Applaudissements sur les bancs UMP)*

Des communes soumises aux mêmes contraintes aggravées, certaines seront aidées par la mise à disposition de foncier par l'État et d'autres non. Toutes auront les mêmes obligations alors qu'elles seront dans des situations très différentes. Vous voulez des maires bâtisseurs ? Il y en a ! Que ne les aidez-vous dans ce texte ! L'idée d'une cession des terrains de l'État ne date pas de la dernière lune, mais que faites-vous pour celles qui ne pourront en bénéficier ? Rien !

La mienne est soumise à l'article 55. Quand j'ai été élu en 1995, après quatre-vingt-trois ans de gestion de gauche, il y avait 7 % de logements sociaux. Le revenu moyen par habitant dans ma commune est inférieur de 24 % à la moyenne régionale de la strate.

La mixité sociale, dites-vous ? Venez donc faire la rentrée des classes avec moi ! Vous y verrez ce que c'est. Je vous dénie le droit de me traiter de mauvais républicain ! Je suis passé de 7 % à 13 %, et j'ai toujours respecté les objectifs, mais sans me cantonner au logement social. Né en Seine-Saint-Denis, ayant grandi à Bondy nord, je sais ce qu'ont été les erreurs du passé. J'ai respecté en construction ce que la loi m'imposait mais j'ai développé aussi des programmes d'accession. Je crois avoir mené une politique intelligente dans une ville que les classes moyennes commencent à fuir. M'interdire de faire des PLS au-delà de 50 %, c'est aggraver les choses. Qui m'a aidé à financer les équipements publics, alors que la population a augmenté de 25 % depuis 1995 ? Personne. Et je suis éligible au Fonds de péréquation des ressources intercommunales et communales pour 180 000 euros ! Avec le passage à 25 %, il me faudra construire 1 200 logements sociaux, non pas en vingt ans mais en douze. Faudra-t-il que j'interdise toute construction privée ? A mesure que l'on avance, l'horizon s'éloigne ! Il est ahurissant que des maires bâtisseurs qui ont respecté les objectifs puissent se trouver dans l'impossibilité de faire face aux nouvelles obligations et tombent sous le coup d'un constat de carence ! Je ne peux pas l'accepter ; 10 % de mes dépenses de fonctionnement, c'est la totalité de mon autofinancement : 3 millions d'euros. Comment

construirais-je crèches et gymnases pour accueillir les nouvelles populations ?

Ne soumettez pas aux mêmes contraintes des communes dont les situations sont si différentes ! C'est le sens de mes amendements. Je ne dirai pas que je n'ai pas de foncier, j'ai saisi toutes les opportunités que j'ai eues. Il faut aller plus dans le détail, regarder le niveau de mixité. Il est des communes à 25 % de logements sociaux où le niveau de revenus moyens est le double de celui de ma commune. A quoi allez-vous nous pousser ? A construire des petits logements alors que ce sont de grands logements qu'il faut aux familles. Mieux vaudrait raisonner en mètres carrés.

Il eût fallu travailler tous les aspects du problème : qu'est-ce qui vous a empêché de prendre un mois de plus ?

**M. Christian Cambon.** – Les sondages !

**M. Philippe Dallier.** – Je ne donne pas de leçons, mais n'en prends pas non plus ! Ne passons pas toutes les communes sous la même toise, ne leur imposons pas la même progressivité quel que soit leur retard ! Vous faites comme on faisait il y a quarante ans ; on ne peut traiter la Creuse ou la Corrèze comme la Seine-Saint-Denis. Je crains que votre texte, au lieu de logements sociaux, ne produise que des constats de carence -en mettant les élus en difficulté.

Un mot du Grand Paris. Il y a un problème de gouvernance globale. Comment superposer autant de périmètres différents traitant du même sujet ! Le président de région, le Stif, les intercommunalités, et maintenant les CDT. Avec le titre III, vous réglez un problème technique, mais vous ne mettez pas fin à tout ce bazar...

Mes amendements n'ont pas de caractère politique : mon seul vœu est que vous les regardiez de près et qu'en votre âme et conscience, vous vous demandiez s'ils sont justes ou non. Ne découragez pas les maires qui ont respecté la loi et sont prêts à faire des efforts. Ce texte, c'est à vous dégoûter d'être un bon républicain ! (*Applaudissements UMP*)

**M. René Vandierendonck.** – Un constat, d'abord. Je me souviens du texte sur la majoration des droits à construire, que je rapportais pour avis. Avec M. Repentin, nous étions convenus qu'un premier geste pouvait être fait sur la cession du foncier public, qui peut servir de *booster*. Et voilà ce texte. Le Gouvernement en espère 110 000 logements libérés pour 2016... Je saluerai volontiers la performance. Suivront, au printemps, des dispositions sur les établissements publics fonciers ou la fiscalité... Pour l'heure, essayons de débattre dans un climat serein.

Les états généraux sur la décentralisation vont voir revenir à grands pas le thème de la simplification administrative. J'invite l'opposition à comparer le code

de l'urbanisme de 2007 à celui de 2012 pour lui éviter de lancer des contre-vérités...

Dans ma communauté urbaine de Lille, la mise en œuvre de la loi SRU n'a pas été une promenade de santé... Aujourd'hui, les choses se passent bien, on est à la bonne échelle ; la meilleure des négociations avec les communes est celle qui est contextualisée. En attendant, les aides au logement ont diminué de façon drastique, alors que 80 % des demandeurs de logements sociaux en métropole lilloise sont en dessous du plafond PLAI. Dans ce contexte, le PLS ressemble fort à du *Canada Dry*. Évitions de donner une prime au Scellier. Nous demandons plus d'équité dans la répartition des types de logement et une démarche contractualisée.

J'attends beaucoup d'un article additionnel. Il y a 200 000 personnes dans le bassin minier : on a du logement social, mais sans le financement ni les aides !

**M. Daniel Dubois.** – D'accord !

**M. René Vandierendonck.** – Si ce texte pouvait faire avancer le sort de ces personnes, nous n'aurions pas perdu notre temps. (*Applaudissements à gauche*)

**M. Pierre Charon.** – Il y a douze ans, le gouvernement Jospin faisait voter la loi SRU, avec l'idée de régler une fois pour toutes le problème du logement en France. Le bilan mitigé voudrait que vous changiez de méthode. Mais vous persistez. Votre obstination est inexplicable et l'échec, inéluctable.

En subventionnant un parc locatif public, on entretient une demande toujours supérieure à l'offre : il y aura toujours des candidats pour payer leur logement moins cher. (*On s'exclame à gauche*) Il manquera éternellement des logements sociaux.

L'institut de recherche économique et fiscale indique que près de la moitié de ceux qui bénéficient d'un logement social ne le devraient pas, quand tant de familles, qui en auraient besoin, n'y ont pas accès. En 2007, 53 000 familles parmi les plus riches de France bénéficient d'un logement social. François Fillon avait saisi les préfets pour faire davantage de transparence dans l'attribution des logements. La situation est insupportable sur le plan moral. Et c'est sans doute cet embarras qui a poussé Mme Batho à rendre ses clés !

Ne répétons pas l'erreur des cités-ghetto. La ZAC des Batignolles donne une idée de ce que sera la concentration programmée à la mode Delanoë : la proposition de logement social y atteindra 55 %. Que restera-t-il de la mixité ? Les 25 % sont une atteinte directe à la démocratie locale. Les problèmes de logement ne sont pas les mêmes partout. Nous ne pouvons accepter les oukases d'un gouvernement qui, devant l'échec de son idéologie, l'impose par la force en frappant les récalcitrants au porte-monnaie. C'est à regretter Gaston Defferre !



Devant une stratégie si inefficace, une telle précipitation et un tel amateurisme, on ne peut conclure qu'à un projet politique cynique : plus de logements sociaux, c'est plus d'électeurs socialistes. *(On s'amuse à gauche)* Je ne voterai pas ce texte. *(Applaudissements sur les bancs UMP)*

**M. Gérard Collomb.** – 3,6 millions de mal-logés, 1,7 million de personnes en attente d'un logement social : le sujet mérite mieux que l'outrance et la polémique.

Ce gouvernement s'est fixé des objectifs ambitieux. Un véritable défi que nous vous lançons, qui nécessitera le concours de tous. Il y faudra un large panel de mesures. Ce texte n'est qu'une brique dans une construction plus complexe.

**M. René Garrec.** – Pourquoi, alors, tant de précipitation ?

**M. Gérard Collomb.** – Il faudra une action, aussi, sur le parc ancien pour que n'en soient pas évincés les plus modestes, éviter les recours abusifs, simplifier les normes.

Certains collègues ont souligné la nécessité de mettre fin à l'émiettement territorial. Le fait est que si, dans une grande agglomération comme la nôtre, nous avons pu produire autant de logements sociaux depuis dix ans, c'est parce que nous avons une intercommunalité large, avec des services très structurés en matière d'urbanisme et de logement. Pensez, par comparaison, que l'Île-de-France compte 114 intercommunalités, qui ne représentent que 55 % du territoire, et 1 254 communes isolées, dont 46 % ont moins de 1 000 habitants. Cela ne facilite pas les choses pour construire du logement social.

Votre texte est le premier élément d'un dispositif global. Au moment où le Gouvernement s'est fixé pour priorité de réduire les déficits, l'État et les établissements publics consentent un effort appréciable. Relever le seuil de la loi SRU à 25 % de logements sociaux d'ici 2025, c'est extrêmement ambitieux. Il faudra faire la distinction entre les territoires tendus et les autres. Dans les premiers, l'effort de construction global doit être régulier, ce qui rend plus difficile l'atteinte du pourcentage de la loi SRU. Ne reproduisons pas les erreurs du passé que l'on corrige par des dispositifs de rénovation urbaine !

Les situations sont totalement différentes entre des villes qui perdent de la population et d'autres où la démographie explose. Sans doute faudrait-il affiner encore l'appréhension des réalités locales et tenir compte de l'effort accompli depuis la loi SRU, afin de ne pas sanctionner ceux qui se sont montrés volontaristes. C'est le cas de l'agglomération lyonnaise qui est passée en quelques années d'une construction de 1 100 logements sociaux par an à plus de 4 000, soit plus de la moitié de la production totale de logements. En outre, nous avons, dans un souci de

mixité sociale, localisé ces logements sociaux au cœur de l'agglomération ou dans des zones résidentielles.

La définition retenue pour le rythme de rattrapage de construction risque de poser des problèmes insolubles. Pour la première période triennale, nous devrions devoir suivre mais, dès la deuxième période, le doublement du rythme de production nous obligerait à construire des logements sociaux uniquement dans les communes SRU, sauf à doubler, voire tripler les aides de l'État et des collectivités locales. Aujourd'hui, l'aide à la pierre, à Lyon, c'est 200 millions d'euros. On peut faire davantage mais veillons à ce que cela soit réalisable. Les préfets doivent négocier avec les présidents d'intercommunalité afin de moduler ces seuils inatteignables.

**M. Daniel Dubois.** – D'accord.

**M. Gérard Collomb.** – Notre collègue ancien maire de Roubaix a évoqué ces négociations nécessaires et meilleures que des chiffres.

Donc, détermination, audace, mais aussi souplesse : madame la ministre, nous vous faisons confiance ! *(Applaudissements à gauche)*

**M. Alain Fouché.** – Bien que son examen soit précipité, ce texte me paraît intéressant. Mais des précisions s'imposent.

Il est vrai que certaines communes n'ont pas souhaité faciliter l'implantation de logements sociaux, au nom de craintes diverses, électorales ou autres, qui ne peuvent être approuvées et justifiées. Il me paraît normal qu'elles soient mises à contribution au nom de la solidarité nationale. Mais d'autres collectivités n'ont pu combler un retard précédent, n'en ont pas eu les moyens ou ont manqué de temps à cause du retard pris par les prédécesseurs. Il faut donc trancher au cas par cas, la mixité sociale devant être la règle.

Il faut inciter les locataires depuis longtemps dans les lieux à accéder à la propriété. Je défendrai un amendement en ce sens.

Certains établissements publics possèdent des terrains en jachère ou des bâtiments qui menacent ruine. Chaque dossier devra être examiné. Certains ministères régaliens sont aussi concernés, comme celui de la défense qui a désaffecté un certain nombre de casernes. Les maires n'arrivent pas à récupérer les terrains qu'il a laissés à l'abandon.

Madame la ministre, je compte sur vos éclaircissements. *(Applaudissements sur les bancs UMP)*

**M. Jean-Jacques Mirassou.** – Nous examinons ce projet de loi conformément aux engagements du président de la République. Il ne s'agit de rien de moins que de refonder la politique du logement. Il appartient à l'État de permettre à chacun de se loger. Les indignations qui se sont exprimées face à l'urgence doivent être relativisées et mises au regard de la décision prise par le suffrage universel.

Si, en 2011, la construction de logements sociaux s'est accélérée, c'est grâce aux collectivités territoriales. La part du logement dans les dépenses des ménages atteint des niveaux sans précédent et 1,7 million de personnes ont déposé une demande de logement social.

Les délais d'attente vont de un à neuf ans. Les images récentes de sinistres qui touchent des immeubles délabrés rappellent qu'il incombe à l'État de monter en première ligne dans la guerre contre la précarité.

Depuis dix ans, le contexte a changé, avec le nombre de familles monoparentales ou les besoins accrus dans le monde rural. Une mobilisation forte et rapide s'impose.

La maîtrise du foncier est fondamentale. Le relèvement du seuil de la loi SRU est indispensable. Chacun doit balayer devant sa porte !

J'ai été frappé par l'insistance de M. Dallier sur le scénario catastrophe : certains élus locaux iraient jusqu'à construire de petites surfaces pour contourner leurs obligations. Chacun se trouve désormais face à ses responsabilités. Oui, il y a urgence à agir. Vous pourrez, madame la ministre, compter sur moi. *(Applaudissements à gauche)*

**Mme Colette Giudicelli.** – Depuis trente cinq ans, 18 lois sur le logement, sans parler des décrets et règles innombrables ! Force est de constater les difficultés des ménages, en particulier en Ile-de-France et en région Paca, où il n'y a pas que des riches, loin de là ! Stigmatiser encore les collectivités locales est chose facile. Qui paiera, *in fine* ? Le contribuable ! Offrons à nos concitoyens des perspectives d'accession à la propriété ! La loi du 10 juillet 1965, due à l'initiative du général de Gaulle et reprise par Pierre Méhaignerie en 1986, encourage les locataires à acquérir leurs logements. J'ai déposé récemment une proposition de loi en ce sens. Certains locataires de HLM ont des revenus confortables, voire un patrimoine immobilier, une résidence secondaire. Et le niveau des surloyers ne les incite nullement à quitter leur logement social.

Dans ma ville, nous imposons à chaque promoteur privé la construction de 20 % de logements sociaux, sauf à payer une amende de 80 000 euros par logement non construit, affectés à l'achat de terrains pour construire de tels logements. Reste que dans les Alpes-Maritimes, peu de terrains constructibles sont disponibles, en raison même de l'enchevêtrement des protections existantes, entre la loi Montagne, la loi Littoral et celle sur la prévention des risques majeurs. C'est ainsi qu'à Menton, on a rayé d'un trait de plume 48 % de l'espace constructible.

L'article 55 a toujours été appliqué de manière rigoureuse et transparente. On ne peut donc transformer les élus locaux en boucs émissaires. *(Applaudissements sur les bancs UMP)*

**M. Yves Rome.** – Depuis leur création, il y a dix ans, les établissements publics fonciers locaux (EPFL) ont connu un grand succès. Face au désengagement de l'État, ils ont anticipé la crise du foncier. Il serait pertinent d'utiliser leur réactivité et leur efficacité en élargissant leur périmètre. La lenteur des opérations d'acquisition foncière est souvent incompatible avec l'urgence qui préside à ce projet. Les EPFL disposent d'un grand savoir-faire qui ne doit pas être méconnu ni empêché. Dotez rapidement les collectivités locales de tels outils, madame la ministre. Là où ils n'existent pas, favorisez-en la création. Un programme de logement social ne se décrète pas. Il se négocie avec les communes et les bailleurs sociaux.

Je me félicite que votre projet cherche à rendre plus efficace encore la loi SRU. Il serait opportun que le prélèvement supplémentaire aille aux EPFL. Quel est votre point de vue sur leur rôle déterminant ? Je déposerai une proposition de loi visant à l'élargir. *(Applaudissements socialistes)*

**M. Daniel Raoul,** *président de la commission des affaires économiques.* – La commission se réunit immédiatement pour examiner les amendements sur le titre I.

*La séance est suspendue à 19 h 30.*

\*  
\*   \*  
\*

PRESIDENCE DE M. JEAN-LEONCE DUPONT,  
VICE-PRESIDENT

*La séance reprend à 21 h 30.*

**Mme Cécile Duflot,** *ministre.* – M. Charron a accusé cette loi d'être politique : elle l'est, éminemment. Elle traduit une volonté, un objectif -donner un logement à un prix accessible à ceux qui en ont besoin- et s'en donne les moyens. Donnons des chiffres exacts : seuls 13 % des occupants de HLM dépassent les plafonds. La plupart s'appauvrissent plutôt, ce qui pose problème.

J'ai choisi de m'appuyer sur les lois existantes, et en particulier la loi SRU. Il ne s'agit pas d'apposer son nom à une nouvelle loi.

Les pénalités sont incitatives : 613 communes sur 967 respectent leurs engagements au titre de la loi SRU. Menton qui, en revanche, n'a que 7 % de logements sociaux, a un grand programme d'investissement en ce domaine : pas de problème. Je souhaite que la pénalité ne s'applique que rarement, parce qu'elle aura réussi à être dissuasive. Il faut augmenter la part du logement social parce que la demande existe ; mais là où la pression est faible, le plancher restera à 20 %. On parle bien de critères sociaux, madame Lienemann, et non pas de l'ensemble de la demande.

Monsieur Dilain, le seuil de 25 % ne s'appliquera qu'à des cas socialement identifiés.

Qu'aurait fait M. Dallier à Pavillons-sous-bois dans la loi SRU ? Nul ne le sait !

**M. Philippe Dallier.** – Faites-moi crédit !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – D'autres communes peuvent tirer les leçons de votre expérience.

Faut-il rendre les sanctions automatiques ? Sur 150 communes en carence entre 2008 et 2010, le préfet n'a pas prononcé de sanctions dans 18 cas, pour des raisons objectives -retard d'opérations pour raisons climatiques, recours multiples. Soyons pragmatiques : certaines communes de bonne foi n'atteignent pas le seuil requis. Je le dis à l'intention de MM. Collomb et Fouché.

Quant au partage entre PLS et PLAI, il est difficile d'inscrire rétrospectivement des logements des années 30 parmi les logements sociaux. La contrainte est nécessaire pour que les communes récalcitrantes financent ainsi du logement très social. Nous en rediscuterons : le texte peut évoluer.

Cette loi n'est qu'une première étape. La loi de finances abordera les questions des logements vacants et du foncier non bâti. Les incitations fiscales type Scellier ont des effets pervers : placements spéculatifs, loyers trop élevés... Notre priorité, c'est l'accessibilité du logement : d'où les observatoires des loyers.

La cession gratuite est-elle aberrante ? L'État paie déjà des surcharges foncières. Il est plus efficace d'agir directement sur le prix du foncier public. C'est un meilleur usage des deniers publics.

Certes, le sujet est sensible, les réticences de Bercy indéniables. Mais les entretiens que j'ai eus avec le président de RFF sont très encourageants, même s'il tient à conserver des emprises foncières qui pourraient avoir une utilité future. S'agissant des terrains les plus grands, il y aura une instance d'arbitrage.

Quant aux 30 % du Nord-Pas-de-Calais, dans le cadre de l'Epinorpa, nous avons eu des débats transpartisans à ce sujet. Vu le rôle social de ce parc, il est nécessaire de modifier le statut pour rénover le patrimoine de 50 000 logements. J'ai bon espoir que le dispositif donne satisfaction à tous.

Oui, monsieur Rome, les établissements publics fonciers ont montré leur efficacité. Certes, les recouvrements posent problème : la loi-cadre y remédiera.

Il y a aujourd'hui entre 1 et 2 millions de logements vacants ! La coercition a montré son efficacité.

Oui, monsieur Labbé, la question des agences de liste sera traitée, ainsi que celle des recours abusifs. M. Collomb s'est inquiété de ma détermination, de

mon audace et de ma souplesse : je serai souple quand il le faudra, audacieuse quand ce sera nécessaire et déterminée en toutes circonstances.  
(Applaudissements à gauche)

### Exception d'irrecevabilité

**M. le président.** – Motion n°53, présentée par M. Karoutchi et les membres du groupe UMP.

En application de l'article 44, alinéa 2, du Règlement, le Sénat déclare irrecevable 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.

**M. Roger Karoutchi.** – Il y a de grands moments dans la vie politique. En 2008, l'opposition d'alors en appelait au respect du Parlement. La révision constitutionnelle a renforcé les prérogatives de celui-ci : rôle accru des commissions, délais d'examen... « Six semaines, c'est un peu juste » disaient certains. Combien de fois, lorsque j'ai demandé de raccourcir un peu les délais -à deux, trois semaines-, m'a-t-on fait de durs reproches ! Et voici qu'aujourd'hui, chose hallucinante, on anticipe de deux semaines la session extraordinaire pour que le Gouvernement donne l'impression de travailler -comme s'il avait besoin de convoquer le Parlement pour cela- et l'on nous demande d'examiner ce texte précipitamment. Où sont les droits des commissions ? Où est le droit d'amendement ?

Le calendrier imposé au Sénat est contraire à tous les principes constitutionnels, de 2008 et antérieurs. La conférence des présidents a inscrit ce texte à l'ordre du jour, à l'occasion d'une réunion tenue le jour même de sa présentation en conseil des ministres. Les parlementaires ne l'avaient pas encore reçu. Pourtant, Mme la ministre a raison, c'est un texte important, qui aura des incidences sur les collectivités que représente le Sénat !

Une proposition de loi de Mme Borvo a été jointe à ce projet de loi, alors même qu'elle ne figure pas à l'ordre du jour de la session extraordinaire.

Jamais je n'ai vu un texte de cette importance présenté dans ces conditions !

Depuis 2008, l'article 42 de la Constitution énonce que le texte débattu en séance soit celui de la commission ou, à défaut, celui transmis à l'assemblée. Il s'agissait d'empêcher un blocage par une commission. Nous ne sommes pas dans ce cas de figure ! L'article 28 *ter* du Règlement du Sénat ne permet pas à la commission de choisir sa méthode de travail.

Ce que vous acceptez aujourd'hui pour ce texte, vous devrez l'accepter à l'avenir pour n'importe quel texte de n'importe quelle majorité ! On vous opposera ce précédent.

La procédure choisie contrevient à plusieurs principes constitutionnels : la clarté et la sincérité des débats, l'examen en séance du texte de la commission, le droit d'amendement. Si l'on ne respecte pas la Constitution pour un texte aussi important, au commencement de la session, pourquoi le faire ensuite ?

Voilà pourquoi nous nous proposons d'opposer à ce texte l'exception d'irrecevabilité. A défaut, le Conseil constitutionnel nous donnera raison, comme il l'a fait récemment sur les questions au Gouvernement. *(Applaudissements à droite)*

**M. Ronan Dantec.** – J'ai suivi avec intérêt le débat de cet après-midi. Il fut d'abord très politicien, mais on est ensuite entré dans le fond du sujet : les propositions de Mme Létard sont, par exemple, intéressantes. Le travail de fond est la caractéristique du Sénat. Oubliez les polémiques !

Avec M. Karoutchi, qui considère que la loi est contraire à l'esprit de la Constitution, nous revenons en arrière.

**M. Roger Karoutchi.** – J'ai mis en cause la procédure !

**M. Ronan Dantec.** – C'est donc qu'elle n'est pas contraire à sa lettre. M. Karoutchi est bien placé pour connaître la procédure d'urgence. En 2009, donc après 2008...

**M. Roger Karoutchi.** – Jusque-là, nous sommes d'accord !

**M. Ronan Dantec.** – ...M. Karoutchi refusait de revenir sur la procédure d'urgence sur la loi pénitentiaire, contre l'avis de M. Accoyer, alors président de l'Assemblée nationale.

**M. Roger Karoutchi.** – C'était quinze jours de délai !

**M. Ronan Dantec.** – M. Karoutchi appelait même à voter le texte « avant l'été, période difficile dans le monde carcéral ».

**M. Roger Karoutchi.** – De mars à l'été, cela faisait trois mois !

**M. Ronan Dantec.** – Eh bien, il faut voter le présent projet de loi avant l'hiver !

**Mme Colette Giudicelli.** – Il fallait le présenter en juillet.

**M. Ronan Dantec.** – Il y a urgence. Nous sommes nombreux à demander une action forte et immédiate pour remédier à la crise du logement. C'est une impulsion, qui sera suivie d'autres mesures.

M. Karoutchi ne croit pas lui-même à ses arguments.

**M. Roger Karoutchi.** – Je ne vous permets pas de le dire.

**M. Ronan Dantec.** – Je ne vous permets pas de m'interrompre !

La loi SRU s'était déjà heurtée à l'obstruction de la droite : M. Carrez parlait d'un retour à l'urbanisme du Gosplan. Aujourd'hui, Mme Giudicelli nous accuse de stigmatiser les élus locaux. Allons bon ! Au contraire, nous leur faisons confiance pour gérer le problème du logement si on leur en donne le moyen en leur fournissant des terrains !

La droite, une partie d'entre elle, a compris qu'il ne fallait pas laisser s'approfondir la fracture territoriale. M. Leonetti a reconnu la nécessité de la loi SRU ; M. Chirac lui-même appelait les agents de l'État à aider les élus à la respecter strictement.

Je n'entrerai pas dans la polémique sur la forme. Sur le fond, madame Létard, les objectifs quantitatifs ne doivent pas faire oublier ceux, qualitatifs, de mixité sociale et de qualité du bâti. Il faut aller vers des éco-quartiers qui ne soient pas réservés à la classe moyenne. Mme Giudicelli considère que les communes littorales touristiques sont trop chères pour le logement social : il faut au contraire trouver le moyen de permettre aux gens qui y sont nés de revenir y habiter.

Ce projet de loi lance un signal de mobilisation. Nous serons sans doute nombreux à estimer irrecevable la motion d'irrecevabilité présentée par M. Karoutchi, qui se livre à une sorte de *catharsis* après avoir exercé, comme on sait, ses responsabilités ministérielles. *(Exclamations à droite, applaudissements à gauche)*

**M. Claude Bérît-Débat, rapporteur.** – La procédure suivie n'est nullement contraire à la Constitution. Le Gouvernement est libre d'engager la procédure accélérée. L'article 42 de la Constitution dispose que le texte examiné en séance est celui que la commission a adopté ou, à défaut, le texte déposé sur le bureau de l'Assemblée. La commission n'est donc pas obligée de proposer un texte.

L'opposition a eu les moyens de travailler, le nombre des amendements en est la meilleure preuve : plus de 150 ! *(Applaudissements sur les bancs socialistes)*

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

**Mme Mireille Schurch.** – Nous avons toujours dit que la révision de 2008 était un trompe-l'œil : que le texte examiné en séance soit celui de la commission nuit à la transparence des débats. Il est bon que le Gouvernement assume ses responsabilités.

En revanche, le droit à un logement décent est un principe constitutionnel. Mais la droite a refusé d'appliquer la loi Dalo : il y a plus de 3 millions de mal-logés ou de sans-logis ; des gens dorment et meurent dehors, certains périssent aujourd'hui dans les flammes de logements insalubres. C'est l'ensemble de la politique du logement qu'il faut refonder.

L'État est le seul garant de l'égalité républicaine et de la solidarité nationale.

Non, le logement social n'est pas une verrue dans le paysage urbain, la mixité sociale est une richesse et une source de cohésion sociale.

Ce projet de loi est un premier pas en faveur d'une politique nouvelle du logement, mais nous resterons vigilants sur les moyens qu'y consacreront la loi de finances.

Le groupe CRC, déterminé à redonner du sens au droit au logement, ne votera pas cette motion.

**Mme Aline Archimbaud.** – Certes, il faut respecter le temps législatif, mais nous n'avons aujourd'hui pas le choix : il y a un an, j'interpellerai le ministre Apparou et il manque toujours 900 000 logements, il y a toujours 3,6 millions de mal-logés. Des gens dorment dans des voitures, des abris de fortune...

Élue de Seine-Saint-Denis, département qui compte 40 % de logements sociaux, je crois juste que toutes les collectivités participent à l'effort. C'est ainsi que l'on évitera les ghettos, que l'on créera de la mixité sociale. Dans la petite couronne d'Île-de-France, la spéculation et la flambée des prix empêchent les communes de mener à bien leurs projets ! Ce texte, qui autorise la cession de terrains de l'État, leur rend espoir. Le groupe écologiste votera contre la motion. (*Applaudissements sur les bancs écologistes et sur quelques bancs socialistes*)

**M. Roger Karoutchi.** – En parlant du fond du texte, vous ne répondez pas à mes arguments relatifs à la procédure.

Vous ne respectez même pas les délais raccourcis de la procédure accélérée ! On nous dit qu'il y a urgence. J'ai été maire d'une ville qui avait plus de 50 % de logements sociaux. Vous n'avez pas le monopole du cœur ! (*Applaudissements à droite*) Respectez aujourd'hui la Constitution sinon, comment serez-vous respectés demain ? (*Mêmes mouvements*)

**M. Jacques Mézard.** – Je ne cacherai pas mon malaise. Nous ne rompons pas le fait majoritaire mais il ne faudrait pas renouveler ce genre d'exercice. Certes, il y a urgence et ce texte est utile. Mais pourquoi ne pas prendre quinze jours de plus ou ne pas l'avoir examiné dès juillet ? Certes, le Gouvernement peut utiliser la procédure accélérée mais si son prédécesseur l'avait fait, je reconnais que j'aurais contribué au dépôt de ces trois motions...

**Mme Catherine Troendle.** – Bravo !

**M. Jacques Mézard.** – Je dis ce que je pense et je fais ce que je dis. Le Gouvernement ne doit pas abuser de cette procédure. Nous ne voterons pas cette motion mais, selon nous, le fond ne saurait jamais dispenser de la forme, du respect des règles de fonctionnement de notre démocratie. (« *Très bien !* » à droite)

*A la demande du groupe UMP, la motion n°53 est mise aux voix par scrutin public.*

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

Nombre de votants .....	346
Nombre de suffrages exprimés .....	346
Majorité absolue des suffrages exprimés ...	174

Pour l'adoption.....	170
Contre .....	176

*Le Sénat n'a pas adopté.*

### Question préalable

**M. le président.** - Motion n°2 rectifiée, présentée par M. Buffet et les membres du groupe UMP.

En application de l'article 44, alinéa 3, du Règlement, le Sénat décide qu'il n'y a pas lieu de poursuivre la délibération du projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social.

**M. François-Noël Buffet.** – (*Applaudissements sur les bancs UMP*) Nous entendons faire en sorte que les conditions d'un travail sérieux sur ce texte soient enfin remplies. Nous vivons une situation inédite dans l'histoire parlementaire, une atteinte sans précédent aux droits du Parlement, particulièrement du Sénat.

Ce texte a été adopté le 5 septembre en conseil des ministres, inscrit par la conférence des présidents à l'ordre du jour du 11 septembre ; la commission a eu deux heures pour l'examiner ce matin même ! Jamais, sous la précédente législature, pareille outrance n'a été vue ! Vous raillez hier le manque du respect du précédent président de la République pour le Parlement, mais c'est lui qui a voulu la révision de 2008 -que vous n'avez pas votée, il est vrai. Il faut remercier les services qui ont fait en sorte que le rapport pût nous être distribué alors que s'ouvrait la séance publique.

Tout cela n'est pas sérieux ! Le texte que nous examinerons, si cette motion n'est pas adoptée, ne sera pas celui de la commission mais du Gouvernement. La minorité sénatoriale d'alors voulait, en 2008, imposer des délais plus longs. C'est la majorité précédente qui a supprimé la procédure d'urgence et encadré très strictement la procédure accélérée. En cinq ans, on compte sur les doigts d'une seule main le nombre de fois où les délais ont été aussi courts entre le dépôt du texte et son examen -encore les circonstances étaient-elles différentes ; vous n'en êtes qu'à votre troisième texte... Pourquoi n'avoir rien fait ou presque en juillet ?

Madame la ministre, vous avez dit que ce texte était essentiel, mais ajouté aussitôt qu'il était imparfait. Il faut en tirer les conséquences ! Parce que les sondages catastrophiques forcent le Gouvernement à

montrer qu'il agit, nous devons légiférer à la hussarde, signe d'une grande fébrilité au plus haut sommet de l'État.

Cette précipitation, cette impréparation ne sont pas de bonne méthode et promettent un examen bâclé. La commission des lois qui, de tradition, se saisit des textes relatifs au droit de l'urbanisme, n'aura pas son mot à dire. L'absence, ce soir, du président Sueur, si sourcilieux sur le respect des prérogatives de la commission, n'est peut-être pas sans signification...

En juillet dernier, votre premier fait d'armes aurait dû nous alerter. Vous avez refusé au Sénat une séance supplémentaire de questions d'actualité. Le Conseil constitutionnel vous a sèchement rappelés à l'ordre en nous donnant raison : nous demandions l'application stricte de l'article 48, dernier alinéa, de la Constitution. Le droit, tout le droit, rien que le droit.

Après l'inertie en juillet, c'est la panique en septembre ! Une grande partie des terrains que vous avez cités comme concernés par l'article premier du texte appartiennent depuis longtemps aux collectivités locales. Votre ministère a dû en retirer la liste de son site internet en catastrophe ! Ce n'est pas sérieux. Il est inadmissible que nos commissions ne puissent travailler sérieusement. Ce n'est plus du parlementarisme rationalisé, ce n'est même plus du parlementarisme...

Cette question préalable nous fera gagner un temps précieux, celui de la réflexion. Le Sénat ne peut débattre de ce projet dans des conditions que l'on ne peut qualifier de normales. Il convient de se remettre au travail sur le fond. Autant de gagné pour la qualité de votre projet. Redonnons au Sénat les chances d'un travail sérieux et efficace ! (*Applaudissements sur les bancs UMP*)

**M. Martial Bourquin.** – Je suis très heureux que nous ouvrons cette session et ce quinquennat avec un texte aussi attendu et nourri de tant d'expériences de terrain, qui changera la vie de nombreux concitoyens. Après des échecs répétés sur cette question, nous avons besoin d'un calendrier dense, à la hauteur des enjeux du logement social.

L'urgence est sociale. Elle est aussi économique. La France qui souffre attend des mesures rapides, efficaces, justes. En 2012, notre pays compte 3,6 millions de mal-logés, 10 millions de personnes fragilisées à l'égard du logement.

**Mme Catherine Procaccia.** – C'est une discussion générale !

**M. Martial Bourquin.** – Parlons de la vie des gens ! C'est de cela qu'il s'agit ! (*Protestations à droite*)

La situation du secteur de l'artisanat et du bâtiment se dégrade. De mars à mai 2012, le nombre de permis de construire a reculé de 3,1 %, les mises en chantier

de 18,7 %, les carnets de commande ont baissé de 15 % en six mois. Que se passera-t-il en 2013 ?

**M. Pierre Hérisson.** – Des mots !

**M. Martial Bourquin.** – Il s'agit de donner des emplois non délocalisables à nos artisans du bâtiment. Mettons en chantier rapidement ces nouveaux logements. Souvenez-vous des débats sur l'augmentation de 30 % des droits à bâtir ! Nous les avons eus, largement, en commission.

**M. Roger Karoutchi.** – Ah !

**M. Martial Bourquin.** – Nous essayons de répondre à l'urgence. Vous nous proposez d'attendre. Non, il est temps de tourner une page. Ce que propose la ministre est très audacieux. Nous étions en commission tout à l'heure ; nous nous réunirons encore demain matin. Nous allons aborder l'ensemble des amendements, dont certains nous sont connus par de précédents débats parlementaires.

Le maire d'Antibes, qui s'était franchement opposée à la loi SRU, reconnaît aujourd'hui dans *Le Monde* que c'est un levier formidable pour dynamiser le logement social partout.

Dans la ville dont je suis maire, plusieurs hectares sont en friche au cœur de la ville, que RFF voulait vendre au prix fort. Ce qui se passe à Besançon a lieu ailleurs. Nous avons perdu beaucoup de temps. Agissons ! Nous voterons contre la motion, pour que le projet du Gouvernement soit voté et que se mette en place une véritable politique du logement. Quand le bilan est aussi catastrophique, pourquoi ne pas prendre le problème à bras-le-corps ? Vous vous y êtes refusés pendant dix ans ! (*Protestations à droite ; applaudissements à gauche*)

**M. Roger Karoutchi.** – Pathétique !

**M. Pierre Hérisson.** – Mauvaise foi caractérisée ! Vous nous avez habitués à mieux.

**M. Claude Bérît-Débat, rapporteur.** – Je ne peux être favorable à cette motion. Je souhaite que le Sénat débattre de ce projet et des propositions de chacun. Passons à l'examen du texte et des nombreux amendements déposés. Avis défavorable.

**M. Alain Fouché.** – La procédure n'a pas été respectée !

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis que le rapporteur.

*A la demande du groupe UMP, la motion n°2 rectifiée est mise aux voix par scrutin public.*

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

Nombre de votants .....	346
Nombre de suffrages exprimés .....	346
Majorité absolue des suffrages exprimés ...	174

Pour l'adoption..... 170

Contre ..... 176  
*Le Sénat n'a pas adopté.*

### Renvoi en commission

**M. le président.** – Motion n°1, présentée par M. Zocchetto et les membres du groupe UCR.

En application de l'article 44, alinéa 5, du Règlement du Sénat, le Sénat décide qu'il y a lieu de renvoyer à la commission des affaires économiques 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.

**M. François Zocchetto.** – Pendant cinq ans, l'actuelle majorité n'a cessé d'accuser le précédent gouvernement d'imprévision, de précipitation, voire de désinvolture...

**M. Jean-Jacques Mirassou.** – C'est vrai !

**M. François Zocchetto.** – Que dire alors de son successeur ! En juillet, on nous avait annoncé une reprise des travaux la dernière semaine de septembre. Surprise, en lisant la presse le 28 août, nous avons appris que nous serions convoqués le 10 septembre. Plus fort encore, le décret n'a été publié au *Journal officiel* que le 5 septembre, cinq jours seulement avant le premier jour de séance.

Certes, le précédent gouvernement n'a pas toujours été irréprochable. Mais la démonstration que vient de faire le gouvernement Ayrault est sans précédent. La session extraordinaire du 6 septembre 2011 avait été convoquée le 1<sup>er</sup> août, celle du 7 septembre 2010, le 27 juillet. Il en fut de même en 2008 et 2009. Jamais la précédente majorité n'a fait preuve de pareille impréparation.

Mais cette convocation tardive n'est pas le plus grave. Nous sommes prêts à nous adapter à tout. Le plus scandaleux, ce sont les délais d'examen de ce texte. Le Sénat a besoin de travailler, de réfléchir ; il aurait pu être saisi en début de session d'un texte annoncé de longue date. Le jour de la publication du décret de convocation, le texte n'avait même pas été adopté en conseil des ministres. C'est du jamais vu.

Autre conséquence, la procédure parlementaire n'a pas été respectée. Depuis la révision de 2008, tout projet de loi doit faire l'objet d'une étude d'impact répondant à des critères détaillés par la loi organique du 15 avril 2009. Le Sénat n'a disposé que de quelques heures pour l'analyser, et non de dix jours comme le prévoit son Règlement. La conférence s'est réunie à 15 heures alors que le conseil des ministres avait eu lieu le matin même. Nous avons eu le texte du projet de loi en entrant en conférence des présidents ! Nous ne manquerons pas de soumettre au juge constitutionnel l'ensemble de ces éléments. S'il nous dit qu'il n'y a pas de problème, le Gouvernement

pourra persévérer ; s'il censure, vous devrez prendre vos responsabilités.

Nous sommes dans une démocratie apaisée, qui fonctionne avec deux chambres. Les Sages n'ont pas hésité à rappeler, le 9 août 2012, que nous aurions dû disposer d'une séance de questions d'actualité supplémentaire en juillet. Nous verrons ce qu'il en sera cette fois-ci.

L'article 29 *ter* du Règlement du Sénat prévoit que quinze jours séparent en principe l'examen en commission de la séance publique, sauf dérogation, il est vrai, de la conférence des présidents ; il s'agit de préserver au maximum le droit d'amendement, qui s'exerce en séance mais aussi en commission. Pour la première fois depuis l'entrée en vigueur de la nouvelle procédure législative, nous revenons à l'ancienne procédure. Le changement, c'est maintenant, et c'est un formidable retour en arrière ! (*Applaudissements au centre et à droite*)

**M. François Rebsamen.** – Oh la la !

**M. François Zocchetto.** – C'est plus que du conservatisme !

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – C'est un peu facile !

**M. François Zocchetto.** – Le Gouvernement n'a pas su préparer son projet de loi de façon à permettre un examen normal en commission. S'il le faut, nous serons au rendez-vous de la séance publique, mais nous dénonçons ce recul de notre droit d'amendement. Si j'étais président de commission, je serais plutôt inquiet...

Pourquoi une telle urgence ? Sans aucun doute, les problèmes de logement exigent la poursuite des réformes. Mais ne pouvait-on attendre quinze jours, ce qui nous aurait permis de travailler sereinement ? J'entends encore les présidents de commission se plaindre en juillet du manque de temps -djà !- laissé aux commissions pour examiner les premiers textes de la session ordinaire...

Après une rentrée politique calamiteuse pour le Gouvernement, avec le franchissement de la barre des 3 millions de chômeurs...

**M. François Rebsamen.** – A qui la faute, après dix ans de pouvoirs ?

**M. François Zocchetto.** – ...vous avez avancé l'examen de ce texte pour détourner l'attention de l'opinion et des médias et masquer l'inaction du Gouvernement face à la crise.

Nous souhaitons que chaque projet de loi fasse l'objet d'un examen approfondi en séance et en commission, d'où cette motion de renvoi.

Monsieur Mézard, votre intervention a été écoutée dans un silence impressionnant. Vous avez dit que vous respectiez le fait majoritaire mais déploré les circonstances dans lesquelles nous travaillons. Vous

pourrez voter ce texte une fois qu'il aura été bien examiné et amendé en commission. Votez cette motion de renvoi ! (*Applaudissements au centre et à droite*)

**M. Jean Desessard.** – Le logement, c'est maintenant !

**M. Claude Dilain.** – Nous aurions, paraît-il, battu un record de vitesse. Mais la loi supprimant la publicité à la télévision publique a été appliquée par France Télévisions le 5 janvier, mais votée seulement le 7. Voilà un record que nous ne pourrions jamais battre !

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – C'est sûr !

**M. Claude Dilain.** – Peut-on soutenir que la commission n'a pas travaillé ? Le rapporteur a été désigné en juillet, il a procédé à quinze auditions. Le rapport a été rédigé. Les amendements sont examinés. Depuis un an, nous entendons parler des problèmes de la cession du foncier à titre gratuit et de l'aggravation des pénalités de la loi SRU. Vous ne pouvez prétendre les découvrir !

Nous nous souvenons tous du climat de scandale qui a marqué le vote de la loi SRU. Que restera-t-il de cette séance dans dix ans ? L'épiphénomène qu'est cette tentative de renvoi en commission ou les avancées pour l'accès au logement qu'aura permises le présent texte ? (*Applaudissements à gauche*)

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

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – La procédure suivie par la commission pour ce projet de loi est celle utilisée depuis mars 2009 pour les propositions des groupes d'opposition sénatoriale. Chacun a pu déposer ses amendements en vue de l'examen en séance publique - nous en avons 150. J'ai travaillé très sérieusement. J'ai auditionné une quinzaine de personnes représentant des associations d'élus, des organismes actifs dans le secteur du logement, dont la liste est annexée à mon rapport. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis.

*La motion n°1 n'est pas adoptée.*

## Discussion des articles

### **Articles additionnels avant l'article premier**

**M. le président.** – Amendement n°27, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Avant l'article premier

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 les caractéristiques que pourraient revêtir un mécanisme d'encadrement de la définition de la valeur foncière basé

sur des indicateurs concrets et adossé à l'évolution de l'indice de la construction.

**Mme Mireille Schurch.** – L'obstacle foncier ne pourra être franchi uniquement par la décote. La pression foncière sur les terrains publics et privés éloigne des centres villes les populations les plus fragiles et obère la capacité des organismes et collectivités locales à intervenir pour favoriser la mixité sociale et la mixité d'usages.

La valeur du foncier repose aujourd'hui sur sa localisation et sur sa constructibilité, au détriment de l'appréciation de l'intérêt général. Il est temps d'encadrer la valeur des sols selon des indicateurs fiables, dans la logique de l'encadrement des loyers déjà décidé. Il ne faut plus laisser libre cours au seul marché, à la seule loi de l'offre et de la demande, sauf à accepter que le droit au logement pour tous soit sans cesse rendu plus difficile.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Cet amendement correspond à l'article 2 de la proposition de loi du groupe CRC, auquel je rends hommage pour son travail. Certes, les prix du foncier s'envolent. Mais, outre que cet amendement est un cavalier, la plupart des multiples rapports demandés par la loi ne sont pas déposés...

La prochaine loi-cadre abordera le problème. Retrait, sinon rejet.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Le Gouvernement partage les préoccupations de Mme Schurch. La question des valeurs foncières sera abordée par le projet de loi présenté au printemps. Je ne vois pas d'inconvénient à ce qu'un rapport soit élaboré, à condition que le délai soit porté à douze mois.

**Mme Mireille Schurch.** – La complexité du sujet justifie un tel report du délai. J'accepte bien volontiers la rectification.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – La commission maintient son avis mais le Sénat, dans sa sagesse, en aura peut-être un autre...

*L'amendement n°27 est adopté  
et devient un article additionnel.*

**M. le président.** – Amendement n°28, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Avant l'article premier

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 300-1 du code de l'urbanisme est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Lorsqu'une collectivité publique définit une opération d'aménagement répondant aux objectifs définis au premier alinéa et qu'elle acquiert des biens fonciers ou immobiliers pour rendre possible cette opération, il ne peut y avoir, pour les propriétaires de ces biens, d'enrichissement lié à l'existence même de ce projet d'aménagement. Un décret pris en Conseil d'État



détermine les conditions de l'encadrement de l'évolution des prix dans de telles circonstances. »

**Mme Mireille Schurch.** – La hausse des prix du foncier pèse sur les collectivités qui veulent construire des logements. Le droit d'expropriation est très encadré, et le droit de préemption ne peut s'exercer pour lutter contre la spéculation.

Il faudrait mettre en œuvre un mécanisme pour fixer le coût foncier au jour de la définition d'un périmètre d'opération révisé suivant l'inflation à l'indice de la construction. Il s'agit de rendre plus cohérent et lisible le marché de l'immobilier pour définir des stratégies foncières publiques efficaces, passant par la programmation de l'acquisition des terrains à bâtir nécessaires à la construction de logements accessibles à tous.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Cet amendement aussi est un cavalier. Sur le fond, une interdiction n'est pas la bonne solution. Est-elle d'ailleurs conforme au droit constitutionnel de propriété ? La fiscalité est un meilleur outil. Retrait.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Cet amendement anticipe sur les conclusions du rapport demandé par le précédent amendement. Retrait ou rejet.

**M. Alain Fouché.** – Dommage...

**Mme Mireille Schurch.** – Certes, ces mécanismes sont très complexes et il faut encore y réfléchir, mais l'effet d'aubaine lié aux aménagements publics est réel.

*L'amendement n°28 est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°32, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Avant l'article premier

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.

**Mme Mireille Schurch.** – Puisque notre proposition de loi a été balayée au motif de l'article 40, nous y revenons par voie d'amendement. Les cessions prévues pourraient nuire aux finances des entreprises publiques et se traduire par une baisse des aides à la pierre. Il faut une politique nationale qui exclue du domaine privé une partie des terrains. Le foncier repris par une agence nationale serait conservé par l'État, garant de l'équité territoriale. La question doit être étudiée sérieusement. L'argument de l'article 40 est d'autant plus irrecevable que nous prévoyions un financement de cette agence.

**M. Alain Fouché.** – Très bien !

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Je répète mon opposition à la multiplication des rapports. En outre, qu'apporterait une agence nationale de plus que

les établissements publics fonciers ? Nous ferons le point au printemps. Avis défavorable.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Au-delà de la question du financement, comment articuler une agence nationale avec les établissements publics fonciers ? Ceux-ci ont montré leur efficacité, même s'il faut revoir leur cartographie. Retrait ou rejet.

*L'amendement n°32 n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°151, présenté par Mme Lienemann.

Avant l'article premier

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans les trois mois suivant la promulgation de la présente loi, le Gouvernement soumet au Parlement un programme pluriannuel de cession de terrains de l'État et de ses établissements publics en faveur du logement. Ce programme porte en particulier sur des opérations de logement locatif social et d'accession sociale à la propriété. Ce programme identifie les terrains concernés, leur localisation, leur surface, le nombre indicatif de logements à construire, notamment logements locatifs sociaux par catégorie de financement, logements en accession sociale sécurisée à la propriété, autres logements, l'année prévue de cession dans les cinq années suivant la promulgation de la loi. Le Gouvernement présente chaque année le bilan du programme et les perspectives futures de sa mise en œuvre.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Je le retire : vu les garanties apportées par Mme la Ministre, une surveillance accrue n'est pas nécessaire.

*L'amendement n°151 est retiré.*

### **Article premier**

**M. Joël Guerriau.** – La cession gratuite de terrains d'État est séduisante mais à qui profitera-t-elle ? La liste des terrains concernés est périmée. Je ne parle pas de leur qualité... Les grandes villes surtout en bénéficieront -il s'agit principalement de terrains militaires- alors que les communes périurbaines, littorales ou insulaires sont celles qui manquent le plus de terrains. Pour construire, nous devons acheter des terrains très renchérissés. Il faut aussi financer des équipements publics. Ce sont les petites et moyennes communes qu'il faudrait aider : je propose donc de céder les terrains aux intercommunalités plutôt qu'aux communes, et de comptabiliser les logements à cet échelon.

**Mme Mireille Schurch.** – Cet article premier peut apparaître comme une bouffée d'oxygène pour les collectivités mais il ne doit pas entraîner une baisse des aides à la pierre. L'étude d'impact reste évasive à ce sujet et l'on peut s'inquiéter, à l'heure où le Gouvernement s'apprête à nous faire avaliser un traité d'austérité qu'il ne veut pas soumettre à consultation

populaire. Le manque à gagner pour les entreprises publiques les conduira-t-il à réduire leurs prestations ?

**M. Pierre Jarlier.** – Cet article constitue une avancée considérable, attendue par de nombreuses communes, tant le prix du foncier devient prohibitif. La construction de 11 000 logements sociaux en Ile-de-France est actuellement subordonnée à une cession de terrains par l'État.

Cependant, faut-il vraiment imposer le remboursement de la décote en cas de non-réalisation des objectifs au bout de cinq ans ? Les retards peuvent avoir de vraies causes, des recours contentieux à l'archéologie préventive. Il faut en tenir compte.

L'article renvoie en outre à de nombreux décrets. L'expérience enseigne que les textes réglementaires sont publiés très tard, ou jamais. Or, vous l'avez dit, il y a urgence.

Cet article s'attaque à l'une des causes du renchérissement du logement pour les ménages. Même s'il reste partiel, je le voterai.

**M. le président.** – Amendement n°154, présenté par Mme Lienemann.

Alinéa 4

Rédiger ainsi cet alinéa :

b) La première phrase est remplacée par une phrase ainsi rédigée : « L'État peut procéder à l'aliénation d'immeubles de son domaine privé à un prix inférieur à la valeur vénale lorsque ces immeubles, bâtis ou non bâtis, sont destinés à la réalisation de programmes de constructions comportant essentiellement des logements dont une partie au moins est réalisée en logement social. »

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – La définition du domaine privé de l'État, selon l'article L. 3211-6 du CGPPP vise « les immeubles bâtis et non bâtis qui font partie du domaine privé de l'État ». Cette définition est plus large que celle du projet quant à la consistance et à la valeur des bâtiments cessibles. Je propose donc de la reprendre.

**M. le président.** – Sous-amendement n°184 à l'amendement n°154 de Mme Lienemann, présenté par Mme Schurch et les membres du groupe CRC.

Amendement n° 154

Alinéa 3

Remplacer les mots :

une partie au moins

par le pourcentage :

au moins 50 %

**Mme Mireille Schurch.** – L'objectif de construction de logement social doit être atteint. L'article n'encadre

pas suffisamment les choses. Nous proposons donc d'imiter la règle valable outre-mer.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** – Retrait ou rejet de l'amendement n°154, redondant : qu'est-ce qu'un « immeuble bâti ou non bâti » ?

La commission n'a pu se prononcer sur le sous-amendement, mais j'y suis personnellement défavorable car il manque de souplesse.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Il faut de la souplesse : des terrains peuvent être enchâssés dans une zone déjà très dense en logement social.

Quant à l'amendement de Mme Lienemann, il nous semble que la rédaction prévue est plus précise puisqu'elle vise des « terrains ». Retrait ou rejet.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Dès lors que la réponse du Gouvernement fait apparaître que c'est la vision extensive du concept qui importe, mon amendement n'a plus d'utilité.

*L'amendement n°154 est retiré.*

*Le sous-amendement n°184 n'a plus d'objet.*

*L'amendement n°15 tombe.*

**M. le président.** – Amendement n°114, présenté par M. Bérít-Débat, au nom de la commission des affaires économiques.

I. Alinéa 5

Remplacer les mots :

, qui peut atteindre 100 % de la valeur vénale du terrain, est fixée en fonction

par les mots :

est fixée à 100 % de la valeur vénale du terrain. Elle peut être réduite afin de tenir compte

II. Pour compenser la perte de recettes résultant du I ci-dessus, compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - La perte de recettes résultant pour l'Etat de la modification des modalités de fixation de la décote est compensée, à due concurrence, par la création d'une taxe additionnelle aux droits prévus aux articles 575 et 575 A du code général des impôts.

**M. Claude Bérít-Débat, rapporteur.** – Cet amendement vise à inverser la logique de fixation du niveau de la décote appliquée lors de la cession des terrains de l'État pour construire du logement social. Il fixe à 100 % la décote sur la valeur vénale du terrain pour la part du programme destinée aux logements sociaux, sachant qu'elle peut être réduite pour tenir compte de la catégorie de logements sociaux concernés et des circonstances locales.

Le président de la République en a pris l'engagement : des terrains seront cédés aux collectivités pour construire des logements sociaux.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – La rédaction proposée n'est pas différente juridiquement mais le signal qu'elle envoie risque de nous compliquer les choses. Retrait.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Je le maintiens car je me méfie de France Domaines. Nous tenons à ce que la décote de 100 % soit effectivement pratiquée.

**M. Daniel Dubois.** – Bercy et les établissements publics rechignent et freineront l'application de cette mesure. J'aurais aimé que Mme la ministre aille jusqu'au bout.

**M. Philippe Dallier.** – Qui a autorité, le ministre ou les directeurs de son administration ? Dès lors que la volonté exprimée par le Parlement est claire, je ne vois pas le problème.

Ce qui me surprend, en revanche, c'est que nous soyons tous d'accord pour autoriser l'État à céder des terrains, même à des collectivités riches, alors que d'autres collectivités, qui n'ont aucun terrain d'État, ne recevront aucune aide. Il faut des critères !

**M. Alain Fouché.** – Mme Schurch s'interrogeait sur les conséquences de cette mesure sur les finances des établissements publics. Que Mme la ministre lui réponde !

*L'amendement n°114 est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°33 rectifié, présenté par Mme Létard et les membres du groupe UCR.

Alinéa 5

Supprimer les mots :

de la catégorie à laquelle ces logements appartiennent et

**Mme Valérie Létard.** – L'objectif est de construire des logements sociaux. N'altérons pas l'équilibre financier des programmes. L'État ne finance pas les PLS. Or l'article prévoit une décote plus faible pour les PLS. C'est une double sanction ! Les PLS sont nécessaires pour la mixité sociale. Les PLAI aussi, je le reconnais et je ne leur fais pas la guerre, mais je tiens à la mixité sociale.

**M. Alain Fouché.** – Très bien !

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Avis défavorable. Il n'est pas choquant que la décote n'atteigne pas 100 % pour les PLS.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Même avis. Le principe de la décote, c'est d'être modulée en fonction des opérations, compte tenu entre autres de critères sociaux.

**M. Daniel Raoul, président de la commission des affaires économiques.** – Pourquoi accorderait-on une décote de 100 % pour les PLS ? Ce n'est pas ce qu'il faut rechercher. Le montant de la décote doit

dépendre certes des circonstances locales mais aussi et surtout du type de logements sociaux prévus.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Les PLS trouvent généralement des financements. En revanche, il manque parfois des demandeurs... Il est normal que la puissance publique encourage surtout les PLAI.

*L'amendement n°33 rectifié n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°35 rectifié, présenté par Mme Létard et les membres du groupe UCR.

Alinéa 5

Compléter cet alinéa 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

**Mme Valérie Létard.** – Lorsqu'un EPCI a reçu la délégation des aides à la pierre, il doit être associé à la fixation de la décote. En effet, le bilan financier des opérations de logements sociaux financés 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. Monter un bilan financier est un travail de longue haleine, chaque programme est différent ! Le financement doit être validé conjointement. Les aides d'État doivent être cohérentes.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – Quel est l'intérêt de cet amendement ? La décote relève du choix de l'État.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Le niveau de décote dépend entre autres de la catégorie de logements. L'État s'assure déjà de la cohérence des financements. Retrait.

*L'amendement n°35 rectifié n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°10 rectifié *bis*, présenté par M. J.L. Dupont et les membres du groupe UCR.

I. - Alinéa 8

Remplacer les mots :

ou d'une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 du même code

par les mots :

, d'une société d'économie mixte mentionnée à l'article L. 481-1 du même 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 production de logement social

II. – Pour compenser la perte de recettes résultant du I ci-dessus, compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

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

**M. Daniel Dubois.** – Je propose d'ajouter à la liste des bénéficiaires potentiels les opérateurs intervenant dans le cadre d'une concession d'aménagement dont l'objet est de produire une part significative de logements sociaux.

**M. le président.** – Amendement identique n°143, présenté par MM. Lefèvre et Mayet.

**M. Antoine Lefèvre.** – Même objet.

**M. Claude Bérit-Débat, rapporteur.** – La liste des bénéficiaires de plein droit de la décote est claire. Je suis plutôt favorable à l'amendement mais souhaite entendre le Gouvernement.

**Mme Cécile Duflot, ministre.** – Le Gouvernement veut faire bénéficier de cette mesure ceux qui peuvent le plus vite construire des logements sociaux. Des dispositions réglementaires seront prises pour que des clauses contraignantes soient insérées dans les contrats de concession. Dans ces conditions, le Gouvernement est favorable à ces amendements et lève le gage.

*Les amendements identiques  
n°s 10 rectifié ter et 143 rectifié sont adoptés.*

*Prochaine séance aujourd'hui, mercredi  
12 septembre 2012, à 14 h 30.*

*La séance est levée à minuit et demi.*

## ORDRE DU JOUR

**du mercredi 12 septembre 2012**

### Séance publique

**A 14 heures 30 et le soir**

- Suite du projet de loi relatif à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social (Procédure accélérée) (n°750, 2011-2012)

Rapport de M. Claude Bérit-Débat, fait au nom de la commission des affaires économiques (n°757, 2011-2012)

Avis de M. Philippe Esnol, fait au nom de la commission du développement durable (n°758, 2011-2012).

**Jean-Luc Dealberto**

*Directeur des comptes rendus analytiques*