

**LUNDI 23 JUILLET 2018**

**Évolution du logement, de l'aménagement  
et du numérique (*Procédure accélérée – Suite*)  
Demande de création d'une commission d'enquête**

## SOMMAIRE

<b>OCTROI DES PRÉROGATIVES DE COMMISSION D'ENQUÊTE À LA COMMISSION DES LOIS</b> .....	<b>1</b>
<b>MOTION D'ORDRE</b> .....	<b>1</b>
<b>RAPPELS AU RÈGLEMENT</b> .....	<b>1</b>
Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques	1
Mme Éliane Assassi	1
M. Philippe Dallier	2
M. Hervé Marseille	2
M. Richard Yung	2
M. Xavier Iacovelli	2
M. Didier Guillaume	2
M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires	3
<b>ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE (Procédure accélérée – Suite)</b> .....	<b>3</b>
<i>Discussion des articles (Suite)</i>	3
ARTICLE 39	3
ARTICLES ADDITIONNELS	3
ARTICLE 40	5
ARTICLE ADDITIONNEL	6
ARTICLE 40 <i>BIS</i> A	6
ARTICLE 40 <i>BIS</i> C	7
ARTICLE 40 <i>BIS</i>	7
ARTICLE 42	7
ARTICLE ADDITIONNEL	7
ARTICLE 43	8
ARTICLES ADDITIONNELS	9
ARTICLE 45	11
ARTICLE 45 <i>BIS</i>	11
ARTICLE ADDITIONNEL	12
ARTICLE 46 <i>BIS</i>	13
ARTICLE ADDITIONNEL	14
ARTICLE 47	15
ARTICLE 47 <i>BIS</i> A	15
ARTICLE 47 <i>BIS</i> B	15
ARTICLE 47 <i>BIS</i>	16
ARTICLE 48	17
M. Pascal Savoldelli	17
M. Fabien Gay	17
Mme Éliane Assassi	17

<b>DEMANDE DE CRÉATION D'UNE COMMISSION D'ENQUÊTE.....</b>	<b>19</b>
M. Philippe Bas, président de la commission des lois	19
M. Bruno Retailleau	19
M. Patrick Kanner	19
Mme Éliane Assassi	19
M. François Patriat	20
M. Hervé Marseille	20
Mme Maryse Carrère	20
Mme Colette Mélot	20
<b>ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE</b>	
<b>(Procédure accélérée – Suite) .....</b>	<b>21</b>
<b><i>Discussion des articles (Suite)</i></b>	<b>21</b>
ARTICLE 46 ( <i>précédemment réservé</i> )	21
Mme Sophie Primas, présidente de la commission	21
Mme Michelle Gréaume	21
M. Marc-Philippe Daubresse, rapporteur pour avis de la commission des lois	21
M. Fabien Gay	21
M. Olivier Léonhardt	22
M. Philippe Dallier	22
M. Xavier Iacovelli	22
Mme Viviane Artigalas	22
M. Frédéric Marchand	22
Mme Marie-Noëlle Lienemann	22
M. Roger Karoutchi	23
Mme Valérie Létard	23
Mme Christine Lavarde	23
M. Sébastien Meurant	23
M. Jean-François Husson	23
M. Jacques Mézard, ministre	23
Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur	24
ARTICLES ADDITIONNELS	40
ARTICLE 46 BIS A ( <i>précédemment réservé</i> )	44
ARTICLES ADDITIONNELS	45
ARTICLE 46 BIS B	46
ARTICLE ADDITIONNEL	47
ARTICLE 46 BIS C ( <i>précédemment réservé</i> )	48
<b>ACCORD EN CMP .....</b>	<b>49</b>

<b>ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE</b>	
<b><i>(Procédure accélérée – Suite)</i></b> .....	<b>49</b>
<b><i>Discussion des articles (Suite)</i></b>	<b>49</b>
ARTICLE 9 BIS A ( <i>précédemment réservé</i> )	<b>49</b>
ARTICLE ADDITIONNEL	<b>53</b>
ARTICLE 48 ( <i>Suite</i> )	<b>53</b>
ARTICLE 49	<b>54</b>
Mme Michelle Gréaume	<b>54</b>
ARTICLE 50	<b>57</b>
ARTICLES ADDITIONNELS	<b>57</b>
ARTICLE 51	<b>58</b>
M. Pierre Laurent	<b>58</b>
Mme Viviane Artigalas	<b>58</b>
ARTICLE 51 BIS A	<b>62</b>
ARTICLES ADDITIONNELS	<b>62</b>
ARTICLE 52	<b>64</b>
ARTICLE ADDITIONNEL	<b>64</b>
ARTICLE 52 TER	<b>65</b>
ARTICLE ADDITIONNEL	<b>65</b>
ARTICLE 53 TER	<b>65</b>
ARTICLES ADDITIONNELS	<b>66</b>
ARTICLE 53 QUATER A	<b>67</b>
ARTICLE 53 QUATER C	<b>68</b>
<b>ANNEXES</b> .....	<b>69</b>
<b><i>Ordre du jour du mardi 24 juillet 2018</i></b>	<b>69</b>

## SÉANCE du lundi 23 juillet 2018

14<sup>e</sup> séance de la session extraordinaire 2017-2018

PRÉSIDENCE DE M. GÉRARD LARCHER,  
PRÉSIDENT

SECRÉTAIRES :  
MME JACKY DEROMEDI, MME MIREILLE JOUVE.

*La séance est ouverte à 10 h 30.*

*Le procès-verbal de la précédente séance est adopté.*

### Octroi des prérogatives de commission d'enquête à la commission des lois

**M. le président.** – Par lettre en date de ce jour et conformément à l'article 22 *ter* du Règlement, M. Philippe Bas, président de la commission des lois, m'a indiqué que la commission des lois demande au Sénat, en application de l'article 5 *ter* de l'ordonnance n°58-1100 du 17 novembre 1958 relative au fonctionnement des assemblées parlementaires, de lui conférer les prérogatives attribuées aux commissions d'enquête, pour une durée de six mois, afin de mener sa mission d'information sur les conditions dans lesquelles des personnes n'appartenant pas aux forces de sécurité intérieure ont pu ou peuvent être associées à l'exercice de leurs missions de maintien de l'ordre et de protection de hautes personnalités et le régime des sanctions applicables en cas de manquements.

Je propose que nous examinions cette demande en séance publique aujourd'hui à 14 h 30

Il en est ainsi décidé.

### Motion d'ordre

**M. le président.** – Les événements de ces derniers jours, liés à l'affaire Benalla, l'onde politique et médiatique qui en a résulté, ont provoqué une désorganisation des travaux parlementaires. Je ne vois pas comment l'examen des textes actuellement à l'Assemblée nationale pourra être achevé avant la fin de la session extraordinaire. Dans une démocratie, il est des moments où le Parlement doit réaffirmer son rôle de contre-pouvoir institutionnel. C'est pourquoi la commission des lois se transforme en commission d'enquête, pour faire toute la lumière sur les dysfonctionnements à la tête de l'État - la commission des lois devrait entamer ses auditions dès demain. Le Parlement joue ainsi son rôle de contre-pouvoir

exigeant, dans le respect de nos institutions et pleinement dans l'actualité. Je réunirai les présidents de groupe cet après-midi pour organiser la semaine d'ici la Conférence des présidents de mercredi. Le calendrier et le contenu même de la révision constitutionnelle me paraissent devoir être repensés : ce sera l'un des objets de notre Conférence des présidents.

Plus que jamais, mesurons à quel point les prérogatives du Parlement doivent être renforcées, il en va de l'intérêt de notre démocratie. (*Applaudissements sur tous les bancs, à l'exception de ceux du groupe LaREM*)

### Rappels au Règlement

**Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques.** – Cette reprise s'effectue dans une ambiance politique pour le moins électrique. L'affaire Benalla met en lumière des dysfonctionnements majeurs au plus haut niveau de l'État, que le Sénat ne saurait accepter : confusion des pouvoirs, mensonge, sentiment d'impunité, mensonges de ministres à la presse, commentaires surréalistes - M. Benalla serait maintenant bagagiste !

C'est indigne de la République et irrespectueux des Français.

Plus que jamais le Sénat joue son rôle de contre-pouvoir en transformant, à la demande du président Larcher, la commission des lois en commission d'enquête pour que la lumière soit faite et en assurant la continuité de l'État, en poursuivant ses travaux. Toutefois, il me semble désormais impossible, dans ce climat et au regard de l'avancée de l'examen du projet de loi ELAN, d'envisager une CMP sereine avant la fin de la semaine extraordinaire. En tout cas, je m'y opposerai - par respect de la qualité même de nos travaux. (*Applaudissements sur tous les bancs, à l'exception de ceux du groupe LaREM*)

**Mme Éliane Assassi.** – Je m'associe à ces propos. Il est vrai que la crise politique déclenchée la semaine dernière est profonde, grave. Pas plus tard que ce matin, nous apprenions que M. Benalla disposait aussi d'un badge lui donnant accès à l'Hémicycle de l'Assemblée nationale - il faudra nous dire pourquoi.

Devant la pression de l'opposition à l'Assemblée nationale, le Gouvernement a entendu l'impossibilité de poursuivre le débat sur la révision constitutionnelle, car cette affaire fait vaciller les institutions. Le calendrier de son examen doit être revu, c'est certain.

La commission des lois se forme en commission d'enquête, c'est une bonne chose. Cependant, nous avons besoin de précisions. Qui d'autre que M. Collomb sera auditionné ? Tous les membres de la commission seront-ils autorisés à poser toutes questions leur paraissant utiles ? À l'Assemblée

nationale, les présidents de groupe ont été sollicités pour établir la liste des personnes auditionnées. Nous aurons demain des questions d'actualité, où l'opposition, malheureusement, disposera d'un temps de parole plus court. Je déplore que l'article 50-1 de la Constitution ne soit pas activé.

Nous avons besoin de réponses précises, car l'heure est grave pour notre démocratie.

**M. Philippe Dallier.** – Il est heureux que les plus hautes autorités de l'État se soient rendu compte que l'affaire Benalla ne peut pas être balayée d'un revers de main et que les travaux du Parlement ne peuvent se poursuivre comme si de rien n'était. Il faudra clarifier les responsabilités dans l'organisation des services de l'Élysée : qui a demandé de faire quoi, à qui, et pourquoi ?

Cette affaire a aussi des répercussions sur la révision constitutionnelle, et notamment les prérogatives du Parlement. Plus que jamais, il ne saurait être question de les réduire désormais !

Quant à la loi ELAN, pourrions-nous être éclairés sur son calendrier ? Prévoit-on d'en finir l'examen mardi soir ? Vendredi ?

**M. Hervé Marseille.** – Le Sénat ne pouvait rester à l'écart. Je me réjouis de la réactivité de la commission des lois, qui se transforme en commission d'enquête - de façon consensuelle et sereine, ce qui fait notre différence.

Un article dans la presse titre : « Le Sénat : un contre-pouvoir tranquille. » Le bicamérisme sort reconnu de cette affaire. Si nous contrôlons l'action du Gouvernement, nous devons aussi poursuivre notre action de législateur - notre pays a besoin d'une Haute assemblée qui travaille. Nous aurons ce débat lors des débats de la révision constitutionnelle. *(Applaudissements)*

**M. Richard Yung.** – Nous sommes unanimes à condamner les actes révélés pendant le week-end, leurs auteurs sont mis en examen et seront condamnés - j'ai confiance dans la justice de mon pays, les juges feront la lumière sur ce qui s'est produit.

Comme à l'Assemblée nationale, la commission des lois du Sénat se transforme en commission d'enquête, pour faire la lumière sur les aspects non judiciaires mais plus politiques. Je m'en réjouis.

Je me garderai, cependant, d'entrer dans le débat de savoir si ces événements remettent en cause la réforme institutionnelle en cours - ce débat politique vient après. *(Exclamations sur de nombreux bancs ; M. Philippe Dallier et Mme Éliane Assassi protestent.)*

Il n'y a pas de raison que nous cessions l'examen des textes en cours et que ces événements grippent la machine parlementaire.

**Mme Éliane Assassi.** – Nous ne l'avons pas dit !

**M. Richard Yung.** – Le Sénat doit poursuivre son travail pour assurer la continuité parlementaire.

**M. Xavier Iacovelli.** – Il n'a jamais été question, pour le groupe socialiste, de repousser l'examen de la loi ELAN.

Le 1<sup>er</sup> mai à Paris, un chargé de mission de l'Élysée et un employé d'En Marche tabassaient un étudiant et commettaient d'autres actes inadmissibles. L'Élysée et le ministre de l'Intérieur en étaient rapidement avertis mais l'article 40 du code de procédure pénale n'était pas déclenché et la justice, pas saisie. Pourquoi Alexandre Benalla est-il, à 26 ans, lieutenant-colonel, plus gradé que M. Arnaud Beltrame, un grade normalement octroyé aux officiers après quarante ans et qui permet de diriger 3 000 hommes ? Cela laisse songeur, sachant qu'à 26 ans, Napoléon n'était encore que capitaine...

Pourquoi le président de la République a-t-il attendu cinq jours pour sortir de son silence ? Pourquoi s'est-il fait représenter par le Premier ministre à la commémoration de la rafle du Vel d'Hiv, alors que, traditionnellement, c'est le président de la République qui y représente l'État ? Comment le ministre des relations avec le Parlement peut-il affirmer qu'il n'a fallu que cinq jours pour licencier Alexandre Benalla, alors qu'en réalité, les faits étaient connus depuis le 2 mai ?

Alors que l'exécutif entend limiter les pouvoirs du Parlement, les Français se rendent compte, avec cette affaire, de l'importance du Sénat et du bicamérisme.

**M. Didier Guillaume.** – Jeudi dernier, pendant les questions d'actualité, Mme Assassi a posé au Premier ministre la question qu'il fallait poser sur l'affaire Benalla, entraînant une réaction du Gouvernement. Je salue la réactivité du groupe communiste, républicain, citoyen et écologiste.

L'affaire Benalla est un scandale absolu et une catastrophe politique.

C'est un scandale de voir un homme prendre de telles responsabilités et se comporter ainsi - la commission d'enquête nous fera connaître le détail, il apparaît déjà clair que cet individu doit être sanctionné.

Mais cette affaire renvoie aussi une image catastrophique de la politique à nos concitoyens !

Le RDSE se félicite donc de la constitution d'une commission d'enquête sénatoriale. Le Sénat ne doit pas singer l'Assemblée nationale, nous devons réaffirmer que le bicamérisme est une nécessité, une condition de survie de notre démocratie. M. Collomb répond en ce moment même aux questions de nos collègues députés ; j'espère que la justice et que les commissions d'enquête répondront à nos questions. La Haute Assemblée est à sa place, poursuivons nos travaux législatifs tout en prenant toute notre part dans l'établissement de la lumière sur cette affaire

scandaleuse. (*Applaudissements sur les bancs du groupe RDSE*)

**M. Jacques Mézard**, *ministre de la cohésion des territoires*. – Si j'étais encore sénateur, je demanderais comme vous que le Sénat exerce son pouvoir de contrôle et joue son rôle de représentant des Français et des territoires, au service de la démocratie.

Cette affaire illustre ce que j'ai toujours pensé de la V<sup>e</sup> République, qui a des avantages, mais manque un peu de contre-pouvoirs. Je ne change pas d'avis aujourd'hui. Cela étant, je salue l'attitude du Sénat qui exerce sa mission de contrôle, mais poursuit en même temps son travail de législateur. Le bicamérisme et la proximité des élus du terrain sont de bonnes choses. Je n'ai jamais changé d'avis et je n'en changerai pas sur la question. (*Applaudissements sur tous les bancs*)

**M. le président**. – Dans une lettre officielle, M. Bas, président de la commission des lois, me demande de changer l'ordre du jour pour examiner à 14 h 30 l'octroi des prérogatives de commission d'enquête à la commission des lois.

L'ordre du jour est ainsi modifié.

### **Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Procédure accélérée – Suite)**

**M. le président**. – L'ordre du jour appelle la suite de l'examen du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

#### Discussion des articles (*Suite*)

#### **ARTICLE 39**

**M. le président**. – Amendement n°1062 rectifié *bis*, présenté par MM. Corbisez, Dantec, Gabouty, Guérini, Labbé et Léonhardt.

I. – Alinéa 3

Après le mot :

familles

insérer les mots :

, d'une personne en situation de handicap ou en perte d'autonomie

II. – Alinéa 7

Après la seconde occurrence du mot :

familles

insérer les mots :

, les personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie

**M. Joël Labbé**. – Cet amendement étend le bénéfice de l'aide au logement aux personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie sous-louant un logement, afin de renforcer la mixité intergénérationnelle et de lutter contre l'exclusion des personnes handicapées.

**Mme Dominique Estrosi Sassone**, *rapporteur de la commission des affaires économiques*. – Retrait. Cet amendement est satisfait par le code de la construction et par celui de la sécurité sociale.

**M. Jacques Mézard**, *ministre de la cohésion des territoires*. – En effet, cet amendement est satisfait.

*L'amendement n°1062 rectifié bis est retiré.*

*L'article 39 est adopté.*

#### **ARTICLES ADDITIONNELS**

**M. le président**. – Amendement n°750 rectifié *bis*, présenté par Mme Canayer, MM. Babary et Daubresse, Mmes L. Darcos, Deroche, Deromedi, Deseyne et Di Folco, MM. Cuypers et B. Fournier, Mmes Garriaud-Maylam et F. Gerbaud, MM. Gilles, Kern et D. Laurent, Mme Lavarde, M. Lefèvre, Mme Lherbier, MM. Longuet, Mandelli et Milon, Mme Morhet-Richaud, MM. Mouiller, Mayet et Pillet, Mme Puissat et MM. Raison, Perrin, Revet, Schmitz, Savin, Pellevat, Brisson, Sido et Gremillet.

Après l'article 39

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le titre I<sup>er</sup> du livre I<sup>er</sup> du code de l'action sociale et des familles, est complété par un chapitre VIII ainsi rédigé :

« Chapitre VIII

« Cohabitation intergénérationnelle solidaire

« Art. L. 118-1. – La cohabitation intergénérationnelle solidaire permet à des personnes de soixante ans et plus de louer ou de sous-louer à des personnes de moins de trente ans une partie du logement dont elles sont propriétaires ou locataires dans le respect des conditions fixées par le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire, afin de renforcer le lien social et de faciliter l'accès à un logement pour les personnes de moins de trente ans. »

II. – Après le chapitre I<sup>er</sup> du titre III du livre VI du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un chapitre I *bis* ainsi rédigé :

« Chapitre I *bis*

« Cohabitation intergénérationnelle solidaire

« Section I

« Des règles particulières aux contrats de cohabitation intergénérationnelle solidaire

« Art. L. 631-17-1. – Le contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire, prévu au chapitre VIII du titre I du livre premier du code de l'action sociale et des

familles, est un contrat par lequel une personne de soixante ans et plus, propriétaire ou locataire, s'engage à louer ou sous-louer une partie de son logement à une personne de moins de trente ans moyennant une contrepartie financière modeste. Il est régi par le sous-titre I<sup>er</sup> du titre III du livre III du code civil.

« Par dérogation à l'article L. 442-8 et à l'article 8 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, lorsque la personne de soixante ans et plus est locataire de son logement, elle informe préalablement le bailleur de son logement de son intention de sous-louer à une personne de moins de trente ans dans le cadre d'un contrat de cohabitation intergénérationnelle solidaire.

« La durée du contrat et la contrepartie financière sont librement convenue entre les parties.

« Lorsque l'un des cocontractants décide de mettre fin au contrat, le délai de préavis applicable est d'un mois.

« La loi n°89-462 du 6 juillet 1989 précitée ne s'applique pas aux contrats de cohabitation intergénérationnelle solidaire.

« Une charte de la cohabitation intergénérationnelle solidaire définie par arrêté précise le cadre général et les modalités pratiques de la cohabitation intergénérationnelle solidaire.

« Art. L. 631-17-2. – Le contrat peut prévoir, en complément de la contrepartie financière, la réalisation sans but lucratif pour aucune des parties de menus services par la personne de moins de trente ans.

« Le contrat organise une collaboration exclusive de tout lien de subordination entre les cocontractants. Il ne relève pas du code du travail.

« Art. L. 631-17-3. – Les locataires des logements appartenant à des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 ou faisant l'objet d'une convention conclue en application de l'article L. 351-2, peuvent sous-louer une partie de leur logement dans les conditions du présent chapitre. Pour ces logements, la contrepartie financière est calculée dans les conditions prévues par le dernier alinéa du II de l'article L. 442-8-1. »

III. – Le troisième alinéa du II de l'article L. 442-8-1 du code de la construction et de l'habitation est supprimé.

**Mme Agnès Canayer.** – Cet amendement donne un cadre sécurisé et souple à la cohabitation intergénérationnelle, en introduisant le principe d'un accord formalisé entre le jeune et la personne de plus de 60 ans qui le loge. Cet accord est gagnant-gagnant : pour les personnes âgées, la cohabitation intergénérationnelle est un moyen de rompre l'isolement, aux jeunes, elle facilite l'accès à un logement à un coût modéré.

**Mme Dominique Estrosi Sassone,** *rapporteur.* – Avis favorable.

**M. Jacques Mézard,** *ministre.* – Cet amendement est utile et conforme à l'évolution sociétale. Merci encore une fois au Sénat pour ses apports précieux.

*L'amendement n°750 rectifié bis est adopté et devient un article additionnel.*

**M. le président.** – Amendement n°70 rectifié *quater*, présenté par Mme Canayer, M. Bazin, Mme A.M. Bertrand, MM. Brisson, Buffet, Cambon, Chevrollier et Cuyppers, Mmes Delmont-Koropoulis, Deroche, Deromedi, Deseyne, Di Folco et L. Darcos, M. B. Fournier, Mmes Garriaud-Maylam et F. Gerbaud, M. Gilles, Mme Gruny, MM. Kern et Kennel, Mme Lamure, M. D. Laurent, Mme Lavarde, M. Lefèvre, Mme Lherbier, M. Longuet, Mme Lopez, MM. Mayet et Milon, Mme Morhet-Richaud, MM. Mouiller, Panunzi, Pellevat, Perrin, Pierre, Pillet, Poniatowski et Priou, Mme Puissat, MM. Raison, Revet, Savin et Schmitz, Mme Troendlé, MM. Vaspert, Vogel, Husson, Babary, Daubresse et Sido, Mme Sollogoub, M. Mandelli, Mme Bonfanti-Dossat et M. Gremillet.

Après l'article 39

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Après l'article 81 *ter*, il est inséré un article 81... ainsi rédigé :

« Art. 81 ... – La redevance tirée d'une convention d'occupation précaire élaborée dans les conditions prévues au titre V *bis* du livre III du code de la construction et de l'habitation est exonérée de l'impôt sur le revenu. » ;

2° Aux a, b et e du 1 de l'article 195, après les mots : « Vivent seuls », sont insérés les mots : « ou avec une personne hébergée dans les conditions prévues au titre V *bis* du livre III du code de la construction et de l'habitation » ;

3° Après l'article 1411 *bis*, il est inséré un article 1411 ... ainsi rédigé :

« Art. 1411 ... – Lorsqu'un propriétaire ou un locataire héberge une personne dans les conditions prévues au titre V *bis* du livre III du code de la construction et de l'habitation, cette situation est sans incidence sur le calcul de la taxe d'habitation auquel il est assujéti. »

II. – L'article L. 242-1 du code de la sécurité sociale est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Est exclue de l'assiette des cotisations mentionnées au premier alinéa la redevance tirée d'une convention d'occupation précaire élaborée dans les conditions prévues au titre V *bis* du livre III du code de la construction et de l'habitation. »

III. – La perte de recettes résultant pour l'État du I 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.

IV. – La perte de recettes résultant pour les organismes de sécurité sociale du II 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.

**Mme Agnès Canayer.** – Cet amendement clarifie le régime fiscal de la cohabitation intergénérationnelle.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Les dispositions fiscales relèvent de la loi de finances, non de ce texte. Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°70 rectifié quater est retiré.*

## ARTICLE 40

**M. le président.** – Amendement n°640 rectifié, présenté par M. Iacovelli et les membres du groupe socialiste et républicain.

I. – Alinéas 6, 21 et 24

Après le mot :

charges

insérer les mots :

ou a repris le paiement des charges et du loyer résiduels lorsque l'allocation logement a été suspendue du fait de la dette locative, ou a démontré son incapacité financière à reprendre le paiement de l'intégralité ou d'une partie du loyer et des charges

II. – Alinéa 17

Après le mot :

location

insérer les mots :

ou s'il s'est acquitté du paiement des charges et du loyer résiduels lorsque l'allocation logement a été suspendu du fait de la dette locative

**M. Xavier Iacovelli.** – Cet article permet de suspendre la procédure d'expulsion locative et de rétablir le bail à condition expresse que le locataire reprenne le paiement du loyer et des charges, dès le jour de l'audience devant le juge de l'expulsion.

Toutefois, les locataires les plus pauvres seront dans l'incapacité de reprendre le paiement intégral du loyer et des charges, soit parce que le versement de l'allocation logement aura été suspendu du fait de la dette locative, soit parce que les ressources du locataire sont insuffisantes pour reprendre le paiement intégral ou partiel du loyer et des charges.

Les difficultés rencontrées par les locataires les plus pauvres ne sont donc pas prises en compte, aboutissant à l'inverse de l'effet recherché par le législateur. Notre amendement résout cette difficulté.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable. L'article 40 s'applique à des cas particuliers dans lesquels le locataire peut faire face à

son loyer - on peut, alors, prévenir les expulsions locatives. L'idée n'est pas de maintenir des locataires qui ne peuvent faire face au paiement du loyer.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable. L'article 40 prévient les expulsions de locataires qui ont des arriérés. Le droit impose la reprise intégrale des loyers et des charges. Votre amendement maintiendrait des locataires qui ne peuvent pas payer le loyer et les charges, c'est inconstitutionnel car contraire au droit contractuel.

**M. Marc Daunis.** – J'ai voulu aussi déposer un amendement en ce sens. Les bailleurs sociaux sont saisis trop tard des impayés et informent trop peu les collectivités territoriales.

Je crois qu'il est utile que les collectivités territoriales soient saisies plus en amont pour éviter l'accumulation de retards de loyers, jusqu'à ce que la situation devienne inextricable. J'ai renoncé à mon amendement étant donné que la matière n'est guère législative ; mais il faudrait, Monsieur le Ministre, que vous preniez des mesures dans ce sens, pour une information précoce des collectivités territoriales sur les impayés de loyer.

**M. Philippe Dallier.** – Ce texte comporte des avancées pour prévenir les expulsions, c'est une bonne chose. Mais tous les locataires ne sont pas de bonne foi, ou bien tous ne font pas les efforts nécessaires. Dans ces cas-là, il ne faut pas pénaliser les propriétaires en reportant sans cesse l'expulsion. Le texte est équilibré. Une expulsion est toujours dramatique. Mais en cas de mauvaise foi, elle aura lieu.

**M. Richard Yung.** – Nous sommes tous partagés, car les expulsions sont toujours douloureuses. En même temps, il ne faut pas que les arriérés s'accumulent. Je rejoins les propos de M. Daunis. Il serait bon d'assouplir le système et de renforcer la prévention.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Le texte renforce déjà la prévention : il améliore le travail des huissiers de justice dans les immeubles, ce qui permet de rompre l'isolement des locataires en difficulté. Évitions l'accumulation de dettes qui rend la situation irrécupérable.

Il y a eu 71 000 décisions d'expulsion en 1999 ; 122 000 en 2017, mais depuis 2016, les décisions reculent - de 4 % l'an passé. Toutefois, le nombre d'expulsions est bien moindre grâce au dispositif de discussions amiables - seulement 15 000 expulsions réalisées en 2017.

Je suis d'accord pour améliorer le lien entre les procédures de surendettement et celles devant le tribunal d'instance.

Ces commissions de surendettement fonctionnent bien.

**Mme Sophie Primas, présidente de la commission des affaires économiques.** – Quand nous évoquons le

logement social, nous parlons de personnes plus que de la pierre. L'essentiel est la proximité physique, et non par email, entre les élus et les bailleurs sociaux. L'efficacité de la prévention repose sur la proximité entre les CCAS et les bailleurs sociaux.

**M. Alain Fouché.** – Ne rêvons pas : les huissiers n'ont pas vocation à informer. Il leur est plus rentable d'expulser ! Les CCAS, oui, mais je souligne que le département intervient aussi et qu'il est beaucoup plus réactif.

*L'amendement n°640 rectifié est retiré.*

*L'article 40 est adopté.*

## ARTICLE ADDITIONNEL

**M. le président.** – Amendement n°201 rectifié, présenté par Mme Cukierman, M. Gay, Mmes Gréaume, Apourceau-Poly, Assassi et Benbassa, M. Bocquet, Mmes Brulin et Cohen, MM. Gontard, P. Laurent et Ouzoulias, Mme Prunaud et M. Savoldelli.

Après l'article 40

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 611-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les personnes éprouvant des difficultés particulières au regard de leur patrimoine, de l'insuffisance de leurs ressources ou de leurs conditions d'existence ne peuvent faire l'objet d'une procédure d'expulsion. »

**M. Fabien Gay.** – Cet amendement interdit les expulsions locatives de personnes rencontrant des difficultés économiques et sociales. Cette pratique inhumaine frappe des familles, des enfants. Recherchons plutôt des solutions de relogement adaptées. Les propriétaires ne seraient pas lésés car ils sont indemnisés en cas de refus de concours de la force publique.

Cet amendement est en adéquation avec le Pacte international relatif aux droits économiques, sociaux et culturels de 1966 et la Convention européenne des droits de l'homme, de même qu'avec le caractère constitutionnel du droit au logement. Il n'y a pas de risque d'inconstitutionnalité car l'amendement ne soumet pas l'exécution d'une décision de justice à la diligence administrative, il interdit une telle décision... Citons encore la loi DALO et la sanction de Chypre par la Cour européenne pour non-respect de l'article 8 de la CEDH.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable. Il faut agir en amont, pour prévenir les expulsions. Cet amendement remet en cause l'équilibre du régime des expulsions locatives. Comment apprécier, en pratique, les « difficultés particulières » du locataire ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable, même si je salue la constance de M. Gay. Cet

amendement irait à l'encontre de l'intérêt des locataires car il aurait pour conséquence de réduire le nombre de logements mis en location par les propriétaires-bailleurs. Nous préférons améliorer la prévention des expulsions, avec une intervention précoce de la commission de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX), à l'article 41, et renforcer les possibilités de maintien dans le parc social, à l'article 42.

*L'amendement n°201 rectifié n'est pas adopté.*

## ARTICLE 40 BIS A

**M. le président.** – Amendement n°204, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Supprimer cet article.

**M. Fabien Gay.** – Défendu.

**M. le président.** – Amendement identique n°580, présenté par Mme Guillemot et les membres du groupe socialiste et républicain.

**M. Xavier Iacovelli.** – Raccourcir les délais dits incompressibles de la procédure d'expulsion est contreproductif, car le débiteur n'aura pas le temps d'activer les dispositifs qui pourraient l'aider à rembourser sa dette locative. Le délai de deux mois est déjà incompressible pour les opérations la dernière chance, comme saisir le juge ou la CCAPEX.

**M. le président.** – Amendement identique n°786, présenté par le Gouvernement.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Diviser par deux les délais rendrait en pratique la procédure de prévention des expulsions inopérante. Nous préférons mettre l'accent sur la prévention.

Le délai de deux mois est nécessaire pour organiser le relogement et tenter d'apurer la dette. Une réduction du délai pénaliserait autant le bailleur que le locataire.

**M. le président.** – Amendement identique n°932 rectifié, présenté par MM. Labbé, Dantec et Guérini.

**M. Joël Labbé.** – Locataire de bonne ou de mauvaise foi ? Ces termes sont dérangeants. Certains locataires perdent pied, tout simplement. Le dispositif de la commission ne protège pas les locataires de bonne foi. Le délai de deux mois ne porte pas une atteinte excessive aux intérêts du bailleur. Le droit en vigueur est plus favorable au paiement de la dette locative.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable. Actuellement, la procédure d'expulsion d'un débiteur prend au moins six mois, ce qui pénalise le bailleur et décourage l'investissement locatif. À ces délais s'ajoutent les délais de jugements et la trêve hivernale. C'est pourquoi la commission a divisé par deux les six mois incompressibles de la procédure.

**M. Alain Fouché.** – En pratique, devant le tribunal, le locataire paye quelques mois de loyers, et l'affaire est repoussée... Il n'y a pas tant d'expulsions qu'on le dit !

**M. Marc Daunis.** – Les procédures sont trop longues. Elles peuvent durer bien plus que six mois, entre trêve hivernale et procédures judiciaires. Mais paradoxalement, la réduction des délais aura un effet contreproductif en augmentant le nombre de procédures judiciaires, et donc du temps mis pour récupérer le bien !

*Les amendements identiques n<sup>os</sup> 204, 580, 786 et 932 rectifié ne sont pas adoptés.*

*L'article 40 bis A est adopté.*

*L'article 40 bis B est adopté.*

### ARTICLE 40 BIS C

**M. le président.** – Amendement n°205, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Supprimer cet article.

**M. Pascal Savoldelli.** – La commission a prévu que les bénéficiaires d'un transfert de bail en cas de décès du locataire - conjoint ou du partenaire de PACS, concubin notoire, ascendants - ne soient pas exonérés de la condition de régularité et de permanence du séjour sur le territoire français requise pour l'attribution d'un logement social. Une mesure de plus pour faire du parcours des exilés sur notre territoire un calvaire ! En plus de perdre un proche, les personnes concernées perdraient aussi leur toit ! Supprimons cette disposition inhumaine, contraire au principe de fraternité consacré par la récente décision du Conseil constitutionnel sur le délit de solidarité.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable. La commission a privilégié l'égalité de traitement entre locataires.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable. La régularité du séjour est une condition pour l'attribution d'un logement social. Il est logique qu'il en soit tenu compte pour le transfert du bail en cas de décès du locataire.

*L'amendement n°205 n'est pas adopté.*

*L'article 40 bis C est adopté.*

PRÉSIDENTE DE M. VINCENT DELAHAYE,  
VICE-PRÉSIDENT

### ARTICLE 40 BIS

**M. le président.** – Amendement n°939 rectifié, présenté par MM. Labbé, Dantec et Guérini.

Alinéas 6 à 8

Supprimer ces alinéas.

**M. Joël Labbé.** – La commission a prévu que la clause résolutoire du contrat de location en cas de troubles du voisinage est réputée écrite dès la conclusion du bail. Cette disposition, à effet rétroactif, n'est pas respectueuse de l'accord des parties, alors qu'une telle clause ne permet pas au juge d'exercer son pouvoir d'appréciation. L'introduction de cette clause est désormais obligatoire dans les contrats conclus après 2007.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable. Cette possibilité de résiliation du bail ayant été introduite en 2007, les contrats de location conclus antérieurement ne la mentionnent pas, rendant plus difficile l'expulsion du locataire. Nous pallions cette difficulté.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable.

**M. Philippe Dallier.** – Cet outil est très important - en Seine-Saint-Denis sinon en Bretagne - pour permettre aux bailleurs sociaux de tenir les choses, dans une cage d'escalier, un immeuble, un quartier. Quel locataire de bonne foi peut dire ignorer qu'il doit la tranquillité à ses voisins ? C'est le bon sens. (*M. Julien Bargeton approuve.*)

*L'amendement n°939 rectifié n'est pas adopté.*

*L'article 40 bis est adopté,  
ainsi que les articles 41 et 41 bis.*

### ARTICLE 42

**M. le président.** – Amendement n°1129 rectifié, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéas 10 et 22

Remplacer les références :

articles L. 733-1, L. 733-4, L. 733-7 et L. 741-1

par les références :

articles L. 732-1, L. 733-1, L. 733-2, L. 733-4, L. 733-7, L. 733-13, L. 741-1, L. 741-6, L. 742-20 et L. 742-21

*L'amendement de coordination n°1129 rectifié, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

*L'article 42, modifié, est adopté.*

### ARTICLE ADDITIONNEL

**M. le président.** – Amendement n°581, présenté par M. Iacovelli et les membres du groupe socialiste et républicain.

Après l'article 42

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Dans un délai de six mois suivant la promulgation de la présente loi, le Gouvernement remet au Parlement un rapport sur la mise en œuvre de l'article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles et sur le rééquilibrage entre les territoires dans l'hébergement des personnes défavorisées et en tenant compte de la

localisation des centres d'accueil de demandeurs d'asile existants.

**M. Xavier Iacovelli.** – Amendement d'appel, puisque c'est une demande de rapport. Le plan départemental d'action pour le logement et l'hébergement des personnes défavorisées définit, de manière territorialisée, les mesures destinées à répondre aux besoins en logement et en hébergement. La loi prévoit au minimum une place d'hébergement par tranche de deux mille habitants, selon la taille de la commune. La question de la spatialisation des centres d'hébergement d'urgence et des centres d'accueil de demandeurs d'asile mérite une vraie réflexion, sur la base d'un rapport du Gouvernement.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Demande de rapport, avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable.

**M. Xavier Iacovelli.** – J'attendais une réponse du Gouvernement sur le fond.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Pas d'autres observations, nous aurons l'occasion d'en reparler.

**M. Xavier Iacovelli.** – J'étais prêt à le retirer, mais faute de réponse, je le maintiens.

*L'amendement n°581 n'est pas adopté.*

#### ARTICLE 43

**M. le président.** – Amendement n°1050 rectifié *bis*, présenté par MM. Corbisez et Dantec, Mme N. Delattre et MM. Guérini, Labbé et Léonhardt.

I. – Après l'alinéa 1

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Le I de l'article L. 312-5-3 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Après consultation du comité régional de l'habitat et de l'hébergement, le préfet de région établit un programme au niveau régional tenant compte des objectifs définis au 8° du IV de l'article 4 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement. Ce programme établit notamment les priorités de financement des dispositifs de la veille sociale mentionnés à l'article L 345-2 du même code ainsi que de créations, extensions ou transformations des établissements et services mentionnés au 8° du I de l'article L. 312-1 du présent code. »

II. – Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – Le 8° du IV de l'article 4 de la loi n°90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement est complété par les mots : « ainsi que les modalités de répartition, entre les partenaires du plan, de leur financement ».

**M. Joël Labbé.** – Cet amendement renforce la politique d'accueil et d'accompagnement des

personnes sans abri en donnant au préfet de région les moyens d'établir une programmation budgétaire.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Le PDALHPD n'a pas vocation à être un document financier, et une planification supplémentaire au niveau régional nuirait à la lisibilité de l'organisation administrative. Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Demande de retrait ou avis défavorable. Ne compliquons pas encore les choses.

*L'amendement n°1050 rectifié bis est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°1127, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 15

Remplacer la référence :

VIII

par la référence :

VI

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Correction d'une erreur matérielle.

*L'amendement n°1127, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

*L'amendement n°57 rectifié n'est pas défendu.*

**M. le président.** – Amendement n°1037 rectifié, présenté par MM. Requier, Artano, A. Bertrand, Castelli, Collin et Corbisez, Mme Costes, MM. Gold, Guérini et Guillaume, Mme Guillotin et MM. Léonhardt, Menonville, Roux et Vall.

Alinéa 27

Supprimer les mots :

ainsi que de celle des appartements de coordination thérapeutique relevant du 9° du même I

**M. Franck Menonville.** – Cet amendement supprime la référence aux appartements de coordination thérapeutique, qui ne relèvent pas de l'hébergement d'urgence.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis favorable. Cette mention, insérée à l'Assemblée nationale, est en effet hors du champ de l'article 43.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis favorable. Cet amendement est bienvenu.

*L'amendement n°1037 rectifié est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°419 rectifié *bis*, présenté par Mme Mélot et MM. Wattebled, Lagourgue, Fouché, Decool et Chasseing.

Après l'alinéa 29

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

Au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2024, à l'issue de cette expérimentation, le Gouvernement remet un rapport au Parlement sur le dispositif de facilitation de la transformation des centres d'hébergement d'urgence, en vue de sa généralisation.

**M. Alain Fouché.** – En mars 2018, engagement avait été pris d'expérimenter un dispositif de facilitation de la transformation des centres d'hébergement d'urgence en centres d'hébergement et de réinsertion sociale dans la durée du plan quinquennal et dans le cadre du projet de loi ELAN. Cet engagement a été tenu, il convient que le Gouvernement l'évalue en vue de sa généralisation. D'où cette demande de rapport.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Merci au sénateur Fouché de rappeler que l'engagement a été tenu. Il n'y a pas lieu de prévoir un rapport. Avis défavorable.

*L'amendement n°419 rectifié bis est retiré.*

*L'article 43, modifié, est adopté.*

## ARTICLES ADDITIONNELS

**M. le président.** – Amendement n°17 rectifié septies, présenté par Mmes Dumas, Billon, L. Darcos, Delmont-Koropoulis, Deromedi, Garriaud-Maylam, F. Gerbaud, Guidez, Lherbier, Malet, Micouleau et Vullien et MM. Babary, Bockel, Brisson, Cadic, Chaize, Charon, Cuypers, Dallier, Daubresse, P. Dominati, Gremillet, Henno, Lefèvre, Mandelli, Morisset, Pellevat, Perrin, Raison, Rapin et Savin.

Après l'article 43

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 265-1 du code de l'action sociale et des familles est ainsi modifié :

1° Au premier alinéa, les mots : « et l'hébergement » sont remplacés par les mots : « , ainsi que l'hébergement ou le logement » ;

2° Au quatrième alinéa, après le mot : « hébergement », sont insérés les mots : « ou un logement » ;

3° Au dernier alinéa, après les mots : « même article », sont insérés les mots : « , ainsi que ceux relevant des troisième et quatrième alinéas de l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation, » ;

4° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Un organisme agréé au titre du présent article peut posséder ou gérer des logements-foyers mentionnés aux troisième et quatrième alinéas de l'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation. »

**M. Philippe Dallier.** – Depuis 70 ans, les communautés Emmaüs accueillent des personnes exclues ou en grande précarité, qui bénéficient d'un lieu de vie, d'un accompagnement et mènent avec les autres compagnons une activité tournée vers la solidarité.

L'activité doit dégager les ressources nécessaires au fonctionnement de la communauté. Cette approche, en rupture avec les logiques d'assistantat, permet aux personnes accueillies de reprendre la maîtrise de leur existence et de redonner un sens à leur vie.

Depuis 2010, le statut des organismes d'accueil communautaire et d'activités solidaires (OACAS) reconnaît l'action des communautés Emmaüs. Cet amendement précise que les OACAS peuvent relever de la catégorie de logements-foyers : ils pourront ainsi contribuer au plan « Logement d'abord » en développant en toute sécurité juridique des solutions de logement adapté.

**M. le président.** – Amendement identique n°368 rectifié quater, présenté par M. Lévrier, Mme Schillinger et MM. Mohamed Soilihi, Yung, Théophile et Amiel.

**M. Richard Yung.** – Cet amendement va dans le sens de la stratégie nationale « Logement d'abord ». Il est tout à fait justifié. Aidons les efforts d'Emmaüs.

**M. le président.** – Amendement identique n°621 rectifié bis, présenté par M. Vaugrenard et les membres du groupe socialiste et républicain.

**M. Joël Bigot.** – Le développement d'un habitat adapté pour les personnes accueillies en OACAS est freiné par un cadre législatif inadapté. Cet amendement propose de reconnaître les résidences OACAS comme logement-foyer au sens du code de la construction et de l'habitation.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis favorable à cet amendement qui sécurise le cadre juridique des OACAS et répond à une vraie demande.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Le Gouvernement ne peut qu'applaudir à ces propositions d'une sagesse exemplaire, consubstantielle au Sénat. (*Sourires*)

**Mme Catherine Procaccia.** – Revenez-nous vite, Monsieur le Ministre ! (*Sourires*)

**M. Joël Labbé.** – Je veux saluer l'évolution des communautés Emmaüs vis-à-vis des migrants ni régularisables, ni expulsables : dans ma commune, la communauté accueille désormais des couples et des familles de migrants, qui retrouvent ainsi leur dignité en espérant que, passés cinq ans, ils seront admis dans la société française...

*Les amendements identiques n°17 rectifié septies, 368 rectifié quater et 621 rectifié bis sont adoptés et deviennent un article additionnel.*

**M. le président.** – Amendement n°101 rectifié bis, présenté par M. Chevrollier, Mme Lavarde, MM. Paccaud, de Legge et Brisson, Mme Deromedi, M. Meurant, Mme Garriaud-Maylam, MM. de Nicolay, Priou, Revet, Poniowski, Longuet, Vogel, B. Fournier, Rapin et Cuypers, Mme Lherbier, MM. Vaspert et Cornu, Mme Bonfanti-Dossat et M. Husson.

Après l'article 43

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 633-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« La résidence sociale dénommée " résidence OACAS ", définie à l'article L. 265-1 du code de l'action sociale et des familles, est un établissement logement-foyer, assurant l'accueil inconditionnel de personnes en difficultés et qui ne relèvent pas de l'article L. 312-1 du même code en les faisant participer à des activités solidaires. »

**Mme Christine Lavarde.** – Même chose, je le retire.

*L'amendement n°101 rectifié bis est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°582, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et républicain.

Après l'article 43

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

À la seconde phrase du II de l'article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles, les mots : « une place » sont remplacés par les mots : « trois places ».

**M. Xavier Iacovelli.** – Malgré l'explosion des demandes, le nombre de places d'hébergement d'urgence imposé par la loi reste limité. Au sein de la métropole du Grand Paris, treize communes seulement concentrent 60 % de l'offre de places. Une meilleure répartition géographique des places accompagnerait la logique du « Logement d'abord ».

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Toutes les communes souhaiteraient disposer de capacités d'hébergement suffisantes ! Retrait ou avis défavorable, non parce que l'amendement augmente le nombre de places, mais parce que la commune qui n'atteindrait pas le seuil serait financièrement sanctionnée.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable. L'État consacre 2 milliards d'euros à l'hébergement d'urgence. Que certaines communes ne soient pas très proactives, c'est une réalité, mais jamais il n'y a eu autant de places ouvertes que ces derniers mois ; nous en avons encore pérennisé cinq mille depuis cet hiver.

**M. Xavier Iacovelli.** – Je suis étonné de la réponse de la rapporteure. L'amendement ne parle pas de sanction financière.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Mais l'article que vous visez le prévoit.

**M. Xavier Iacovelli.** – Ce n'est pas de notre fait !

**M. Philippe Dallier.** – Je suis persuadé qu'une telle mesure n'aurait pas d'impact sur le terrain.

La métropole du Grand Paris vient d'adopter le plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement, qui sera

opposable. Elle mène une réflexion commune pour mieux répartir les places d'hébergement d'urgence. Plutôt que d'inscrire dans la loi des objectifs inatteignables, travaillons à l'échelon territorial.

**M. Roger Karoutchi.** – La situation en Île-de-France est liée au manque de place dans les centres d'accueil de demandeurs d'asile, qui conduit à réquisitionner l'ensemble des dispositifs d'hébergement d'urgence ! Indépendamment de la politique migratoire, nous demandons depuis des années une répartition territoriale des demandeurs d'asile, car la plupart restent en Île-de-France.

*L'amendement n°582 n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°622 rectifié, présenté par M. Daudigny et les membres du groupe socialiste et républicain.

Après l'article 43

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le 9 du I de l'article 278 *sexies* du code général des impôts est ainsi rédigé :

« 9. Les livraisons de locaux aux établissements mentionnés au 8° et 9° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles, agissant sans but lucratif et dont la gestion est désintéressée, lorsqu'ils hébergent à titre permanent ou temporaire des personnes ou des familles en difficulté ou en situation de détresse ou confrontées à des difficultés spécifiques ».

II. – La perte de recettes résultant pour l'État du I 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. Marc Daunis.** – Il s'agit d'un amendement d'appel. Plusieurs investissements de construction et de rénovation pour l'hébergement de publics fragiles bénéficient de taux de TVA réduits, mais pas tous, comme les lits d'accueil médicalisés. Il est nécessaire d'améliorer la lisibilité des dispositifs fiscaux en la matière.

**Mme Dominique Estrosi Sassone.** – Avis défavorable. Discutons-en en loi de finances.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Le Gouvernement partage l'objectif mais cela peut être atteint par voie réglementaire ou, à défaut, en loi de finances. Retrait ou avis défavorable.

*L'amendement n°622 rectifié est retiré.*

*L'article 43 bis demeure supprimé.*

**M. le président.** – Amendement n°662 rectifié, présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Chain-Larché, Delmont-Koropoulis, Deroche, Deromedi, Dumas et Eustache-Brinio, M. B. Fournier, Mmes F. Gerbaud et Lamure, MM. Lefèvre, H. Leroy et Mandelli, Mme Micoulet, MM. Milon, Rapin et Sido, Mmes Thomas et Garriaud-Maylam et M. Savin.

Après l'article 43 *bis*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le deuxième alinéa de l'article L. 631-11 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Dans les zones A, A bis et B1, si la résidence ne perçoit pas de subventions publiques, cette quotité est ramenée à 10 % des logements de la résidence. »

**M. Philippe Dallier.** – Cet amendement favorise l'hébergement des jeunes salariés et des apprentis en situation précaire. Le code de la construction et de l'habitation engage les résidences hôtelières à vocation sociale (RHVS) à réserver 30 % de leur habitation aux publics déterminés par l'État. Cet amendement ramène ce taux à 10 % dans les zones tendues où l'État ne financerait pas les RHVS.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Sagesse, même si le taux de 30 % me paraît suffisamment large pour répondre à la situation en zone tendue.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable. Le Gouvernement partage l'objectif d'offrir des solutions de logement aux jeunes salariés et apprentis, mais le quota de 30 % au bénéfice des publics fragiles répond à notre projet de loi du logement en zone tendue.

*L'amendement n°662 rectifié est adopté et devient un article additionnel.*

**M. le président.** – Amendement n°838 rectifié, présenté par M. Lalande, Mmes Cartron et Harribey, M. Jeansannetas, Mmes Perol-Dumont et Espagnac, M. Madrelle, Mme Ghali, MM. Vaugrenard et Antiste, Mme Jasmin et M. Manable.

Après l'article 43 bis

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

1° À l'intitulé du chapitre IV du titre VI du livre III, les mots : « et de l'hébergement » sont remplacés par les mots : « , de l'hébergement et de l'aménagement du territoire » ;

2° Au premier alinéa de l'article L. 364-1, après les mots : « la région », sont insérés les mots : « et du Président de Région ».

**M. Maurice Antiste.** – Il s'agit d'ancrer les politiques de l'habitat sur les territoires. Un comité régional de l'habitat et de l'hébergement étendu à l'aménagement du territoire ferait des régions un acteur de premier plan en matière d'habitat.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable. L'aménagement du territoire est bien plus large que l'habitat et l'hébergement. En outre, la coprésidence par le préfet de région et le président du conseil régional ne s'impose pas.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable. La dualité de responsabilité n'est pas gage d'efficacité.

*L'amendement n°838 rectifié n'est pas adopté.*

*L'article 44 est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°516 rectifié, présenté par M. Lurel, Mme Jasmin, MM. Tourenne et Antiste, Mme Ghali, MM. Todeschini et Duran et Mmes Grelet-Certenais et Conway-Mouret.

Après l'article 44

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Après la deuxième phrase du I du VIII de l'article 244 *quater* X du code général des impôts, est insérée une phrase ainsi rédigée : « Le crédit d'impôt prévu au I du présent d'article constitue un des modes de financement des logements locatifs sociaux. »

II. – Le I ne s'applique qu'aux sommes venant en déduction de l'impôt dû.

III. – La perte de recettes résultant pour l'État du paragraphe précédent 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. Maurice Antiste.** – Le crédit d'impôt pour les opérations de construction et de réhabilitation des logements locatifs sociaux outre-mer finance une part importante du coût de revient, sachant qu'il s'agit d'investissements à long terme, amortis sur 50 à 60 ans. Pour pouvoir étaler comptablement ce crédit d'impôt sur la durée d'utilisation de l'immeuble, il faut acter dans la loi que ce crédit d'impôt est un mode de financement des logements locatifs sociaux.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable. Déposez cet amendement en loi de finances.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°516 rectifié n'est pas adopté.*

## ARTICLE 45

*L'amendement n°899 n'est pas défendu.*

*L'article 45 est adopté.*

## ARTICLE 45 BIS

**M. le président.** – Amendement n°1133, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

I. – Alinéa 13, première phrase

1° Après la première occurrence du mot :

âgées

insérer les mots :

en perte d'autonomie

2° Après le mot :

regroupé

insérer les mots :

, entre elles ou avec d'autres personnes,

3° Remplacer le mot :

collective

par le mot :

partagée

II. – Alinéa 14

Remplacer les mots :

construit ou aménagé spécifiquement à leur usage

par les mots :

adapté aux besoins des personnes et du projet

III. – Alinéa 15

1° Remplacer les mots :

construits ou aménagés spécifiquement à leur usage

par les mots :

adaptés aux besoins des personnes et du projet

2° Remplacer les mots :

dans des immeubles contigus

par les mots :

un groupe d'immeubles

3° Remplacer les mots :

à la vie collective

par les mots :

au projet de vie sociale et partagée

IV. – Alinéa 16

Supprimer cet alinéa.

V. – Alinéa 21

1° Première phrase

a) Remplacer le mot :

collective

par le mot :

partagée

b) Après le mot :

personne

insérer les mots :

handicapée ou toute personne âgée en perte d'autonomie

2° Seconde phrase

Remplacer le mot :

collective

par le mot :

partagée

**Mme Dominique Estrosi Sassone**, *rapporteur*. – Cet amendement définit l'habitat inclusif comme une formule d'habitat mixte destiné aux personnes handicapées ou aux personnes âgées en perte d'autonomie. Il précise qu'il s'agit d'un projet de vie sociale partagée, plutôt que collective, et assouplit la définition des immeubles dans lesquels cet habitat peut se constituer. Il répond à une forte demande sociale...

**M. Jacques Mézard**, *ministre*. – Avis réservé. Le Gouvernement partage l'objectif d'améliorer la définition de l'habitat inclusif mais votre rédaction pose problème. Les valides ne sont pas prioritaires. Il faudrait le retravailler dans le cadre de la navette.

**Mme Sophie Primas**, *présidente de la commission*. – Puisqu'il n'y aura pas de navette, adoptons cet amendement et retravaillons-le pour la CMP.

**M. Marc Daunis**. – Le travail de la commission des affaires économiques est particulièrement bienvenu, car ces cas de figure vont se multiplier avec l'allongement de la vie. Nous le voterons.

*L'amendement n°1133 est adopté.*

**M. le président**. – Amendement n°1128, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

I. – Après l'alinéa 22

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Art. L. 281-4 – Les conditions d'application du présent titre sont déterminées par décret. » ;

II. – Alinéa 28

Supprimer le mot :

format

III. – Alinéa 32

Supprimer cet alinéa.

**Mme Dominique Estrosi Sassone**, *rapporteur*. – Codification et correction rédactionnelle.

*L'amendement n°1128, accepté par le Gouvernement, est adopté.*

*L'article 45 bis, modifié, est adopté.*

## ARTICLE ADDITIONNEL

**M. le président**. – Amendement n°869 rectifié, présenté par M. Gremillet, Mmes Deromedi, Boulay-Espéronnier et Eustache-Brinio, MM. de Nicolaÿ et Pillet, Mme Malet, M. Piednoir, Mmes Thomas, Chain-Larché, Morhet-Richaud et Imbert, M. Longuet, Mme Bories, MM. Rapin, Cuypers, Milon et D. Laurent, Mme F. Gerbaud, M. Lefèvre, Mme Garriaud-Maylam,

MM. Revet et Charon et Mmes Lanfranchi Dorgal, Lamure et Deroche.

Après l'article 45 *bis*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

1° Après le septième alinéa de l'article L. 411-2, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« – la construction et la gestion de résidences services à caractère social destinés à des personnes âgées ou handicapées. La gestion des résidences services à caractère social peut être confiée à des organismes agréés au titre de l'article L. 365-4 du présent code. » ;

2° L'article L. 631-13 est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Les organismes mentionnés à l'article L. 411-2 peuvent construire et gérer des résidences-services à caractère social destinées à des personnes âgées ou handicapées dont les revenus sont inférieurs aux plafonds maximum fixés par l'autorité administrative pour l'attribution des logements locatifs conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources.

« Les services non-individualisables (mutualisés) mis en place dans les résidences services à caractère social, sont soit mis en œuvre directement par l'organisme propriétaire, soit par un opérateur extérieur. Quel que soit le mode de gestion de ces services, ceux-ci doivent être gérés dans un cadre non-lucratif, excluant toute recherche d'excédent. »

**Mme Jacky Deromedi.** – La loi du 28 décembre 2015 relative à l'adaptation de la société au vieillissement a instauré un cadre juridique applicable aux résidences-services. Celles-ci se composent de logements individuels équipés et sécurisés conformément aux besoins des personnes âgées, et offrent des services garantissant aux copropriétaires un cadre de vie convivial tout en respectant leur indépendance. Elles répondent à l'enjeu du vieillissement, sont de nature à prévenir la perte d'autonomie et renforcent l'offre de logements adaptés. Cet amendement crée des résidences-services à caractère social.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Sagesse. Les bailleurs-sociaux pourraient se retrouver dans une situation de concurrence déloyale vis-à-vis du privé.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Cet amendement est largement satisfait. L'État et les départements financent déjà des aides et des services d'accueil spécialisés et les bailleurs doivent réserver en priorité des logements spécifiques aux personnes en perte d'autonomie. Retrait ou avis défavorable.

*L'amendement n°869 rectifié est retiré.*

**M. le président.** – Je rappelle que les articles 46 à 46 *bis C* ont été réservés jusqu'à cet après-midi.

## ARTICLE 46 BIS

**M. le président.** – Amendement n°330 rectifié, présenté par MM. Daubresse et Henno, Mme Di Folco, MM. Charon, Meurant et Guerriau, Mme Eustache-Brinio, MM. Rapin, Lefèvre, Pellevat, Sido, de Nicolaÿ et H. Leroy, Mmes Garriaud-Maylam et Deromedi, MM. Hugonet et Dufaut, Mmes Goy-Chavent et Delmont-Koropoulos, M. Gilles, Mmes Troendlé et Lherbier, MM. Wattebled, Morisset et Mandelli, Mme L. Darcos, MM. Malhuret, Decool et Brisson, Mme Bonfanti-Dossat, MM. Cambon et Bazin et Mme Lavarde.

Rédiger ainsi cet article :

I. – L'article L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Les quatre premiers alinéas sont remplacés par six alinéas ainsi rédigés :

« Art L. 442-5. – Les organismes d'habitations à loyer modéré reçoivent des services fiscaux, annuellement, à leur demande, et sur la base de la transmission prévue à l'article L 102 AE du livre des procédures fiscales, le revenu fiscal de référence ainsi que le numéro d'immatriculation au répertoire national d'identification des personnes physiques de chaque occupant majeur des logements qu'ils détiennent. Les organismes d'habitations à loyer modéré s'assurent du consentement des locataires.

« Les organismes d'habitations à loyer modéré traitent les données à caractère personnel recueillies en vue de :

« 1° Calculer l'importance du dépassement éventuel du plafond de ressources et déterminer si le locataire est redevable du supplément de loyer mentionné à l'article L. 441-3 du présent code ;

« 2° Créer des outils d'analyse de l'occupation sociale de leur parc contribuant au système de qualification de l'offre mentionné à l'article L. 441-2-8, à l'élaboration et à la mise en œuvre des orientations en matière d'attributions de logements mentionnées à l'article L. 441-1-5, à l'élaboration des conventions d'utilité sociale prévues à l'article L. 445-1 et du programme local de l'habitat mentionné à l'article L. 302-1, ainsi qu'à l'identification des ménages en situation de précarité énergétique pour l'application de l'article L. 221-1-1 du code de l'énergie ;

« 3° Permettre la communication de renseignements statistiques nécessaires au représentant de l'État dans le département du lieu de situation des logements en vue de la transmission au Parlement des informations mentionnées au 5° de l'article L. 101-1 du présent code ;

« L'Agence nationale de contrôle du logement social peut obtenir auprès des organismes d'habitations à loyer modéré la communication de ces données dans le cadre

de ses missions d'évaluation mentionnées aux articles L. 342-1 et L. 342-2. » ;

2° À la première phrase du cinquième alinéa, les mots : « notamment le contenu de l'enquête, dont la liste des données recueillies » sont supprimés.

II. – L'article L. 441-9 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

III. – À l'article L. 442-5-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « l'enquête mentionnée à l'article L. 441-9 » sont remplacés par les mots : « les données recueillies en application de l'article L. 442-5 ».

IV. – Le VII de la section II du chapitre III du titre II de la première partie du livre des procédures fiscales est complété par un 11° ainsi rédigé :

« 11° Organismes d'habitations à loyer modéré

« Art. L. 166 G. – Pour l'application de l'article L. 442-5 du code de la construction et de l'habitation, l'administration fiscale communique annuellement, à leur demande, aux organismes de logement social les données automatisées à caractère personnel nécessaires à la détermination du revenu de chaque occupant majeur des logements qu'ils détiennent, en complétant les données transmises au titre de l'article L. 102 AE du présent livre. »

**Mme Jacky Deromedi.** – Défendu.

**M. le président.** – Amendement identique n°669 rectifié *ter*, présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Chain-Larché, Deroche et Dumas, MM. B. Fournier, Guéné et Laménie, Mmes Lamure et Micouleau, M. Milon et Mme Thomas.

**M. Philippe Dallier.** – L'article L.441-9 du code de la construction et de l'habitation met à la charge des organismes de logement social une enquête annuelle sur les ressources des locataires, afin de calculer l'importance du dépassement éventuel du plafond de ressources et de déterminer si s'applique le supplément de loyer. L'article L.442-5 du même code les charge tous les deux ans d'une autre enquête plus large.

Ce dispositif est complexe et coûteux. Faisons œuvre de simplification, en unifiant les deux enquêtes et en prévoyant une transmission automatique des données fiscales, dans la garantie du secret fiscal. Je ne sais si cet amendement est tout à fait mûr, mais il y a là matière à réduire un coût considérable.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – La portée de ces amendements paraît pertinente. Néanmoins, toutes les questions ne portent pas sur des sujets fiscaux, la situation professionnelle étant envisagée par ces enquêtes. En outre, les informations fiscales sont particulièrement sensibles. L'Insee utilise un identifiant pour chaque personne sous le contrôle de la CNIL qui lui accorde une protection particulière. Des freins doivent donc être levés pour aller dans votre sens. Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – La question opportune posée par M. Dallier correspond à une réalité du terrain. Nous y travaillons avec Bercy. Cette simplification pose de très nombreux problèmes techniques et nous sommes face à des informations très sensibles. Une réunion de travail a été organisée la semaine dernière avec l'objectif d'inscrire si possible le dispositif dans la prochaine loi de finances. En l'état, avis défavorable.

**M. Philippe Dallier.** – Cette réponse claire m'incite à le retirer. Cela représente un coût de 50 millions à 100 millions d'euros par an pour les bailleurs.

*Les amendements identiques n°s 330 rectifié et 669 rectifié ter sont retirés.*

*L'article 46 bis est adopté.*

## ARTICLE ADDITIONNEL

**M. le président.** – Amendement n°460 rectifié *bis*, présenté par MM. H. Leroy, Meurant et Pemezec, Mmes Garriaud-Maylam et Bonfanti-Dossat, MM. Danesi et Revet, Mmes Bories et Lassarade et MM. Rapin et Ginesta.

Après l'article 46 *bis*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 2252-2 du code général des collectivités territoriales est abrogé.

**M. Sébastien Meurant.** – J'attire l'attention du Gouvernement sur les garanties d'emprunt, qui font courir un risque majeur aux communes, excédant parfois leur budget de fonctionnement, dans un contexte de baisse importante de la DGF, qui atteint 36 % dans mon département du Val-d'Oise, soit 80,4 millions d'euros, depuis 2014. Or construire coûte cher : il faut prévoir des écoles, des gymnases et autres équipements publics pour accueillir dans de bonnes conditions les populations.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Retrait ou avis défavorable. La question se pose, certes ; des bailleurs pourraient se retrouver en situation délicate du fait des contraintes financières qui pèsent sur les budgets des communes. Toutefois, il ne semble pas nécessaire de revenir sur le sujet dans cette loi, d'autant que les communes ne sont pas obligées de souscrire des garanties d'emprunts, elles peuvent décider de ne pas le faire.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable. Mêmes observations que Mme la rapporteure. Nous avons été nombreux ici à utiliser ces garanties d'emprunt qui ont fait tout de même moins de dégâts que les emprunts toxiques.

**M. Jérôme Bascher.** – Lorsque l'on veut construire en zone tendue, dans les coûts de construction, il y a d'autres garanties possibles que la commune ou le département, celui-ci représentant un échelon pertinent avec les plans départementaux de l'habitat. Dans l'Oise, le montant de garanties est égal à notre

budget annuel. Une entreprise qui ferait de même serait très mal notée par les agences. Je ne voterai pas cet amendement, qui nous incite à réfléchir à la soutenabilité des nouveaux logements, et pose la question des garanties, notamment dans les zones tendues.

*L'amendement n°460 rectifié bis n'est pas adopté.*

## ARTICLE 47

**M. le président.** – Amendement n°672 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Deromedi et Dumas, M. Laménie, Mme Lamure, M. Lefèvre, Mme Micouleau et MM. Milon, Savin et Sido.

Au début

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – À la première phrase du premier alinéa de l'article 22-1 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, les mots : « , sauf en cas de logement loué à un étudiant ou un apprenti » sont supprimés.

**M. Philippe Dallier.** – Cet amendement met fin à la concurrence entre les candidats à la location, notamment entre étudiants et salariés.

Les bailleurs personnes physiques peuvent avoir recours au cautionnement dans des dispositions différentes selon le profil du candidat locataire.

Il est interdit de cumuler un cautionnement et un contrat d'assurance depuis la loi du 29 mars 2009, sauf pour les étudiants et les apprentis. Cette disposition spécifique était justifiée par l'impossibilité d'être couvert par un contrat d'assurance, en l'absence de justification de ressources.

Depuis 2018, le dispositif Visale est ouvert à l'ensemble des étudiants et alternants, sans condition de ressources, ce qui retire toute justification au régime spécifique.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Retrait, même si l'idée est intéressante. Je crains qu'elle se retourne contre les étudiants. Il faut rassurer les bailleurs.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Même avis. En toute logique, Monsieur Dallier vous avez raison. Mais si on ne rassure pas les propriétaires, ils ne louent pas.

**M. Philippe Dallier.** – Tout le monde n'a pas la chance d'avoir une caution.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Ce n'est pas obligatoire.

*L'amendement n°672 rectifié bis est retiré.*

*L'article 47 est adopté.*

## ARTICLE 47 BIS A

**M. le président.** – Amendement n°1029 rectifié, présenté par MM. Grand, Bouchet, Danesi, Lefèvre, D. Laurent et Allizard, Mmes Deromedi, Garriaud-Maylam et Deroche et M. Rapin.

Alinéa 2

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Lorsque l'immeuble est soumis au statut de la copropriété, le syndic peut demander à un copropriétaire bailleur de lui communiquer, dans un délai d'un mois, les nom, prénom, coordonnées téléphoniques et adresse électronique de son locataire, après avoir recueilli l'accord de ce dernier. »

**Mme Jacky Deromedi.** – Cet article prévoit l'obligation pour le bailleur de notifier à son syndic les coordonnées de son locataire, dans un délai d'un mois suivant la prise d'effet du contrat de location.

L'intention est louable, s'il s'agit de permettre au syndic de faire respecter les dispositions du règlement de copropriété en interpellant directement le locataire occupant en cas de troubles de voisinage ou de mauvais usage des parties communes. Mais dans les faits, il sera lourd en termes de gestion.

Nous proposons d'inverser le dispositif pour que le syndic puisse demander au copropriétaire bailleur les coordonnées de son locataire.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Il ne s'agit que d'une faculté. Inutile donc de l'inscrire dans la loi. Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Même avis. Cette disposition vise à faciliter le travail des syndicats.

*L'amendement n° 1029 rectifié est retiré.*

*L'article 47 bis A est adopté.*

## ARTICLE 47 BIS B

**M. Fabien Gay.** – Notre amendement ayant été déclaré irrecevable, nous avons dû le transformer en parole sur l'article... Chaque année, 216 000 femmes sont victimes de violences conjugales. Le logement peut être le lieu principal des violences, mais aussi un outil d'emprise, qu'il y ait opposition à la vente, mise à la porte, accumulation de dettes... Beaucoup de femmes préfèrent souvent le quitter pour se mettre en sécurité et se reconstruire dans un environnement qui puisse les rassurer, chez des amis, dans des centres d'hébergement d'urgence, voire des squats ou se retrouvent sans abri... Le groupe CRCE proposait d'étendre le champ de l'ordonnance de protection de 1958 pour protéger tous les membres de la famille en situation de violence. Nous souhaitons en effet que toutes les personnes victimes protégées soient prioritaires pour l'attribution d'un logement social. La protection des victimes doit continuer à être une priorité pour l'exécutif et le législateur.

**M. le président.** – Amendement n°625 rectifié, présenté par M. Sueur et les membres du groupe socialiste et républicain.

Alinéa 3

1° Remplacer les mots :

de la copie de l'ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales dont il bénéficie et préalablement notifiée à l'autre membre du couple ou de la copie d'une condamnation pénale de

par les mots :

du dépôt de plainte contre

2° Supprimer les mots :

et rendue depuis moins de six mois

**M. Xavier Iacovelli.** – L'article 47 bis B vise à protéger les victimes de violences conjugales. Il n'est pas tolérable que la locataire qui a quitté les lieux pour échapper à ces violences puisse se voir réclamer par le bailleur le paiement du loyer impayé par son conjoint resté sur place. La fin de cette solidarité va donc dans le bon sens. Toutefois, sa mise en œuvre risque de n'avoir que peu de conséquences concrètes.

En effet, la solidarité ne cesse que sous réserve de communiquer au bailleur la copie d'une ordonnance de protection délivrée par le juge aux affaires familiales ou d'une condamnation pénale de l'auteur des violences. Or cette procédure longue peut durer de nombreux mois, voire plus d'une année dans le cadre d'une action pénale. La victime de violences se verra donc opposer la clause de solidarité pendant toute cette période.

La solidarité doit cesser dès le dépôt de plainte.

**M. le président.** – Amendement n°945 rectifié, présenté par MM. Labbé et Dantec, Mme N. Delattre, M. Guérini, Mme Laborde et M. Roux.

Alinéa 3

Supprimer les mots :

et rendue depuis moins de six mois

**M. Joël Labbé.** – Souvent, la victime n'ose pas quitter les lieux aussi vite qu'elle le voudrait, sous peine de représailles. C'est pourquoi notre amendement supprime la limite de temps inscrite à cet article.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Nous comprenons les intentions des auteurs de ces amendements. Mais attention aux abus et au détournement du dispositif ! Que se passera-t-il ainsi en cas de non-condamnation ou de retrait de la plainte ? Le dispositif doit demeurer encadré. Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Faire cesser la solidarité entre époux dès le dépôt de plainte est prématuré. En effet, un dépôt de plainte n'entraîne pas de telles conséquences juridiques, car il n'implique ni

culpabilité ni condamnation. Une plainte peut être retirée ou classée sans suite, ou donner lieu à des réponses du type « poursuites inopportunes ». Avis défavorable à l'amendement n°625 rectifié. Avis défavorable à l'amendement n°945 rectifié : il faut encadrer le dispositif.

**M. Joël Labbé.** – N'oublions pas que souvent le silence accompagne les violences. Il y a sans doute un petit risque de détournement au détriment des bailleurs, mais le risque pour les victimes de violences est bien plus grand. Celles-ci se retrouvent prises au piège de leur domicile, lieu principal des violences conjugales, si elles demeurent solidaires du paiement des loyers.

**M. Xavier Iacovelli.** – On pénalise deux fois les victimes. Les procédures pénales durent des mois, voire plus. Pendant ce temps, les victimes restent solidaires du paiement du loyer du lieu principal de commission des violences conjugales. Cela ne les incite pas à décohabiter.

*L'amendement n°625 rectifié n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°945 rectifié.*

**M. le président.** – Amendement n°968 rectifié, présenté par Mme Billon et les membres du groupe Union Centriste.

Alinéa 6

Rédiger ainsi cet alinéa :

2° Au II de l'article 40, les références : « 8 à 20 » sont remplacées par les références : « 8, 8-1, 9 à 20 ».

**M. Laurent Lafon.** – Toutes les victimes de violences doivent bénéficier du dispositif, notamment les locataires titulaires d'un bail sur un logement social conventionné et ceux titulaires d'un bail soumis aux dispositions de la loi du 1<sup>er</sup> septembre 1948.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Précision utile. Avis favorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis favorable.

*L'amendement n°968 rectifié est adopté.*

*L'article 47 bis B, modifié, est adopté.*

*L'article 47 bis C est adopté.*

## ARTICLE 47 BIS

**M. le président.** – Amendement n°425, présenté par M. M. Bourquin.

I. – Alinéa 2

Rétablir le 1° dans la rédaction suivante :

1° Au premier alinéa, après le mot : « légales », sont insérés les mots : « , relevant ou non du présent code, » ;

II. – Compléter cet article par deux alinéas ainsi rédigés :

... ° Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« Le présent article est interprétatif de la loi n°2014-344 du 17 mars 2014 relative à la consommation. »

**M. Martial Bourquin.** – Cet amendement rédactionnel et interprétatif clarifie le périmètre exact de la procédure d'action de groupe. Celle-ci doit inclure les rapports locatifs, comme nous l'avions proposé lors des débats sur la loi du 17 mars 2014.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – La commission des affaires économiques a suivi l'avis de la commission des lois, qui a jugé cette mention inutile.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis favorable ; cette précision apparaît tout à fait utile, contrairement à ce qui a été décidé en commission. En effet, la jurisprudence récente de la huitième chambre de la Cour d'appel de Paris considère que le bail d'habitation régi par la loi du 6 juillet 1989 échappe à l'action de groupe car il obéit à des règles exclusives du droit de la consommation, ladite loi n'étant pas incluse dans le code de la consommation. Cet amendement, qui n'est pas rédactionnel, correspond donc à un besoin réel.

**M. Martial Bourquin.** – C'est un amendement interprétatif, plutôt que rédactionnel. On est dans le même cas de figure que pour l'assurance emprunteur : la Cour de cassation refusait de l'inclure dans le code de l'assurance. Le Sénat avait décidé de l'y inscrire, considérant que l'assurance emprunteur était bel et bien une assurance comme une autre. Nous devons être plus précis lorsque nous écrivons la loi.

D'où le présent amendement, qui inclut à dessein ces baux dans le champ de l'action de groupe. La France ne peut pas être le seul pays européen à ne pas avoir d'action de groupe dans ce cas.

**M. Philippe Dallier.** – Cet amendement est bienvenu. Nous pouvons le voter. La commission des lois pourra ensuite préciser sa position.

**M. Laurent Lafon.** – Le groupe UC le votera aussi.

**M. Marc Daunis.** – Le groupe socialiste également. L'argumentaire de la commission des lois nous surprend car les décisions de justice sont récentes.

*L'amendement n°425 est adopté.*

*L'article 47 bis, modifié, est adopté.*

## ARTICLE 48

**M. Pascal Savoldelli.** – Le premier obstacle à la mobilité et à l'accès au logement, c'est le loyer. C'est pourquoi l'encadrement des loyers est un facteur déterminant de mobilité et de sécurisation des bailleurs et des locataires dans le parc privé. Ce dispositif a montré son efficacité.

La loi ALUR n'est ni excessive, ni confiscatoire : après une hausse de quasiment 60 % en 17 ans, elle ne vise que les loyers abusifs, au-delà de 20 % d'une médiane avec complément de loyer possible. Nous

sommes très loin de l'administration du loyer, la loi ne fait qu'imposer un minimum de raison au marché locatif privé.

L'encadrement limite les abus, améliore le pouvoir d'achat des ménages à un prix quasiment nul pour l'État et constitue la réponse la plus logique à l'argument du soi-disant effet inflationniste des APL.

Le Conseil constitutionnel en 2014 et le tribunal administratif en 2017, à Paris et à Lille, ont validé le principe de l'encadrement. Seule sa forme juridique a été mise en cause. Il n'est donc pas nécessaire d'abroger l'encadrement et de le remplacer par une expérimentation pour se conformer aux décisions de justice.

La prise immédiate d'un décret permettrait à l'État de le mettre en œuvre progressivement, c'est-à-dire en tout ou partie sur les agglomérations concernées, en se calant sur le déploiement des observatoires locaux des loyers.

**M. Fabien Gay.** – Au prix d'une acrobatie juridique ayant pour effet d'inhumer l'encadrement des loyers, ce projet de loi fait prévaloir un très abscons droit de propriété, prétendument imposé par la doctrine libérale, contre le droit au logement pour tous pourtant inscrit dans le préambule de la Constitution de 1946.

L'encadrement des loyers est un instrument de régulation du marché privé, même s'il ne suffit pas à lui seul à faire baisser le niveau des loyers, d'autant qu'un tiers des appartements offerts sur le marché ne le respectent pas, mais le rapport de force est si défavorable aux locataires que ceux-ci craignent pour leur bail ou leur caution s'ils dénoncent cette situation. Dans les faits, depuis l'abandon de l'encadrement des loyers, ceux-ci ont explosé. Encadrer les loyers, c'est augmenter le pouvoir d'achat et relancer la consommation et l'emploi. Il faut une politique volontariste. Supprimer l'encadrement des loyers sans mesure de remplacement est une aberration sociale !

**Mme Éliane Assassi.** – L'habitat n'est pas un simple produit de consommation mais d'abord un droit à garantir, celui d'avoir un toit et de se loger décemment.

La loi ALUR luttait contre la spéculation sur la pierre. Rappelons que l'État dispose de trois principaux leviers pour ce faire : assurer la solvabilité des locataires - remise en cause par la baisse des APL ; les aides à la pierre, qui ne sont plus une priorité avec le plafonnement à 60 millions d'euros dans le budget ; réglementer le marché libre et c'est ici qu'intervient l'encadrement des loyers.

La majorité sénatoriale et le Gouvernement sont d'accord pour supprimer toute entrave à la liberté contractuelle, comme si le locataire ou le demandeur de logement était en position favorable face au loueur, alors que leur relation est aussi déséquilibrée que celle du pot de terre et du pot de fer. C'est pourquoi nous proposons un moratoire sur les loyers dans le secteur

public et un mécanisme de rabaissement des prix moyens dans le privé.

**M. le président.** – Amendement n°221, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Supprimer cet article.

**M. Pascal Savoldelli.** – Défendu.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable. La commission a prévu un dispositif expérimental et temporaire. Pour faire baisser les loyers, le meilleur moyen reste de construire des logements, afin de rééquilibrer l'offre et la demande.

**M. Philippe Dallier.** – Bien sûr !

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable. La loi ALUR a permis l'encadrement des loyers dans certains territoires. Puis le précédent gouvernement a évolué et modifié l'application de la loi. Seules Paris, Lille et Grenoble ont voulu plafonner les loyers. Les tribunaux administratifs de Lille et Paris ont annulé les mesures prises. À la demande de Mme Aubry et de Mme Hidalgo, que j'ai appelées, j'ai interjeté appel. La Cour administrative d'appel vient de confirmer l'annulation du dispositif. J'ai décidé de donner des instructions aux fins de nous pourvoir en Conseil d'État par cohérence et pour suivre la procédure juridictionnelle jusqu'au bout.

L'encadrement pose des problèmes juridiques évidents. La loi ELAN ne vise pas à inhumer le dispositif ni à le placer en résidence surveillée, mais à permettre aux collectivités territoriales de le mettre en place dans le cadre d'une expérimentation et en déconnectant l'encadrement de l'observatoire des loyers.

Je ne suis pas convaincu, au vu des résultats, par l'efficacité de l'encadrement des loyers. Je préfère faire confiance aux collectivités.

**M. Philippe Dallier.** – En effet, le logement n'est pas un bien comme un autre. C'est un sujet très politique, voire idéologique, comme le montre cet amendement. Les collègues communistes semblent croire que l'encadrement des loyers constitue l'Alpha et l'Omega. Vous dites que la loi ALUR n'était ni excessive ni confiscatoire. Je rappelle qu'elle a entraîné une chute marquée des constructions ! Si l'on est trop rigide avec le locatif privé, le marché va s'effondrer à nouveau.

Or les signaux négatifs pour l'investisseur immobilier s'accumulent : suppression de l'ISF remplacé par l'IFI et de la taxe d'habitation ; la taxe d'habitation remplacée par la taxe foncière qui devient une variable d'ajustement pour les collectivités territoriales... Attention à ne pas désespérer ceux qui persisteraient à vouloir investir !

**M. Martial Bourquin.** – Le contexte était différent. Nous sortions à peine d'une crise financière. La rapporteure dit que les loyers baisseront quand il y

aura suffisamment de logements. À Paris, ce sera aux calendes grecques ! Les loyers atteignent des niveaux confiscatoires, plongeant les familles dans des situations intolérables. Parfois, le loyer représente plus de la moitié du revenu... Quant aux précaires, ils ne trouvent même pas de logement. Il faut que la spéculation s'arrête.

**M. Laurent Lafon.** – Je comprends que l'on puisse être tenté de vouloir régler les problèmes par un amendement, séduisant en apparence, dont la rédaction est simple. Mais dans les faits, la réalité est complexe. Je ne suis pas sûr que contraindre ainsi les propriétaires à encadrer leurs loyers les incitera à mettre en location leurs biens.

**M. Alain Fouché.** – À Paris, cela se sait, beaucoup d'appartements sont déjà loués au noir. La fraude est considérable. Des Russes, des Moldaves possèdent des immeubles entiers à cette fin. J'ai eu connaissance d'une petite chambre louée ainsi 400 euros par mois. Or les effectifs dédiés aux contrôles sont insuffisants. Il faudrait recruter et contrôler, et si vous ne pouvez me répondre sur le champ, Monsieur le Ministre, je vous adresserai une question écrite.

**M. Fabien Gay.** – J'entends les objections de M. Dallier, mais ce qui est confiscatoire, c'est que 15 % des ménages consacrent 60 % de leurs revenus au loyer. Selon une association qui a mené l'enquête, le CLCV, depuis la suppression de l'encadrement des loyers à Paris, les loyers ont augmenté en moyenne de 130 euros par mois, soit 1500 euros par an, et encore plus pour les petites surfaces et les studios étudiants. Pendant ce temps, les salaires stagnent !

**M. Marc Daunis.** – Dans certaines zones, le marché de l'immobilier est devenu fou. L'encadrement des loyers contribue à le modérer. Le groupe socialiste et républicain fera des propositions.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Les chiffres que vous évoquez sont ceux de 2017 ; or l'annulation par le tribunal administratif date de novembre 2017... Cette décision n'est donc pas responsable de la hausse que vous mentionnez. Les loyers ont augmenté de 2,5 % en relocation, mais de 2,1 % à Paris et davantage en petite et grande couronne francilienne. Je ne pense pas que ce soit sous l'effet de l'encadrement des loyers à Paris.

Ce qui a été exposé est conforme à la réalité : oui, on manque de logements dans certains territoires tandis qu'on déplore un excès de vacances dans d'autres, et nous nous y attaquons avec le Sénat et le plan pour les villes moyennes, pour rétablir certains équilibres. Encore une fois, nous ne supprimons pas les procédures. Si les collectivités territoriales en question veulent les poursuivre, elles le peuvent.

*L'amendement n°221 n'est pas adopté.*

*La séance est suspendue à 13 h 15.*

PRÉSIDENTE DE M. DAVID ASSOULINE,  
VICE-PRÉSIDENT

*La séance reprend à 14 h 45.*

### Demande de création d'une commission d'enquête

**M. le président.** – L'ordre du jour appelle l'examen d'une demande de la commission des lois tendant à obtenir du Sénat, en application de l'article 5 *ter* de l'ordonnance du 17 novembre 1958 relative au fonctionnement des assemblées parlementaires, qu'il lui confère, pour une durée de six mois, les prérogatives attribuées aux commissions d'enquête afin de mener sa mission d'information sur les conditions dans lesquelles des personnes n'appartenant pas aux forces de sécurité intérieure ont pu ou peuvent être associées à l'exercice de leurs missions de maintien de l'ordre et de protection de hautes personnalités et le régime des sanctions applicables en cas de manquements.

Il a été donné connaissance de cette demande au Sénat lors de sa séance de ce matin. Je vais mettre aux voix la demande de la commission des lois.

**M. Philippe Bas,** *président de la commission des lois.* – La commission des lois s'est réunie ce matin et a unanimement décidé de demander au Sénat de lui octroyer les pouvoirs d'investigation d'une commission enquête, comme pour la mise en œuvre de l'état d'urgence ou pour sa mission d'information sur l'état de la justice.

Ces prérogatives lui permettent d'auditionner toutes les personnes pouvant apporter un éclairage sur les dysfonctionnements liés à l'affaire Benalla et, bien au-delà de cette affaire, sur les dysfonctionnements que nous avons constatés : confusion des pouvoirs entre les responsabilités constitutionnelles du président de la République et celles du Gouvernement dans la mise en œuvre de la politique de sécurité ainsi que les difficultés que cette confusion fait apparaître en ce qui concerne les conditions de mise en œuvre de la sécurité du président de la République, qui ne saurait être confiée à des amateurs mais à des professionnels spécialement sélectionnés, formés, entraînés.

Ces pouvoirs nous permettraient, outre les auditions, de recevoir aussi toutes les notes internes de service que nous jugerions utiles.

Je rappelle que le refus de se soumettre à nos convocations est passible de deux ans de prison et 7 500 euros d'amende. Nous souhaitons entendre le ministre de l'intérieur, le directeur de cabinet du président de la République, le secrétaire général de la présidence de la République, le préfet de police, certains hauts fonctionnaires civils et militaires, les syndicats de la police nationale et toute personne

susceptible de nous éclairer. *(Applaudissements sur les bancs du groupe Les Républicains)*

**M. Bruno Retailleau.** – Je ne doute pas que cette demande sera votée à une très large majorité.

Cette affaire ne met pas seulement en cause un individu, un lampiste, un bagagiste comme a dit avec un sens de l'humour consommé M. Castaner ce matin. Elle met en cause nos institutions.

Comment se fait-il qu'un individu déguisé en policier se retrouve au cœur d'une opération de maintien de l'ordre et puisse tabasser des manifestants, au risque de salir l'honneur de la police nationale ?

Elle blesse aussi le principe d'égalité devant la loi : alors même que l'Élysée n'a pas saisi la justice, on apprend que la petite sanction de quinze jours s'est doublée de certains cadeaux, au rang desquels un logement de fonction quai Branly.

Enfin, quelle crédibilité apporter à la parole publique alors que le porte-parole de l'Élysée nous avait assuré que M. Benalla n'exerçait plus de fonctions à l'extérieur du Palais ? Faux, puisqu'on le retrouve à l'entrée au Panthéon de Simone Veil et au commandement du bus qui ramenait les Bleus jusqu'à l'Élysée.

Cette affaire révèle une pratique institutionnelle inacceptable. Le pouvoir d'un seul peut très vite se transformer en pouvoir arbitraire. Au moment où devait nous être soumise la révision constitutionnelle, cette affaire entre en résonance. Elle nous interroge tous pour savoir ce que nous voulons pour la démocratie, pour la République. Voulons-nous concentrer les pouvoirs entre les mains d'un seul homme ou avoir des contre-pouvoirs au premier rang desquels un Parlement sur ses deux pieds qui assure la continuité de la République et des pouvoirs ? *(Applaudissements sur les bancs des groupes Les Républicains et UC)*

**M. Patrick Kanner.** – Un exécutif fort ne peut se concevoir qu'avec un Parlement fort. Nous soutiendrons la création de cette commission d'enquête pour donner notre conception de ce que doit être l'État de droit. Pour nous, c'est l'équilibre des pouvoirs, un président respectueux des règles, un bicamérisme que nous savons aujourd'hui sinon menacé, du moins affaibli par le projet de révision.

Nous sommes face à une affaire d'État, je ne parle pas de scandale ; la commission d'enquête et les autorités judiciaires se prononceront.

Nous auditionnerons toutes celles et tous ceux qui pourraient éclairer cette affaire. Il ne s'agit pas de donner des sanctions mais d'établir les responsabilités et de veiller au respect de l'état de droit. *(Applaudissements sur tous les bancs, à l'exception de ceux du groupe LaREM)*

**Mme Éliane Assassi.** – Dans ma question au Gouvernement de jeudi dernier, j'avais appelé à la création d'une commission d'enquête. Je me félicite

donc de la proposition de la commission des lois. Ce sera utile à l'établissement des faits et à l'information du citoyen.

De nouveaux éléments sont apparus ce week-end. Ce n'est pas une affaire individuelle mais bien une affaire d'État qui fait vaciller nos institutions. J'y vois aussi un lien avec le projet de loi constitutionnelle dont le débat a été suspendu jusqu'à la rentrée prochaine.

Toutefois, je voudrais des précisions sur le fonctionnement de la commission d'enquête : qui pourra intervenir lors des auditions ? Les parlementaires qui ne sont pas membres de la commission des lois pourront-ils poser des questions, comme ce fut le cas ce matin à l'Assemblée nationale ? Pourrions-nous aussi proposer des listes de personnes et d'organisations à auditionner ? À l'Assemblée nationale, tous peuvent poser des questions et les présidents de groupe ont été sollicités pour proposer des noms de personnes à auditionner.

**M. François Patriat.** – Attaché à la transparence, le groupe LaREM soutiendra la constitution de la commission d'enquête, car nous avons le souci de la transparence et de la vérité. S'il y a eu des manquements, ils doivent être dénoncés et sanctionnés.

Évidemment, nous ne sommes pas dupes des arrière-pensées de certains. Affaire d'État ? Nous en avons connu d'autres par le passé ! Chacun devrait faire preuve d'humilité (*Exclamations à droite*) Nous demandons à ceux qui se comportent comme des procureurs d'attendre l'issue des travaux de la commission d'enquête.

**M. Hervé Marseille.** – Je salue la réactivité du Sénat et de sa commission des lois qui a travaillé de façon sereine et consensuelle, contrairement au désolant spectacle offert par l'Assemblée nationale.

C'est au Parlement et singulièrement au Sénat, non aux réseaux sociaux ou aux chaînes continues d'information, de contrôler le Gouvernement. Nous devons aussi continuer à légiférer, comme ce matin, avec l'examen de la loi ELAN. Nous sommes dans l'incertitude du calendrier à venir, mais je tiens à saluer le rôle du Sénat.

Le préfet de police de Paris a parlé à l'instant de « copinage malsain ». Je pense que nous aurons vite des éclaircissements sur cette affaire ; d'autant qu'une procédure judiciaire a aussi été ouverte.

Au-delà, c'est la question du bicaméralisme et du rôle du Parlement qui est posée avec le projet de loi constitutionnelle. À un exécutif fort, il faut un Parlement fort. La réforme ne peut être celle qui était envisagée il y a encore quelques semaines.

L'Assemblée nationale a eu du mal à obtenir que le ministre vienne s'expliquer. Ce n'est pas normal. Le Parlement et surtout le Sénat devront affirmer leur place dans nos institutions. (*Applaudissements sur*

*tous les bancs, à l'exception de ceux des groupes LaREM et CRCE*)

**Mme Maryse Carrère.** – Au nom du groupe RDSE, je salue l'initiative du Sénat visant à faire toute la lumière non pas sur les agissements d'un individu, mais sur des faits de nature politique qui mettent en jeu des questions institutionnelles. Les faits dont il est question ne peuvent que nourrir les populismes et la défiance des citoyens envers les politiques.

Je salue la volonté de notre commission des lois de ne pas s'aligner sur le périmètre d'investigation de la commission d'enquête de l'Assemblée nationale en s'interrogeant sur l'exercice des missions de maintien de l'ordre par des personnes extérieures aux forces de sécurité intérieure.

Notre démocratie a besoin d'un bicamérisme équilibré et fort, assorti de contre-pouvoirs responsables, à même de maintenir le lien de confiance entre nos concitoyens et leurs élus.

J'espère que nos travaux se dérouleront dans la plus grande sérénité afin de faire éclater la vérité (*Applaudissements sur les bancs des groupes UC et Les Républicains*)

**Mme Colette Mélot.** – Les Indépendants voteront pour cette transformation de la commission des lois en commission d'enquête. Les faits sont choquants, la lumière doit être faite. (*Applaudissements sur les bancs des groupes Les Indépendants et RDSE et sur quelques bancs du groupe SOCR*)

**M. le président.** – Je mets aux voix la demande de la commission des lois.

Elle est adoptée à l'unanimité. (*Applaudissements sur tous les bancs, à l'exception de ceux du groupe LaREM*)

En conséquence, la commission des lois se voit conférer, pour une durée de six mois, les prérogatives attribuées aux commissions d'enquête pour mener cette mission d'information.

Le Gouvernement sera informé de la décision qui vient d'être prise par le Sénat.

Je vous dis toute ma fierté. C'est important pour notre institution de prendre ses responsabilités.

**M. Philippe Bas, président de la commission.** – Je remercie le Sénat. La commission des lois a désigné ce matin comme co-rapporteurs, Mme Muriel Jourda et M. Jean-Pierre Sueur.

Nous ferons tout pour honorer la confiance unanime de notre assemblée. (*Applaudissements sur les bancs des groupes Les Républicains et UC*)

## Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Procédure accélérée – Suite)

Discussion des articles (Suite)

### ARTICLE 46 (précédemment réservé)

**Mme Sophie Primas**, *présidente de la commission*. – Nous abordons des articles très attendus et qui modifient la loi SRU. Nous avons demandé la réserve d'examen pour avoir cet après-midi le débat le plus large possible avec le ministre et le secrétaire d'État. Je remercie le Gouvernement d'avoir accepté cette réserve.

J'espère que le débat restera courtois, en dépit des enjeux, et que nous pourrons l'achever avant la suspension de ce soir.

Je demande aussi la réserve sur l'amendement n°1069 rectifié portant article additionnel après l'article 54 *quinquies* sur l'Agence nationale de la cohésion des territoires, jusqu'à la fin de l'examen du texte.

**M. Jacques Mézard**, *ministre*. – Le Gouvernement est d'accord.

**M. le président**. – La réserve est donc ordonnée.

Je ne peux, comme Mme Primas, que vous invitez à la courtoisie et à la concision car les délais sont serrés.

**Mme Michelle Gréaume**. – Comme lors de l'examen de la loi Égalité et citoyenneté, certains veulent enterrer la loi SRU, votée il y a dix-huit ans. Personne jusqu'à présent n'avait osé s'y attaquer car elle fait consensus dans notre pays. La loi Duflot avait pourtant déjà accordé cinq années supplémentaires aux communes qui ne respectent pas le seuil des 20 %. La majorité veut renvoyer à la négociation la définition concrète du niveau des obligations de construction en donnant aux préfets un pouvoir très important. Quelle curieuse conception du droit au logement social !

Avec la baisse des aides à la pierre et des dotations aux collectivités, les leçons de morale du Gouvernement de respecter la loi SRU deviennent, il est vrai, inacceptables.

Pourtant, face au même constat, nous préférons demander l'application de la loi, accroître les financements et faire en sorte de développer la solidarité entre les communes. Je rappelle qu'il manque près de deux millions de logements sociaux. Nous ne serons pas complices du détricotage de la loi SRU. Construire des logements sociaux, c'est porter un idéal social de progrès et affirmer le droit à tout un chacun d'avoir un logement.

Il ne sert à rien de construire là où ce n'est pas utile. On peut réhabiliter le parc ancien et le changer d'affectation.

**M. le président**. – Merci à chacun de respecter son temps de parole.

**M. Marc-Philippe Daubresse**, *rapporteur pour avis de la commission des lois*. – La commission des lois a déposé deux amendements sur cet article : le premier concerne le champ d'application de la loi SRU pour la mettre en harmonie avec la loi Asile et immigration qui vient d'être votée. En outre, nous proposerons de mutualiser les logements sociaux à l'échelle de l'intercommunalité.

La loi SRU a permis d'augmenter le nombre de logements locatifs sociaux. Tous les ministres, dont j'ai été, ont veillé au respect des objectifs, et ceux-ci ont même été dépassés entre 2014 et 2016. Nous ne voulons donc pas détricoter la loi SRU et les préfets conservent toujours leur pouvoir d'amende, notamment pour les communes de mauvaise foi.

Mais depuis le vote de la loi Égalité citoyenneté, l'objectif de 25 % est difficilement atteignable dans les délais fixés.

La question est de savoir comment appliquer la loi SRU.

Les intercommunalités sont les chefs de file des politiques locales de l'habitat menées sur le territoire au travers de la mise en œuvre du PLA dans le respect de l'exigence de mixité et de répartition équilibrée du parc social. Nous pouvons mutualiser ces objectifs à l'échelle de l'intercommunalité mais en posant des garde-fous précis. Pas question donc de revenir sur les 25 % ou du stock. Il n'est pas non plus question d'exiger de communes fortement dotées en logements sociaux de nouvelles constructions sans leur accord. Un plafond sera proposé.

Les communes qui ont fait de gros efforts et qui ont aujourd'hui du mal à atteindre les 25 % ne doivent pas être pénalisées.

**M. Fabien Gay**. – La mise à mal des avancées sociales semble être l'objectif du Gouvernement et de la majorité sénatoriale. Si elles ne possédaient plus aucune vertu, nous pourrions comprendre qu'on les abandonne. Ce n'est pas le cas avec celles de la loi SRU qui a permis de construire 600 000 logements en dix-huit ans. Cette loi a relevé de l'honneur de la France, qui a pour objectif l'équilibre social entre les territoires. C'est le sens de l'appel lancé par l'abbé Pierre à l'Assemblée nationale, le 26 janvier 2006, alors que la loi SRU était attaquée par la droite.

Or l'objectif de ce projet de loi est la vente de logements sociaux à des personnes privées ; or la loi SRU est en travers de son chemin : il faut donc l'abattre ! Cet article allonge de cinq à dix ans le délai pendant lequel les logements sociaux vendus restent comptabilisés dans le quota de la loi SRU, afin de laisser aux communes le temps de reconstituer leur stock. Or ce délai permettrait à certaines communes de tricher alors que deux millions de personnes attendent un logement social en France. La vente de logements sociaux est inacceptable dans les

communes carencées. La commission a aggravé le déricotage de l'article 55 de la loi SRU afin d'augmenter les profits du secteur privé et de favoriser l'entre soi, contre l'objectif de mixité ; ce seront les plus précaires qui en subiront les dommages.

**M. Olivier Léonhardt.** – Dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, la démolition des logements sociaux peut en réduire considérablement leur nombre. Le temps de reconstituer l'offre, la commune peut se retrouver en déficit de logement social alors même qu'elle est mobilisée sur le financement de logements sociaux. Je propose que les logements démolis soient comptabilisés au titre des logements pris en compte par l'article 55 de la loi SRU pendant dix ans.

Pour avoir été maire d'une commune qui a détruit de nombreux logements sociaux, je connais les aléas de la reconstruction.

**M. Philippe Dallier.** – À écouter certains, je crains que notre débat ne soit pas des plus sereins.

L'objectif de la loi SRU était d'encourager la construction de logements sociaux. Ce fut un réel succès, même si une poignée de maires n'en veulent toujours pas. De grâce, arrêtons les caricatures et ne regardons pas que ceux-là.

Deuxième objectif : la mixité sociale. Mais on ne la regarde que dans un sens : comment faire en sorte que des ménages modestes s'installent dans des villes peu ouvertes ? Je veux plaider pour les communes qui disposent de beaucoup de logements sociaux de fait : en Seine-Saint-Denis, c'est le cas. Pour des raisons historiques, ces communes n'avaient pas des taux officiels élevés et pour autant, elles accueillent de nombreux ménages défavorisés.

Madame Gréaume, on a cinq ans de plus mais les objectifs ont été accrus de façon considérable : passer de 20 à 25 %, ce n'est pas chose aisée. La loi a été modifiée à plusieurs reprises pour être adaptée aux difficultés des communes ; d'ailleurs, des collègues communistes ont plaidé pour l'assouplissement dans certains endroits, notamment dans les zones minières.

Les communes qui ont déjà beaucoup de ménages pauvres devraient avoir votre indulgence. *(Applaudissements sur les bancs du groupe Les Républicains)*

**M. Xavier Iacovelli.** – Je suis effaré, mais non surpris, de voir la majorité sénatoriale faire fi des 4 millions de mal-logés. Vous vous attaquez sans ambages à la mixité sociale à coups de dérogations dont vous faites, d'ailleurs, la règle.

**Mme Sophie Primas, présidente de la commission.** – C'est l'inverse !

**M. Xavier Iacovelli.** – Vous dévitalisez la loi SRU en oubliant toute logique de justice et de bon sens économique. Vous allez concentrer les logements sociaux dans certaines villes en dédouanant les autres

de leur devoir de mixité sociale. La loi SRU est un puissant outil de mixité sociale.

**Mme Sophie Primas, présidente de la commission.** – C'est tout le contraire !

**M. Xavier Iacovelli.** – Nous défendons une loi pragmatique qui organise de façon harmonieuse la construction de logements sociaux. L'abbé Pierre s'était rendu à l'Assemblée nationale, à 93 ans, en 2006, en fauteuil roulant, pour défendre la loi SRU, qui est un acquis social majeur.

En Île-de-France, si nous faisons sortir les communes de moins de 3 500 habitants du dispositif de la loi SRU, Marnes-la-Coquette n'aura plus à remplir ses engagements. Alors que 70 % des Franciliens sont éligibles au logement social, comment accepter ces poches de privilégiés ? La mixité sociale est le ciment de notre République.

**Mme Viviane Artigalas.** – Trop d'amendements de la majorité sénatoriale détruisent la loi SRU et les 700 000 logements sociaux attendus d'ici 2025 dans les communes carencées.

Le calendrier, le taux, la mutualisation, le financement, tout est remis en cause ! Pourtant, la loi SRU est un texte fondateur de notre République. Nous avons eu un débat important lors de l'examen de la loi Égalité citoyenneté pour rendre le dispositif SRU plus cohérent avec les réalités concrètes. Diverses communes sont sorties du dispositif lorsque la demande de logements se révélait insuffisante ou lorsque les communes n'étaient pas suffisamment desservies par les transports. La pression sur les territoires tendus doit se poursuivre où la demande de logements est très importante. Cette logique de solidarité doit s'imposer. Nous nous opposerons donc à tous les amendements qui remettent en cause la loi SRU. *(M. Xavier Iacovelli applaudit.)*

**M. Frédéric Marchand.** – Ce projet de loi ne remet pas en cause la loi SRU auquel le Gouvernement est attaché. Néanmoins, les communes hésitent à vendre des logements sociaux à leurs occupants car elles ont peur de ne pouvoir reconstituer leur parc à temps et donc d'être pénalisées. Pourtant l'accession sociale à la propriété est essentielle pour les ménages les plus modestes.

Allonger le délai de cinq à dix ans est bienvenu. Chers collègues, ce rallongement est strictement encadré et il ne bénéficiera qu'aux ventes réalisées auprès des locataires occupants. Je vous invite à la plus grande prudence dans les débats que nous allons avoir.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – La loi SRU, nous en débattons chaque fois qu'on parle de logement - parce que nos collègues de droite continuent de résister à son principe, quand ils n'y sont pas opposés ; alors que l'objectif de la loi SRU, c'est la mixité sociale, un pilier de la République. M. Dallier a raison de poser la question du seuil mais la solution a

consisté à miser sur le parc existant et à favoriser la rotation.

Comment résoudre les problèmes si la plupart des communes ne font pas l'effort de construire un parc locatif social ? La droite n'a jamais accepté cette logique.

Certains demandent de la souplesse, mais la loi SRU a déjà connu des aménagements - et je suis convaincue qu'on peut régler quasiment tous les problèmes d'application par ces assouplissements. Faut-il, ensuite, comptabiliser à l'échelon de l'intercommunalité ? Personnellement, je suis contre - parce que, comme maire d'une commune qui avait du logement social, je me souviens du maire de la commune voisine, qui refusait tout simplement le logement social.

**M. Roger Karoutchi.** – Si c'est la commune de Marnes-la-Coquette qui doit faire le travail pour tous les Hauts-de-Seine, ça ne suffira pas, même avec la maison de Johnny Halliday... (*Sourires*)

Madame Lieneman dit que la droite n'a jamais accepté la loi SRU, mais la droite a gouverné pendant plusieurs quinquennats, sans remettre en cause cette loi. Je suis plutôt favorable à l'échelon de l'intercommunalité car certaines communes n'ont plus un centimètre carré de disponible.

Arrêtons les faux procès. Il faut trouver des solutions acceptables pour tous. Le texte de la commission est équilibré. Quant à faire de la loi SRU un pilier de la République, soyons prudents : ils sont devenus si fragiles... Misons sur les vrais piliers. (*Applaudissements sur les bancs du groupe Les Républicains*)

**Mme Valérie Létard.** – La loi SRU est un totem invoqué à chaque fois qu'on parle du logement. Il faut en connaître les limites. En 2006, nous nous sommes entendus sur le fait qu'il fallait préserver mais adapter la loi SRU.

Rappelons le contexte budgétaire difficile actuel. Rappelons aussi que certaines communes carencées sont très isolées - je pense à des communes du bassin minier, éloignées de tout, où il ne serait pas très judicieux de construire, sinon pour y enfermer les locataires.

Mieux vaut donc construire là où cela a le plus de sens sur le territoire intercommunal. (*Applaudissements sur les bancs du groupe UC*)

**Mme Christine Lavarde.** – Certains exemples touchent au grotesque. Marnes-la-Coquette, citée par M. Iacovelli, a atteint ses objectifs à 208 % entre 2011 et 2013 et à 161 % entre 2014 et 2016 !

**M. Xavier Iacovelli.** – Pourquoi vouloir sortir de la loi SRU alors ?

**Mme Christine Lavarde.** – Les maires de droite font aussi des efforts. Les Hauts-de-Seine et la Seine-Saint-Denis, c'est plus de 8 700 habitants au km<sup>2</sup>. Le

problème, c'est le manque de foncier. Plus que de logements sociaux, c'est de continuité entre le logement social, le logement intermédiaire et le parc privé dont nous avons besoin. (*Applaudissements sur les bancs du groupe Les Républicains*)

**M. Sébastien Meurant.** – Certains maires bâtisseurs peuvent être carencés même s'ils sont dans le vert au regard des critères de tension.

**M. Xavier Iacovelli.** – C'est faux !

**M. Sébastien Meurant.** – L'aménagement d'une ville, la part de logements sociaux, c'est le fruit d'une histoire. Certaines villes n'ont tout simplement pas de foncier. Je rappelle qu'il existe nombre de lois qui empêchent de construire - ne serait-ce que pour des raisons de protection de l'environnement. Maire pendant dix ans d'une ville restée trente ans à gauche, et très à gauche puisque dirigée par une proche de Martine Aubry, j'ai trouvé une ville dotée de 11 % de logements sociaux !

Dans un département comme le Val-d'Oise, la DGF a baissé de 36 % en quatre ans. Comment finance-t-on ?

**M. Jean-François Husson.** – Il existe des métropoles de taille plus modeste que Paris. C'est le cas du Grand Nancy. Nous travaillons sur des politiques d'habitat qui doivent résoudre la quadrature du cercle. À Nancy, sur vingt communes, deux n'ont pas atteint leur quota mais d'autres ont 60 % de logements sociaux. Ne peut-on envisager une fongibilité ? Plus on densifie, plus il faut fournir de services. Ce sujet doit être abordé avec pragmatisme et bon sens, mais aussi avec justice.

**M. le président.** – Espérons que ce débat sur l'article, dans lequel le nombre d'orateurs vient de passer de cinq à seize, accélère la présentation des amendements...

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Ce sujet est difficile. Le Gouvernement n'a aucunement l'intention d'abattre la loi SRU. Il ne touchera pas à ses principes - il faut conserver le corpus qui a fait ses preuves. Toutefois, nous constatons des dysfonctionnements depuis plusieurs années, qu'il faut résoudre avec pragmatisme.

La loi SRU a déjà fait l'objet de modifications. À l'Assemblée nationale, tous les groupes en ont proposé, sauf La France Insoumise.

La loi Égalité et citoyenneté a apporté de nombreuses modifications.

En 2017, 1997 communes étaient concernées par la loi, 1219 ne respectaient pas leurs obligations légales ; 711 les respectaient ; 649 n'avaient pas atteint les objectifs fixés dans le triennal 2014-2016 ; 259 communes ont fait l'objet d'un arrêté de carence, 20 % de plus que lors du triennal précédent. Le décret que j'ai signé le 28 décembre 2017 a exempté 274 communes de sanction sur 2018-2019, en application de la loi Égalité et citoyenneté.

La loi SRU n'est donc pas intangible ; si le Gouvernement avait eu l'intention de la supprimer, je n'aurais pas demandé aux préfets d'œuvrer avec la plus grande fermeté. J'ai la liste de toutes les communes. Certaines sont sanctionnées à 400 %. Nous appliquons les mesures légales et réglementaires avec pragmatisme. Certaines communes sont confrontées à des difficultés pratiquement insolubles, il faut en tenir compte.

Je donnerai des avis défavorables à la plupart des amendements pour conserver la cohérence du projet de loi.

Nos concitoyens veulent surtout qu'on dynamise la construction de logements sociaux, ce qui ne passe pas par des objectifs inatteignables.

**Mme Dominique Estrosi Sassone**, *rapporteur*. – Il est important de poser les éléments du débat.

La commission des affaires économiques n'a pas non plus voulu détricoter, inhumer, enterrer ou faire disparaître la loi SRU. Celle-ci a fait prendre conscience de la nécessité de construire. C'est parce que les délais sont devenus inatteignables qu'on a voulu donner de l'oxygène aux maires, au lieu de les braquer.

L'article 55 de la loi SRU n'est pas un dogme immuable.

Nous avons voulu aller un peu plus loin que le Gouvernement sur le décompte de logements sociaux. Nous avons ajouté les logements au titre de l'accession sociale à la propriété (PSLA), pour dix ans, ceux relevant d'un bail réel solidaire et les places en hébergement d'urgence. Mais nous n'avons pas allongé la liste du décompte des logements sociaux : c'est pourquoi l'avis de la commission sera défavorable sur tous les amendements qui allongent cette liste.

Le CGEDD l'a montré : le calendrier de rattrapage des objectifs est irréaliste, en concentrant la moitié des objectifs sur le dernier triennal ; cela risque de décourager les maires qui font pourtant des efforts. D'où l'aménagement de la commission, qui a ajouté deux paliers, en 2028 et 2031.

Ensuite, la réforme territoriale est passée par là, qui a fait entrer de nouvelles communes, dont les communes nouvelles, dans le dispositif. La commission propose que ces nouvelles communes et les communes entrantes bénéficient d'un calendrier étiré jusqu'en 2040, par souci d'équité. Elles auront ainsi le même nombre d'années que les autres pour atteindre leurs objectifs.

La commission a uniformisé les seuils d'application de la loi ; le seuil à 3 500 habitants avait déjà été voté ici dans le cadre de la loi Egalité et citoyenneté, mais n'avait pas passé le filtre de la navette.

La commission proposera une expérimentation aux communes ayant atteint 15 % de logements sociaux et devant atteindre 25 % : elles pourront conclure une

convention d'objectifs et de moyens avec le préfet précisant les engagements à respecter par triennal, au vu de critères réalistes.

Le rapporteur pour avis de la commission des lois, M. Daubresse, propose également une mutualisation au niveau de l'EPCI et raisonnant sur le stock : la commission donnera un avis favorable à l'amendement n°519, tel que sous-amendé sur proposition de Vincent Capo-Canellas.

La commission est favorable à l'amendement de M. Dallier, qui adapte l'objectif au taux de pauvreté des ménages de la commune ; il amorce certes un changement de paradigme, mais semble réaliste. Il ne s'agit en aucun cas de détricoter le système.

La commission aura un avis défavorable à toutes les autres propositions.

**M. le président**. – Amendement n°208, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Supprimer cet article.

**M. Pascal Savoldelli**. – De quels maires parle-t-on ? Si certains veulent une assistance psychologique parce qu'ils ne parviennent pas à appliquer la loi, alors qu'ils le disent - et regardons-y à deux fois ! J'ai la liste sous les yeux, elle est publique et j'aurais apprécié que le ministre la lise... En PACA, j'en vois, des hommes et des femmes de conviction... qui ne veulent pas de logements sociaux ! À Neuilly non plus - leur choix est légitime, c'était dans leur programme. Le ministre a exempté 274 maires, comme il en a le droit.

Bien sûr que des maires sont réellement dans l'impossibilité de construire. On pourrait en faire la liste ensemble ! Nous aussi vivons en France, nous ne sommes pas aveugles.

Nous devrions travailler davantage sur la question du foncier. Donner plus de moyens à la Foncière logement serait une piste.

*L'amendement n°650 rectifié n'est pas défendu.*

**M. le président**. – Amendement identique n°946 rectifié, présenté par MM. Labbé, Dantec et Guérini.

**M. Joël Labbé**. – L'élargissement voté en commission remet en cause un texte, la loi SRU, qui fonctionne et qui a fait ses preuves.

**Mme Dominique Estrosi Sassone**, *rapporteur*. – Avis défavorable, comme je l'ai expliqué.

**M. Jacques Mézard**, *ministre*. – Même avis. Un mot sur les exemptions. Le décret du 28 décembre 2017 n'a pas fait l'objet de beaucoup de contestations... Rien n'est caché : il est même précédé d'un avis de la commission nationale.

La législation actuelle ne règle tout simplement pas tous les problèmes : c'est ce que j'ai constaté en regardant la situation de près.

**M. Philippe Dallier.** – Nous sommes passés de 20 à 25 %, avec un délai de cinq ans, pour toutes les communes. Mais ce n'est pas tout : la façon de calculer les objectifs triennaux a changé : il faut à tout prix être à 25 % en 2025, ce qui rend la dernière marche infranchissable, même lorsque les engagements triennaux ont toujours été respectés !

Le CGEDD l'a dit en 2015 : en 2019, 60 % des communes seront potentiellement carencées et ce sera pire sur la période triennale suivante. Les communes sont envoyées dans le mur !

La population de ma commune a progressé de 40 % depuis 1990, nous sommes passés dans le même temps d'un taux de 7% à 16% de logement social. Je ne pourrai pas parvenir à l'objectif et quand bien même, ce serait absurde en termes de mixité. Ce système, je le redis, est absurde ! Il faut de la souplesse, pour ne pas traiter tout le monde comme Neuilly-sur-Seine ou Marnes-la-Coquette ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe Les Républicains*)

*Les amendements identiques n<sup>os</sup> 208 et 946 rectifié ne sont pas adoptés.*

**M. le président.** – Amendement n<sup>o</sup> 437 rectifié bis, présenté par MM. H. Leroy, Meurant et Pemezec, Mmes Garriaud-Maylam et Bonfanti-Dossat, MM. Danesi et Revet, Mmes Bories et Lassarade et MM. Rapin et Ginesta.

Rédiger ainsi cet article :

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

1<sup>o</sup> Le II de l'article L. 302-4 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est supprimé ;

b) Le dernier alinéa est supprimé ;

2<sup>o</sup> La section 2 du chapitre II du titre préliminaire du livre III est abrogée ;

3<sup>o</sup> Au premier alinéa de l'article L. 302-16, les mots : « définis à l'article L. 302-5 » sont supprimés ;

4<sup>o</sup> Aux 3<sup>o</sup> et 4<sup>o</sup> du II de l'article L. 342-2, les mots : « mentionnés à l'article L. 302-5 » sont supprimés ;

5<sup>o</sup> Au c du 3<sup>o</sup> du I de l'article L. 342-14, les mots : « mentionnés à l'article L. 302-5 » sont supprimés ;

6<sup>o</sup> Le 1<sup>o</sup> de l'article L. 371-4 est ainsi rédigé :

« 1<sup>o</sup> L'article L. 300-1 n'est pas applicable ; »

7<sup>o</sup> À la seconde phrase du septième alinéa de l'article L. 411-2, les mots : « mentionnés à l'article L. 302-5 » sont supprimés ;

8<sup>o</sup> À la deuxième phrase de l'alinéa L. 411-5, les mots : « au sens du 2<sup>o</sup> du IV de l'article L. 302-5 » sont supprimés ;

9<sup>o</sup> L'avant-dernier alinéa de l'article L. 411-5-1 est supprimé ;

10<sup>o</sup> L'antépénultième alinéa de l'article L. 411-10 est supprimé ;

11<sup>o</sup> L'article L. 421-1 est ainsi modifié :

a) À la seconde phrase du 5<sup>o</sup>, les mots : « pris en application du dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du présent code » sont supprimés ;

b) Au 18<sup>o</sup>, les mots : « mentionnés à l'article L. 302-5 » sont supprimés ;

c) Au vingt-huitième alinéa, les mots : « définis à l'article L. 302-5 » sont supprimés ;

12<sup>o</sup> Au b du 3<sup>o</sup> de l'article L. 421-4, les mots : « pris en application du dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du présent code » sont supprimés ;

13<sup>o</sup> L'article L. 422-2 est ainsi modifié :

a) À la seconde phrase du cinquième alinéa, les mots : « pris en application du dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du présent code » sont supprimés ;

b) Au trente-troisième alinéa, les mots : « pris en application du dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du présent code » sont supprimés ;

c) Au quarantième alinéa, les mots : « mentionnés à l'article L. 302-5 » sont supprimés ;

d) Au quarante-cinquième alinéa, les mots : « définis à l'article L. 302-5 » sont supprimés ;

14<sup>o</sup> L'article L. 422-3 est ainsi modifié :

a) Au vingt-troisième alinéa, les mots : « pris en application du dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du présent code » sont supprimés ;

b) Au trente-sixième alinéa, les mots : « pris en application du dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du présent code » sont supprimés ;

c) Au quarante-quatrième alinéa, les mots : « mentionnés à l'article L. 302-5 » sont supprimés ;

d) Au quarante-neuvième alinéa, les mots : « définis à l'article L. 302-5 » sont supprimés ;

15<sup>o</sup> Le 2<sup>o</sup> du II de l'article L. 435-1 est abrogé ;

16<sup>o</sup> L'antépénultième alinéa de l'article L. 443-15-2-3 est supprimé ;

17<sup>o</sup> La seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 443-15-6 est supprimée ;

18<sup>o</sup> Au dernier alinéa de l'article L. 443-15-7, les mots : « visés à l'article L. 302-5 du présent code » sont supprimés ;

19<sup>o</sup> À la première phrase de l'article L. 444-2, les mots : « au sens de l'article L. 302-5 » sont supprimés.

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

1<sup>o</sup> L'article L. 111-24 est abrogé ;

2<sup>o</sup> L'article L. 131-9 est abrogé ;

3° Au 2° de l'article L. 151-28, les mots : « au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation » sont supprimés ;

4° Au premier alinéa de l'article L. 152-6 du code de l'urbanisme, les mots : « figurant sur la liste prévue au dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation » sont supprimés ;

5° Le deuxième alinéa de l'article L. 210-1 est ainsi modifié :

a) La première phrase est supprimée ;

b) À la dernière phrase, les mots : « ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du même code » sont supprimés ;

6° À la dernière phrase du dernier alinéa de l'article L. 211-2, les mots : « ou déterminés en application du premier alinéa de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation » sont supprimés ;

7° Le 2° de l'article L. 324-8 est abrogé ;

8° Le d de l'article L. 422-2 est abrogé.

III. – Le code général des collectivités territoriales est ainsi modifié :

1° Au dernier alinéa de l'article L. 2252-2, les mots : « identifiées en application des dispositions du dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation » sont supprimés ;

2° Au dernier alinéa de l'article L. 3231-4-1, les mots : « identifiées en application des dispositions du dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation » sont supprimés ;

3° Au dernier alinéa de l'article L. 4253-2, les mots : « identifiées en application des dispositions du dernier alinéa du II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation » sont supprimés.

IV. – Le code général des impôts est ainsi modifié :

1° Au b de l'article 279-0 *bis* A, les mots : « , au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, » sont supprimés ;

2° Au quatrième alinéa de l'article 1384 B, les mots : « , au sens de l'article L. 302-5 du même code, » sont supprimés ;

3° Au premier alinéa du I de l'article 1384 C, les mots : « , au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, » sont supprimés ;

4° Au premier alinéa de l'article 1384 G, les mots : « , au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, » sont supprimés ;

5° Au premier alinéa de l'article 1391 D, les mots : « visés aux 3° et 4° du IV de l'article L. 302-5 du même code » sont supprimés.

V. – L'avant-dernier alinéa du VI de l'article L. 312-5-3 du code de l'action sociale et des familles est ainsi rédigé :

« Le produit du prélèvement est reversé dans des conditions fixées par le décret prévu au VII. »

VI. – Au premier alinéa du I de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 portant engagement national pour le logement, les mots : « , par l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation » sont supprimés.

VII. – La loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris est ainsi modifiée :

1° L'avant-dernier alinéa de l'article 22 est supprimé ;

2° L'article 24 est abrogé.

VIII. – Les articles 26 et 27 de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social sont abrogés.

IX. – La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté est ainsi modifiée :

1° La seconde phrase du II de l'article 70 est supprimée ;

2° L'article 97 est ainsi modifié :

a) Le IX est ainsi rédigé :

« IX. – Les plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programmes locaux de l'habitat arrêtés ou approuvés avant la publication de la présente loi doivent être adaptés selon la procédure définie à l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme dans un délai de deux ans, ou de trois ans si cette mise en compatibilité implique une révision du plan local d'urbanisme, à compter de la promulgation de la présente loi. » ;

b) Le X est abrogé ;

3° Le II de l'article 98 est abrogé ;

4° Les II et III de l'article 99 sont abrogés.

**M. Sébastien Meurant.** – Cet amendement remet le maire au cœur du dispositif. Il est responsable de l'aménagement sur son territoire. Au fur et à mesure que l'on s'approchera de 2025, de plus en plus de communes seront carencées. Il faudra construire toujours plus, car la population augmente, se transforme, dé-cohabite, divorce. Je ne dis rien des contraintes géographiques ou urbanistiques. Il faut éviter les contentieux, les préfets nous le disent : « bon courage car les choses ne sont pas tenables ». Il faut laisser de la liberté aux maires qui essaient de faire au mieux pour leur commune. Le foncier pose des problèmes très difficiles. Soyons incitatifs et non punitifs. Un peu de bon sens par pitié !

**M. le président.** – Amendement n°805, présenté par le Gouvernement.

Rédiger ainsi cet article :

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

1° Après le huitième alinéa du IV de l'article L. 302-5, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Sont décomptés, pendant une période de dix ans à compter de leur vente, les logements qui sont vendus à leurs locataires en application de l'article L. 443-7. » ;

2° Le dernier alinéa de l'article L. 443-15-7 est supprimé.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Cet amendement rétablit la rédaction initiale du Gouvernement.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis très défavorable à l'amendement n°437 rectifié *bis* ; nous avons voulu adapter la loi SRU, pas la supprimer !

Avis défavorable à l'amendement n°805, naturellement.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis très très défavorable à l'amendement n°437 rectifié *bis*, qui incinère la loi SRU. Construire plus de résidences secondaires que de logements sociaux conduit à des difficultés certaines.

**M. Xavier Iacovelli.** – S'il fallait un amendement illustrant la volonté de détricoter la loi SRU, nous le tenons avec l'amendement n°437 rectifié *bis*. (*Exclamations sur les bancs du groupe Les Républicains*)

Monsieur le Ministre, nous vous soutiendrons dans la défense de la loi SRU.

*L'amendement n°437 rectifié bis n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°805.*

**M. le président.** – Amendement n°30 rectifié, présenté par M. Danesi, Mmes Puissat et Procaccia, M. Lefèvre, Mme Berthet, MM. Morisset et Mayet, Mmes Micouleau et A.M. Bertrand, MM. B. Fournier, de Legge, Poniatowski et Bizet, Mmes Deromedi et Delmont-Koropoulis, MM. Piednoir, Charon, Sido et Laménie, Mmes Lanfranchi Dorgal, Lopez et Troendlé, MM. Revet, Bascher et Rapin, Mme L. Darcos, MM. Genest et Saury, Mmes Garriaud-Maylam et Lherbier, MM. Savin, Gilles et Gremillet et Mme Imbert.

Après l'alinéa 1

Insérer six alinéas ainsi rédigés :

...° L'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

a) Le I est ainsi rédigé :

« I. – Les dispositions de la présente section s'appliquent aux intercommunalités ou aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements sociaux locatifs représente, au 1<sup>er</sup> janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales. » ;

b) Le II est ainsi modifié :

- À la première phrase du premier alinéa, les mots : « communes mentionnées » sont remplacés par les mots : « intercommunalités et établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant une commune de plus de 15 000 habitants » ;

- Au deuxième alinéa, les mots : « communes mentionnées » sont remplacés par les mots : « intercommunalités ou aux établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants mentionnés » ;

**Mme Catherine Procaccia.** – Nous proposons d'appliquer le taux de calcul de logements sociaux à l'échelle de l'EPCI, ce qui correspond à la nouvelle organisation territoriale.

**M. le président.** – Amendement n°269 rectifié *ter*, présenté par Mmes Chain-Larché et Thomas, M. Cuypers, Mmes Lavarde et F. Gerbaud, M. Charon, Mmes Garriaud-Maylam, Berthet et Deromedi, MM. Poniatowski, Kennel et Revet, Mme Delmont-Koropoulis, M. Mayet, Mme Bories, M. Bockel, Mmes Deroche et Bonfanti-Dossat, MM. B. Fournier et Mandelli et Mme Lamure.

Après l'alinéa 1

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Au I de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « recensement de la population, », sont insérés les mots : « hors population carcérale, » ;

**Mme Christine Lavarde.** – Cet amendement vise à ne pas tenir compte de la population carcérale dans le calcul de la population.

**M. le président.** – Amendement n°410 rectifié *ter*, présenté par MM. Decool, Bignon, Capus, Fouché, Lagourgue, Malhuret et A. Marc, Mme Mélot et M. Wattebled.

Après l'alinéa 1

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

... ° Au I de l'article L. 302-5, après le mot : « agglomération », sont insérés les mots : « dont la majorité des communes sont situées dans le périmètre du même schéma de cohérence territoriale que les communes concernées » ;

**M. Alain Fouché.** – Cet amendement met en cohérence l'application des dispositions de la loi SRU et le périmètre de rattachement au SCOT d'une collectivité. Il précise qu'une commune ne peut être rattachée, pour l'application de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'urbanisme, qu'à une agglomération dont la majorité des communes se trouvent dans le périmètre du même SCOT que la commune concernée.

**M. le président.** – Amendement identique n°849 rectifié *bis*, présenté par M. Marchand et les membres du groupe La République En Marche.

**M. Frédéric Marchand.** – C'est le même. Il procède de situations ubuesques portées à notre connaissance par des élus du Nord.

**M. le président.** – Amendement n°39 rectifié *bis*, présenté par MM. Bascher, Mandelli et Morisset, Mmes de Cidrac et Delmont-Koropoulos, MM. Pemezec et Brisson, Mme Thomas, M. Paccaud, Mme Lherbier, MM. Grosdidier, Cuypers, Bazin, Charon, Piednoir, Pellevat, Cambon, Rapin, Lefèvre et B. Fournier, Mmes Lopez et Deromedi, MM. Revet et Longuet, Mme Garriaud-Maylam, M. Poniatowski, Mme Deroche et MM. Gilles et Meurant.

Après l'alinéa 1

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° Au I de l'article L. 302-5, le nombre : « 15 000 » est remplacé par le nombre : « 20 000 » ;

**M. Jérôme Bascher.** – Nous regroupons des communes pour faire des entités plus grandes. Comment procéder pour les communes entrantes ? Porter le seuil de taille de la commune principale de 15 000 à 20 000 lève un frein.

*L'amendement n°749 rectifié n'est pas défendu.*

**M. le président.** – Amendement n°40 rectifié *bis*, présenté par MM. Bascher, Mandelli et Morisset, Mmes de Cidrac et Delmont-Koropoulos, MM. Pemezec et Brisson, Mme Thomas, M. Paccaud, Mme Lherbier, MM. Grosdidier, Cuypers, Bazin et Charon, Mme Lavarde, MM. Pellevat, Cambon et Lefèvre, Mmes Lopez et Deromedi, MM. Revet et Longuet, Mmes Garriaud-Maylam et Deroche et MM. Gilles, Meurant et Rapin.

Après l'alinéa 1

Insérer cinq alinéas ainsi rédigés :

...° L'article L. 302-5 est ainsi modifié :

1° Le I est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Si l'ensemble des communes mentionnées au premier alinéa appartenant à un même établissement public de coopération intercommunale le décide, les dispositions de la présente section s'entendent à l'échelle du territoire de cet établissement et non plus à celle de la commune. » ;

2° Le II est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Si l'ensemble des communes mentionnées au premier alinéa du présent II appartenant à un même établissement public de coopération intercommunale le décide, les dispositions de la présente section s'entendent à l'échelle du territoire de cet établissement et non plus à celle de la commune. »

**M. Jérôme Bascher.** – La logique est analogue : laissons le choix aux élus de déterminer l'assiette

territoriale du calcul du quota SRU, soit au niveau de l'intercommunalité soit au niveau de la commune.

**M. le président.** – Amendement n°291 rectifié *ter*, présenté par Mme Lavarde, MM. Pemezec, Karoutchi, Kern, Rapin et Janssens, Mme Garriaud-Maylam, MM. Henno, Brisson, Le Nay, Cuypers et Mizzon, Mmes Vullien et Deromedi, M. Moga, Mmes Goy-Chavent et Bories, M. Guerriau, Mme Guidez et MM. Decool et Gremillet.

Après l'alinéa 1

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Le I de l'article L. 302-5 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les logements mentionnés à l'article L. 302-16 sont exclus de la définition des résidences principales au sens du présent article. » ;

**Mme Christine Lavarde.** – Cet amendement permet d'atteindre un peu plus rapidement le taux SRU de 25 % en portant au dénominateur les résidences principales à l'exclusion des logements intermédiaires, tout en laissant inchangé le numérateur.

**M. le président.** – Amendement n°292 rectifié *quinquies*, présenté par Mme Lavarde, MM. Pemezec, Karoutchi, Kern, Rapin et Janssens, Mme Garriaud-Maylam, MM. Henno, Le Nay, Cuypers et Mizzon, Mmes Dumas, Vullien et Deromedi, M. Moga, Mmes Goy-Chavent et Bories, MM. Guerriau et Chasseing, Mmes Guidez et Malet et M. Gremillet.

Après l'alinéa 1

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Le I de l'article L. 302-5 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Les logements mentionnés à l'article L. 302-16, dont le permis de construire est délivré à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019, sont exclus de la définition des résidences principales au sens du présent article. » ;

**Mme Christine Lavarde.** – Il est analogue. J'en profite pour défendre un amendement déclaré irrecevable car relevant du domaine réglementaire, qui visait à prendre en compte la taille des logements. En effet, un studio a aujourd'hui le même poids qu'un F5 ! Une commune carencée a intérêt à ne construire que des studios...

**M. le président.** – Amendement identique n°524 rectifié *bis*, présenté par M. Brisson, Mme Bonfanti-Dossat, MM. Lefèvre, Courtial, Piednoir, H. Leroy, Bazin et Revet, Mmes Imbert et Deroche et M. Savary.

**M. Arnaud Bazin.** – Défendu.

**M. le président.** – Amendement n°680 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Boulay-Espéronnier, Chain-Larché, Delmont-Koropoulos, Deroche et Deromedi, M. P. Dominati, Mmes Dumas et Eustache-Brinio, M. B. Fournier, Mmes Garriaud-

Maylam et Lamure, MM. Lefèvre, H. Leroy, Mandelli et Milon, Mme Micouveau, MM. Rapin, Savin et Sido et Mme Thomas.

Après l'alinéa 1

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Le I de l'article L. 302-5 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Un décret en Conseil d'État peut exclure de la définition des résidences principales au sens du présent article tout ou partie des logements mentionnés à l'article L. 302-16 dont les permis de construire sont délivrés à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019. » ;

**M. Philippe Dallier.** – Construire du logement intermédiaire dans une commune, c'est renoncer à la taxe foncière pendant vingt ans. Cet amendement sort le logement intermédiaire du raisonnement SRU.

**M. le président.** – Amendement n°247, présenté par MM. Schmitz et Laugier et Mme de Cidrac.

Après l'alinéa 1

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Le II de l'article L. 302-5 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ce taux est également fixé à 20 % pour les communes appartenant à une agglomération ou à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre mentionnés au I du présent article dont la totalité du territoire est inscrit dans un périmètre de protection des abords de monuments historiques au titre de l'article L. 621-30 du code du patrimoine. » ;

**M. Alain Schmitz.** – La commune de Versailles n'est occupée par la ville elle-même que sur un quart de sa superficie... Compte tenu de cette caractéristique unique, il est proposé, reprenant le dispositif spécifique prévu par l'article 112 II, non codifié, de la loi du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine, de prendre en compte cette servitude d'utilité publique couvrant la totalité du territoire communal, comme critère justifiant la dérogation imposant le respect d'un quota de 20 % et non de 25 % de logements sociaux.

**M. le président.** – Amendement n°584, présenté par M. Iacovelli et les membres du groupe socialiste et républicain.

Alinéas 2, 4 et 7 à 9

Supprimer ces alinéas.

**M. Maurice Antiste.** – La commission des affaires économiques a comptabilisé au titre des obligations SRU, les PSLA et les logements objets d'un bail réel solidaire ; elle a également pris en compte les places en centres d'accueil pour demandeurs d'asile, en centres d'hébergement et en centres d'hébergement d'urgence des demandeurs d'asile.

Cet amendement supprime ces dispositions, car il n'est pas opportun de réduire l'effort de construction de logements sociaux.

**M. le président.** – Amendement n°440 rectifié, présenté par MM. H. Leroy, Meurant et Pemezec, Mmes Garriaud-Maylam et Bonfanti-Dossat, MM. Danesi, Revet et Reichardt, Mmes Bories et Lassarade et MM. Rapin et Ginesta.

Alinéa 2

Remplacer cet alinéa par six alinéas ainsi rédigés :

1° L'article L. 302-5 est ainsi modifié :

a) À la première phrase du I, le pourcentage : « 25 % » est remplacé par le pourcentage : « 20 % » ;

b) Le II est ainsi modifié :

- à la première phrase du premier alinéa et à la première phrase du troisième alinéa, le pourcentage : « 20 % » est remplacé par le pourcentage : « 15 % » ;

- au deuxième alinéa, le pourcentage : « 25 % » est remplacé par le pourcentage : « 20 % » ;

c) À la première phrase du deuxième alinéa du III, après le mot : « proposition », sont insérés les mots : « des communes ou » ;

**M. Sébastien Meurant.** – Il s'agit de réduire de 25 à 20 % le minimum de logements sociaux, pour coller un peu plus à la réalité.

N'ayant pas beaucoup de résidences secondaires sur le territoire de ma commune, je ne me sens guère concerné par les propos du ministre. J'ai été maire bâtisseur, et pénalisé. Trois ans pour construire, c'est insuffisant ! L'objectif devrait être de faire une France de propriétaires. Les pénalités infligées relèvent de la spoliation. Pour qu'une loi soit respectée, encore faut-il qu'elle soit respectable.

**M. Fabien Gay.** – Amendement n°209, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéa 4

Supprimer cet alinéa.

**M. Fabien Gay.** – Nous ne souhaitons pas qu'entrent dans le décompte les structures de l'hébergement d'urgence des demandeurs d'asile et les centres d'hébergement provisoire destinés aux réfugiés. Ne mélangeons pas politique d'asile et politique d'accès au logement.

**M. le président.** – Amendement n°285 rectifié, présenté par MM. Chaize et Bizet, Mme Deromedi, MM. Gremillet et Bascher, Mme Garriaud-Maylam et MM. Revet, Savary, Pierre et Capocanellas.

I. – Alinéa 4

1° Avant les mots :

, des centres d'accueil

insérer les mots :

, des maisons d'enfants à caractère social

2° Après le mot :

articles

insérer la référence :

L. 315-7,

II. – Après l'alinéa 4

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) À la deuxième phrase du 4°, après le mot : « places », sont insérés les mots : « des maisons d'enfants à caractère social, » ;

**M. Patrick Chaize.** – Cet amendement de bon sens intègre les places créées dans des maisons d'enfants à caractère social dans le décompte.

**M. le président.** – Amendement n°286 rectifié, présenté par MM. Hugonet, Brisson et Bockel, Mmes de Cidrac et L. Darcos, MM. Charon et Danesi, Mmes Bories, Deromedi et F. Gerbaud, MM. Lefèvre, Panunzi, Piednoir et Rapin, Mme Imbert et M. Revet.

Alinéa 4

1° Avant les mots :

, des centres d'accueil

insérer les mots :

, des structures d'hébergement d'urgence

2° Après la référence :

L. 345-1

insérer la référence :

, L. 345-2-2

**Mme Marta de Cidrac.** – Cet amendement intègre les centres d'hébergement d'urgence dont le fonctionnement s'apparente à celui d'un centre d'hébergement et de réinsertion sociale.

**M. le président.** – Amendement n°210, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéas 7 à 9

Supprimer ces alinéas.

**M. Pierre Laurent.** – Les logements intermédiaires acquis en PSLA ou faisant l'objet d'un bail réel solidaire ne devraient pas être décomptés au titre de la loi SRU. Celle-ci vise à donner un logement accessible à tous les Français qui en ont besoin. Or le nombre de personnes éligibles au logement social ne cesse de croître et croîtra encore avec les politiques menées. Finissons-en avec ce vieux serpent de mer !

**M. le président.** – Amendement n°35 rectifié *ter*, présenté par MM. Richard et Lévrier, Mme Schillinger et MM. Patriat, Amiel, Cazeau, Dennemont, Rambaud,

Karam, Haut, de Belenet, Patient, Yung, Mohamed Solihi, Théophile et Hassani.

Après l'alinéa 9

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Le deuxième alinéa du I de l'article L. 302-8 est ainsi rédigé :

« Toutefois, lorsqu'une commune appartient à un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre ayant adopté un programme local de l'habitat, cet établissement public peut définir au début de chaque période triennale mentionnée au premier alinéa du présent I, un objectif partagé de réalisation de logements locatifs sociaux sur le territoire de la commune accroissant d'au moins la moitié de l'objectif fixé en application du même premier alinéa la part de ces logements dans le total des résidences principales. L'objectif de réalisation de logements locatifs sociaux pour l'ensemble des communes de l'établissement public ne peut être inférieur au nombre total de ceux dont la réalisation serait nécessaire, dans les communes soumises au prélèvement prévu au premier alinéa de l'article L. 302-7, pour atteindre l'objectif légal assigné à celles-ci. Les communes non soumises à ce prélèvement ne peuvent se voir imposer la construction de logements sociaux supplémentaires sans leur accord. Lorsqu'il est fait application du présent alinéa, le calcul du prélèvement régi par l'article L. 302-7 dû par chaque commune assujettie s'opère en comptant comme logements réalisés une proportion égale du nombre total de ceux réalisés dans l'ensemble intercommunal au regard de l'objectif partagé. » ;

**M. Alain Richard.** – Depuis l'origine, la loi SRU prévoit la possibilité de mettre en solidarité, au niveau communautaire, les réalisations de logements sociaux nécessaires pour atteindre le taux requis. Le dispositif pêchait par deux faiblesses : la nécessité de répéter l'exercice à chaque période triennale et la pénalité inchangée infligée à la commune encore en déficit. D'où cet amendement, qui prévoit un étalement sur plusieurs périodes triennales et une application échelonnée de la contribution selon le degré de réalisation des communes.

**M. le président.** – Amendement n°519 rectifié, présenté par M. Daubresse, au nom de la commission des lois.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... - Après l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 302-9-1-... ainsi rédigé :

« Art. L. 302-9-1-... – I. – À titre expérimental, par dérogation aux dispositions de la présente section, les obligations qui en découlent pour les communes mentionnées à l'article L. 302-5 peuvent être transférées à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont ces communes sont membres, dans les conditions et selon les modalités prévues au présent article.

« II. – Le transfert à l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre des obligations imposées aux communes est possible si l'ensemble des conditions suivantes est réuni :

« 1° L'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre est compétent en matière de plan local d'urbanisme ou de documents d'urbanisme en tenant lieu ;

« 2° L'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre se substitue à l'ensemble des communes dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente au moins 15 % des résidences principales et doit atteindre 25 %, en application du même article L. 302-5 ;

« 3° Les modalités de substitution sont fixées dans un contrat intercommunal de mixité sociale adopté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre concerné et les deux tiers au moins des conseils municipaux de ses communes membres représentant plus de la moitié de la population totale de celles-ci, ou la moitié au moins des conseils municipaux desdites communes représentant les deux tiers de la population totale ;

« 4° Le contrat intercommunal de mixité sociale est agréé par arrêté du représentant de l'État dans la région. Le refus de délivrance de l'agrément est motivé.

« III. – L'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre assure, sur l'ensemble de son territoire, la totalité des obligations découlant de la présente section auxquelles chacune des communes membres serait individuellement tenue sur son propre territoire en l'absence de contrat intercommunal de mixité sociale. Ce contrat ne peut toutefois pas imposer la construction de logements locatifs sociaux supplémentaires aux communes qui ne sont pas soumises au prélèvement sur les ressources fiscales prévu à l'article L. 302-7 si elles n'y consentent pas.

« IV. – Le contrat intercommunal de mixité sociale prévoit les objectifs de réalisation de logements locatifs sociaux à atteindre sur une période triennale. Il fixe, notamment, les contributions financières réciproques entre les communes et l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre pour son exécution. Le contrat intercommunal de mixité sociale prévoit également les conséquences financières supportées par les parties en cas de résiliation.

« V. – Les logements locatifs sociaux réalisés, sur une période triennale, dans le cadre d'un contrat intercommunal de mixité sociale, sont réputés réalisés sur le territoire des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre, selon des modalités et dans des proportions définies par ledit contrat.

« VI. – Le contrat intercommunal de mixité sociale peut être résilié par les communes dans les conditions prévues au 3° du II. Il peut faire l'objet d'avenants adoptés dans les conditions prévues aux 3° et 4° du même II. Il devient caduc en cas de retrait d'agrément

du représentant de l'État dans la région. Le retrait d'agrément prend la forme d'un arrêté pris dans les formes et conditions applicables aux arrêtés de carence prononcés par le représentant de l'État en application du deuxième alinéa de l'article L. 302-9-1. La caducité du contrat intercommunal de mixité sociale ne fait pas obstacle à l'application des stipulations ayant pour objet de régler la liquidation du contrat. Elles peuvent toutefois être aménagées par l'arrêté de retrait d'agrément. La résiliation ou la caducité du contrat intercommunal de mixité sociale met immédiatement fin à toute dérogation applicable aux communes membres et les soumet de nouveau individuellement à l'ensemble des obligations prévues à la présente section. Les logements locatifs sociaux régulièrement réalisés en application d'un contrat intercommunal de mixité sociale caduc ou résilié demeurent réputés réalisés sur le territoire des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre selon les stipulations dudit contrat.

« VII. – L'expérimentation prévue au I est menée pour une durée de six ans à compter de l'entrée en vigueur du présent article. Six mois avant son terme, le Gouvernement remet au Parlement un rapport d'évaluation. Au terme de l'expérimentation, les logements locatifs sociaux régulièrement réalisés en application d'un contrat intercommunal de mixité sociale sont réputés réalisés sur le territoire des communes membres de l'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre selon les stipulations dudit contrat.

« VIII. – Les I à VII sont applicables à la métropole de Lyon et aux communes situées sur son territoire.

« IX. – Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent article. »

**M. Marc-Philippe Daubresse**, *rapporteur pour avis*. – Le dispositif que nous proposons, conçu en collaboration avec la commission des affaires économiques, est expérimental. Il ne revient pas sur la logique de stock ou sur les 25% ; l'EPCI se soumet à la somme mathématique des obligations des communes ; on ne peut forcer des communes ayant atteint leurs objectifs à accueillir de nouveaux logements sociaux - un sous-amendement de Mme Létard précise les choses ; le préfet a un droit de regard par le biais de l'agrément ; le mécanisme est réversible.

Il a été adopté à une large majorité en commission des lois. Nous l'avons adapté à la métropole de Lyon, le sous-amendement de M. Capo-Canellas fait de même pour le Grand Paris. Enfin, nous avons introduit un seuil plancher et limité la durée de l'expérimentation. Le ministre avait laissé la porte entrouverte, j'espère qu'il l'ouvrira plus franchement...

**M. le président**. – Sous-amendement n°1155 à l'amendement n°519 rectifié de M. Daubresse, au nom de la commission des lois, présenté par Mme Létard et les membres du groupe Union Centriste.

Amendement n°519, alinéa 9

Compléter cet alinéa par les mots :

ni aux communes comptant plus de 35 % de logements locatifs sociaux

**Mme Valérie Létard.** – L'idée d'expérimenter une telle mutualisation est intéressante, à condition de bien l'encadrer en fixant un plafond pertinent, à 35 %. Les communes déjà fortement dotées en logements sociaux n'ont pas à en accueillir encore plus à la place des autres, au risque d'aggraver les déséquilibres de peuplement.

**M. le président.** – Sous-amendement n°1081 rectifié à l'amendement n°519 rectifié de M. Daubresse, au nom de la commission des lois, présenté par MM. Capo-Canellas et Lafon.

Amendement n°519, après l'avant dernier alinéa

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« ... - Pour les communes membres de la métropole du Grand Paris, les obligations prévues à la présente section peuvent être transférées à l'établissement public territorial mentionné à l'article L. 5219-2 du code général des collectivités territoriales dont ces communes sont membres, dans les conditions et selon les modalités prévues au présent article.

**M. Vincent Capo-Canellas.** – Cet amendement vise à prendre en compte la réalité des logements intermédiaires en petite couronne. Les établissements publics territoriaux franciliens qui ont plus de 200 000 habitants et disposent des compétences d'aménagement semblent un échelon plus pertinent que la métropole du Grand Paris.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Nous préférons l'expérimentation proposée par le rapporteur de la commission des lois. Retrait ou avis défavorable aux amendements n°30 rectifié et 269 rectifié *ter*. Modifier ainsi le périmètre des communes concernées au-delà de l'uniformisation des seuils ne nous semble pas souhaitable : avis défavorable aux amendements n°410 rectifié *ter*, 849 rectifié *bis* et 39 rectifié *bis*.

Retrait ou avis défavorable à l'amendement n°40 rectifié *bis*. *Idem* pour les amendements n°291 rectifié *ter*, 292 rectifié *quinquies*, 524 rectifié *bis* et 680 rectifié *bis* : nous ne voulons pas modifier le mode de calcul de la population dans les communes servant de seuil.

La commission a accepté une modification de taux avec l'amendement de M. Dallier : avis défavorable à l'amendement n°247. De même pour les amendements n°584, 440 rectifié, 209, 285 rectifié, 286 rectifié, 210, 35 rectifié *ter*.

Avis très favorable à l'amendement 519 rectifié de M. Daubresse. Avis favorable à titre personnel au sous-amendement n°1155, sur lequel la commission n'a pas pu s'exprimer. Avis favorable également au sous-amendement n°1081.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable à l'amendement n°30 rectifié, qui ferait sauter la loi SRU. Avis défavorable à l'amendement n°269 : si l'on cumulait les exemptions proposées par les divers amendements, il n'y aurait plus de loi SRU !

Avis défavorable aux amendements n°410 rectifié *ter* et 849 rectifié *bis* ; de même sur les amendements n°39 rectifié *bis*, 40 rectifié *bis*, 291 rectifié *ter*, 292 rectifié *quinquies*, 524 rectifié *bis*, 680 rectifié *bis*.

Défavorable à l'amendement n°247, même si j'entends les difficultés de Versailles : difficile de trouver une solution législative pour une seule commune. C'est avec le préfet qu'il faut chercher des solutions.

Avis favorable à l'amendement n°584, qui revient au texte initial du Gouvernement. L'amendement n°440 enterrerait la loi SRU : avis défavorable. Avis favorable à l'amendement n°209, qui revient au texte du Gouvernement. Avis défavorable aux amendements n°285 rectifié, sur les maisons d'enfant à caractère social et 286 rectifié, sur les CHU.

Avis favorable à l'amendement n°210, qui revient au texte initial.

Retrait ou avis défavorable à l'amendement n°35 rectifié *ter*, en l'état actuel des choses. L'amendement n°519 rectifié et les sous-amendements n°1155 et 1081 rectifié sont intéressants, mais méritent d'être affinés. Avis défavorable pour l'heure. Prendre les EPT pour base n'est pas la solution. Je n'ai rien contre les EPT...

**M. Philippe Dallier.** – Encore que ! (*Sourires*)

**M. Alain Richard.** – Mais vous en parlez souvent !

**M. Vincent Capo-Canellas.** – Ils existent !

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Ce n'est pas la création institutionnelle la plus pertinente... (*Sourires*) mais prenons le temps de la réflexion pour trouver une solution.

*L'amendement n°30 rectifié n'est pas adopté.*

**M. Jérôme Bascher.** – Je voterai les amendements de la majorité sénatoriale. S'il y a autant d'amendements, c'est bien que cette loi n'est pas parfaite. On raisonne par ratio en oubliant des tas de choses très sociales au numérateur et au dénominateur. La révolution copernicienne sera de se soucier d'abord des personnes ! (*M. Sébastien Meurant applaudit.*)

*L'amendement n°269 rectifié ter n'est pas adopté, non plus que les amendements identiques n°410 rectifié ter et 849 rectifié bis et les amendements n°39 rectifié bis et 40 rectifié bis.*

**Mme Christine Lavarde.** – Je retire mes amendements n°291 rectifié *ter* et 292 rectifié *quinquies* au profit de ceux de M. Dallier. L'enjeu est d'assurer la continuité de l'offre de

logement sur l'ensemble du territoire, pour l'ensemble de la population.

*L'amendement n°291 rectifié ter est retiré, de même que l'amendement n°292 rectifié quinquies.*

*L'amendement n°524 rectifié bis n'est pas adopté.*

**M. Philippe Dallier.** – L'amendement n°680 était un amendement d'appel, je le retirerai donc, mais je redis que plus aucun maire ne fera de logement intermédiaire : il perdrait sur tous les plans. Cela répond pourtant à un besoin.

*L'amendement n°680 rectifié bis est retiré.*

*L'amendement n°247 n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°584.*

**M. Alain Fouché.** – Nous avons eu ces débats lors de la loi Duflot. Un maire dont le prédécesseur n'a rien fait ne peut rattraper les choses en temps voulu ; d'autres ne peuvent rien faire pour des raisons techniques ; d'autres encore ne veulent rien faire pour des raisons électoralistes. Au préfet de regarder, commune par commune, comment les choses fonctionnent. De la souplesse !

*L'amendement n°440 rectifié n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°209.*

**M. Patrick Chaize.** – On ne veut pas regarder les choses de manière pragmatique : ne pas intégrer les maisons de l'enfance à caractère social n'est pas logique ! Les communes qui en ont peinent à construire d'autres logements sociaux.

*L'amendement n°285 rectifié n'est pas adopté, non plus que les amendements n°286 rectifié et 210.*

**M. Alain Richard.** – Le Gouvernement a dit ne pas être favorable à mon amendement n°35 rectifié *ter* « pour l'instant ». Interrogation vertigineuse : à quel instant pourrait-il être plus compréhensif ? (*Sourires*)

J'ai deux réserves sur l'amendement de M. Daubresse : d'abord, il se soumet, dès la fixation de l'objectif, à l'approbation du préfet, ce qui n'est pas du tout l'esprit de la loi SRU. Ensuite, la pénalité continue de s'appliquer, même en cas d'accord communautaire. Si le ministre veut bien s'y pencher d'ici la CMP, il faudrait clarifier les choses.

*L'amendement n°35 rectifié ter est retiré.*

*Le sous-amendement n°1155 est adopté, de même que le sous-amendement n°1081 rectifié.*

**M. Xavier Iacovelli.** – La possibilité pour les intercommunalités de mutualiser les obligations en matière de logement social a déjà été expérimentée, mais le dispositif a été trop souvent détourné. Seuls une trentaine d'EPCI l'utilisaient.

Le tribunal administratif a rejeté une demande du préfet au motif que le programme était à proximité immédiate d'un quartier comptant 70 % de logements sociaux, alors qu'Asnières est une ville carencée. Ce raisonnement par quartiers ne correspond pas à

l'esprit de la loi et donne une idée des dérives possibles. Je m'inquiète de l'ouverture du Gouvernement, car il manque une interdiction pour les villes carencées de construire des programmes privés. Si l'on n'a pas de foncier pour faire du logement social, on n'en a pas non plus pour faire du logement privé.

**M. Ronan Dantec.** – La SRU est une loi sur la construction, pas sur l'équilibre social. (*On le conteste sur les bancs du groupe SOCR.*)

**M. Philippe Dallier.** – Un peu tout de même !

**M. Marc Daunis.** – La solidarité !

**M. Ronan Dantec.** – Je défends régulièrement une approche intercommunale, l'amendement de M. Daubresse m'intéresse donc. S'il y a plus de souplesse grâce à l'intercommunalité, pourquoi pas, mais dans ce cas il faut très peu d'exemptions, sinon on n'augmentera pas le nombre de logements sociaux.

**M. Laurent Lafon.** – Il aurait été bon d'intégrer les communes avec des spécificités visées par la commission nationale SRU que préside Thierry Repentin.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – M. Dantec a raison. Je ne vois pas comment éviter une forme d'apartheid territorial. Dans l'intercommunalité, tout le monde s'accordera pour concentrer le logement social dans une seule commune déjà très dotée. Certes, il faut de la souplesse, tenir compte du réel - mais attention à la mixité sociale. Même à Paris, il y a une concentration de logements sociaux dans certains arrondissements. Et après on viendra pleurer en parlant de communautarisme !

Certains maires, de tous bords, qui disent manquer de foncier pour le logement social privilégient les opérations privées ou refusent de préempter ! L'impossibilité est souvent plus théorique que réelle.

**M. Vincent Capo-Canellas.** – Cet amendement ajuste la loi SRU sans la dénaturer. M. le Ministre a dit qu'un dialogue était possible autour de l'amendement de M. Daubresse. Je m'en félicite. Voilà un axe de travail fort. Alain Richard a proposé une autre voie. Celle de M. Daubresse va moins loin mais elle est plus sage. Enfin, sur les EPT, nous sommes à votre disposition, Monsieur le Ministre !

**M. Philippe Dallier.** – L'amendement de M. Daubresse a le mérite de prévoir l'accord des maires de l'intercommunalité. Pour répartir l'objectif, encore faut-il que les villes qui ne sont pas soumises à l'article 55 acceptent ! Or quel maire accepterait de construire des ghettos simplement pour faire plaisir aux autres communes de l'intercommunalité ? Faisons confiance aux élus locaux.

C'est une souplesse, sous forme expérimentale, avec l'accord du préfet : M. Daubresse a mis les formes.

Je ne doute pas de toute façon que nous y reviendrons en 2025 !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Peut-être avant !

**Mme Valérie Létard.** – Tout le sens de mon sous-amendement est d'éviter le risque évoqué par Mme Lienemann ; il empêche toute pression de l'intercommunalité et donne de la souplesse avec bon sens et pragmatisme.

**M. Marc Daunis.** – Vous parlez d'accord du maire, mais où figure-t-il dans l'amendement ? Je ne le vois pas.

**M. Marc-Philippe Daubresse,** *rapporteur pour avis.* – À la fin du III.

**M. Marc Daunis.** – Il y a donc un double cliquet dans la négociation du contrat. À l'intérieur de l'intercommunalité, il faudra intégrer les communes qui acceptent la péréquation différemment de celles qui ne l'acceptent pas...

**M. Alain Richard.** – Comme dans la loi initiale.

**M. Marc Daunis.** – La négociation risque de prendre un certain temps... Toutefois, si l'accord des communes concernées est requis, mes réticences tombent. Je demeure sceptique sur le dispositif mais je l'étudierai de plus près.

**M. Fabien Gay.** – J'entends les arguments, mais nous voterons contre cet amendement. La loi SRU était faite à l'origine pour imposer la mixité sociale au plus près du territoire. Quand on passe à l'échelle de l'intercommunalité, on élargit le périmètre.

Dans quelle mesure les communes carencées s'inscriront-elles dans le dispositif ? Je ne refuse pas les expérimentations si elles vont dans le sens du progrès social. Si c'est pour porter le Smic à 1 700 euros en Seine-Saint-Denis avant de l'étendre à tout le territoire, je dis d'accord ! (*Sourires*) Mais vos expérimentations servent toujours à rogner des droits, à revenir sur des avancées sociales. (*On le conteste sur le banc de la commission.*)

**M. Fabien Gay.** – Il faut que le débat politique soit franc.

**M. Philippe Dallier.** – Mais pas binaire !

**M. Jacques Bigot.** – Je voterai avec mon groupe mais il faut poursuivre la réflexion. J'ai été président de la communauté urbaine de Strasbourg, fort resserrée, dont certaines communes n'ont plus de terrain pour construire. D'autres sont réticentes... Il faut permettre aux intercommunalités de trouver des solutions, ensemble. L'amendement me paraît pour l'instant trop hasardeux.

**M. Alain Richard.** – Le dispositif permettant aux communes de se mettre d'accord existait déjà dans la loi SRU de 2000. Le meilleur juge pour savoir si le maire d'une commune déficitaire fait ou non des efforts pour rattraper son retard, ce sera le collègue de la commune d'à côté, qui accepte des constructions supplémentaires ! Avec l'accord, on a une garantie d'équilibre. Reste à faire certains réglages...

**Mme Sophie Primas,** *présidente de la commission.* – Le progrès social, Monsieur Gay, c'est d'arriver à construire plus vite !

Cet amendement mutualise le reste à construire et non le taux de logements sociaux, l'expérimentation ne freinera donc pas la construction. Il ne dédouane pas les communes de leurs obligations puisque des planchers par commune sont maintenus. Le sous-amendement de Valérie Létard qui fixe un plafond empêchera la formation de ghettos. L'avis des maires est préservé, grâce au droit de veto, dans l'esprit du PLHI.

Enfin, si personne ne se met d'accord, l'expérimentation étant réversible, chaque commune peut reprendre son destin individuel.

*L'amendement n°519 rectifié, sous-amendé, est adopté.*

*La séance, suspendue à 17 h 30, est reprise à 17 h 40.*

**M. le président.** – Amendement n°447 rectifié *bis*, présenté par MM. H. Leroy, Meurant et Pemezec, Mmes Garriaud-Maylam et Bonfanti-Dossat, M. Danesi, Mmes Bories et Lassarade et MM. Rapin et Ginesta.

Après l'alinéa 2

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° À la seconde phrase du second alinéa du III de l'article L. 302-5, après le mot : « urbanisé », sont insérés les mots : « , en zone constructible ou inconstructible, » ;

**M. Sébastien Meurant.** – Cet amendement précise ce qu'il convient d'entendre par « territoire urbanisé » pour mieux coller au réel.

**Mme Dominique Estrosi Sassone,** *rapporteur.* – Avis défavorable

**M. Jacques Mézard,** *ministre.* – Même avis.

*L'amendement n°447 rectifié bis n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°290 rectifié, présenté par MM. Richard, de Belenet, Théophile, Mohamed Soilihi, Dennemont, Yung, Rambaud, Lévrier et Hassani.

Après l'alinéa 2

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Le III de l'article L. 302-5 est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Dans les communes dont le territoire urbanisé est soumis à l'une ou l'autre des inconstructibilités ou à la servitude mentionnées à l'alinéa précédent pour un pourcentage égal ou inférieur à 50 %, les obligations issues de la présente section s'appliquent dans une proportion égale à 75 % moins ce pourcentage. » ;

**M. Alain Richard.** – Cet amendement améliore une petite faiblesse initiale de la loi de 2000. Actuellement, la commune dont 49,9 % du territoire est inconstructible - pour présence de monuments historiques, exposition aux bruits d'infrastructures ou aux risques - est soumise à 100 % des contraintes de la loi et celle dont le territoire est inconstructible à 50,1 % en est totalement exonérée ! Pour corriger cette malfaçon, ce que personne n'avait pris le temps de faire auparavant, je propose d'appliquer un prorata, afin de ne pas dispenser complètement les communes dont 35 % à 40 % du territoire serait inconstructible.

**M. le président.** – Amendement n°534, présenté par MM. Rapin, H. Leroy, D. Laurent, Bizet, Bazin et Pellevat, Mmes Bonfanti-Dossat, Lavarde et Imbert, M. Savary, Mmes Di Folco et Grunty, MM. Panunzi et Reichardt, Mme Deroche, MM. Grand, Lefèvre, Danesi, Genest, Mayet et Bonhomme, Mmes Canayer, Bories et A.M. Bertrand, MM. Raison, Perrin et Poniatowski, Mme Bruguière, MM. de Legge, Henno, Guerriau, Le Nay, Vanlerenberghe, Milon et Priou, Mme Eustache-Brinio, MM. Darnaud, Laugier et Moga et Mme Saint-Pé.

Après l'alinéa 2

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après le III de l'article L. 302-5, il est inséré un paragraphe ainsi rédigé :

« ... – Le taux mentionné aux I et II est diminué de 2 points à raison de chaque tranche de 10 % du territoire communal couvert par un espace protégé au titre des articles L. 332-1, L. 336-1, L. 414-1 du code de l'environnement, L. 121-16 et L. 130-1 du code de l'urbanisme. » ;

**M. Jean-François Rapin.** – Je connais la destination finale de cet amendement, déjà présenté en commission, mais souhaite me faire ici le porte-parole des communes du littoral qui ont des difficultés à construire, et pas seulement du logement social, parce qu'une grande part de leur territoire est protégée.

Ainsi, la commune dont j'ai été maire pendant vingt ans n'a qu'1 % d'espace disponible puisque 83 % de son territoire est en zone protégée et 16 % est construit. Malgré cette contrainte très forte, j'ai porté son taux de logement social de 2 % à 7 %. Mon successeur, désireuse de respecter la loi, et de réaliser du logement social, ne peut rien faire ! Et pourtant l'on n'a pas autorisé que de la résidence secondaire, loin de là, mais la part d'espaces protégés est si importante qu'on se retrouve dans une impasse, avec des amendes, etc. On ne peut pas avoir le beurre, l'argent du beurre et la crémière... (*Sourires*)

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – C'est sûr !

**M. Jean-Pierre Grand.** – C'était l'ancien monde, ça se fait de moins en moins...

**M. Jean-François Rapin.** – On ne peut demander aux communes de préserver la biodiversité, comme le souhaite le ministre de l'Écologie, et les pénaliser au titre de logements qu'elles ne peuvent pas faire...

**M. Sébastien Meurant.** – Très bien !

*Le sous-amendement n°1078 rectifié bis n'est pas défendu.*

**M. le président.** – Sous-amendement n°1082 à l'amendement n°534 de M. Rapin, présenté par M. Capo-Canellas.

Amendement n°534, dernier alinéa

Compléter cet alinéa par les mots :

, ou à raison de chaque tranche de 10 % du territoire communal entrant dans le champ d'un plan de prévention des risques d'inondation défini à l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

**M. Vincent Capo-Canellas.** – Des communes sont inondables à 80 % et ont les mêmes obligations que les autres. Une même commune peut subir à la fois une interdiction de construire édictée par un PPRI et une obligation de construire due à la loi SRU.

Dans les communes partiellement inondables, le fait de comptabiliser les résidences principales de ces quartiers inondables et inconstructibles reporte l'obligation de construction de logements sociaux dans les zones constructibles non inondables, d'où des taux de logements sociaux très supérieurs aux obligations de la loi.

En outre, les communes inondables en totalité soumises à un PPRI sont condamnées à se voir appliquer, au titre de la loi SRU, un prélèvement sur leur budget de fonctionnement sans pouvoir y remédier. Ce sous-amendement élargit en conséquence la prise en compte des spécificités de ces communes dans la définition des obligations de construction de logements sociaux.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Demande de retrait de ces amendements et sous-amendements. Il s'agit de vrais sujets mais nous avons voulu éviter d'attirer les procès d'intention ou les caricatures en proposant de nouvelles modifications du calcul du ratio de la loi SRU. Nous avons privilégié une position équilibrée.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Retrait de l'amendement n°290 rectifié, ou avis défavorable en l'état.

Je reconnais que c'est un vrai sujet que l'on devra examiner d'ici la CMP. Mais si l'on exclut les espaces boisés, ceux concernés par la loi Littoral, les zones Natura 2000, les zones couvertes par la réglementation sur le bruit et les inondations...

**Mme Sophie Primas, présidente de la commission.** – Et les risques technologiques !

**M. Jacques Mézard, ministre.** – ... cela fait beaucoup. Avis défavorable à l'amendement n°534.

**M. Alain Richard.** – Il n'en demeure pas moins que la loi actuelle comporte une anomalie ; il y a ou non obligation selon que la part du territoire inconstructible est à 49,9 % ou à 50,1 % ! J'entends l'argument purement tactique de la rapporteure, mais le sujet continuera d'exister et si l'on veut aboutir en CMP, il convient de voter une disposition dès la première lecture, pour ne pas se voir opposer la règle dite de l'entonnoir.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Ce débat a eu lieu lors de l'examen de la loi SRU. Il y a effectivement un couperet. Mais toute une partie de la loi SRU porte sur la production de logement social et non la construction : ce peut être de la mutation. (*M. Martial Bourquin approuve.*) J'ai été longtemps élue dans une commune près d'Orly, inondable et classée Seveso ! Nous y avons transformé des pavillons en logements sociaux.

Soyons attentifs aux objectifs à atteindre, même en zone inconstructible.

*L'amendement n°290 rectifié n'est pas adopté.*

*Le sous-amendement n°1082 n'est pas adopté.*

**M. Jean-François Rapin.** – Je retire mon amendement, mais la situation est dégradée. Monsieur le Ministre, je vous demande une audition en tant que président de l'Association des élus du littoral.

*L'amendement n°534 est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°401 rectifié, présenté par MM. Decool, Bignon, Capus, Chasseing, Fouché, Guerriau, Lagourgue, Malhuret et A. Marc, Mme Mélot et M. Grand.

Après l'alinéa 3

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...° À la première phrase du 4°, après les mots : « résidences sociales », sont insérés les mots : « , les résidences-services mentionnées à l'article L. 631-13 destinées aux personnes âgées ou aux personnes handicapées, ».

**M. Alain Fouché.** – Cet amendement inclut les résidences-services destinées aux personnes âgées ou handicapées dans les logements locatifs sociaux retenus pour l'application de l'article 55 de la loi SRU dans les mêmes conditions que les logements-foyers de personnes âgées et de personnes handicapées, afin de favoriser leur développement et de reconnaître leur apport à la mixité sociale.

Les 400 résidences-services-seniors de la France peuvent se révéler moins onéreuses qu'un Ehpad et dès lors accueillir des populations âgées ayant un accès plus difficile à des logements adaptés.

Nombre de personnes âgées ou handicapées vivent avec de faibles revenus dans de telles

résidences-services. Elles offrent souvent une solution de maintien à domicile adaptée aux besoins de nombreuses personnes âgées ou handicapées, conforme à l'ambition de la loi d'adaptation de la société au vieillissement de 2015.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Nous n'avons pas voulu l'ajouter à la liste des logements sociaux : Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable.

*L'amendement n°401 rectifié est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°29, présenté par M. Danesi, Mme Berthet, MM. Morisset et Mayet, Mmes Micouveau, A.M. Bertrand et C. Fournier, MM. de Legge, Poniatowski et Bizet, Mme Deromedi, M. Lefèvre, Mme Delmont-Koropoulis, MM. Piednoir, Charon, Sido et Laménie, Mmes Lanfranchi Dorgal, Lopez et Troendlé, M. Revet, Mmes Lassarade, Di Folco, Lamure, Deroche et Imbert, MM. Kennel, Grosdidier, Grand, Bascher et Rapin, Mme L. Darcos, M. Genest, Mmes Procaccia, Garriaud-Maylam et Lherbier et MM. Savin, Gilles, Gremillet, Dufaut et Mandelli.

Après l'alinéa 4

Insérer trois alinéas ainsi rédigés :

...) Après le 6°, sont insérés deux alinéas ainsi rédigés :

« ...° Les places d'hébergement réservées aux gens du voyage dans les aires d'accueil prévues par la loi n°2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

« ...° Les places d'hébergement d'urgence destinées aux personnes sans-abri. » ;

**Mme Élisabeth Lamure.** – Cet amendement intègre dans les quotas de logements locatifs sociaux les emplacements des aires permanentes d'accueil des gens du voyage.

Ce sont en effet des lieux de séjour pour des personnes qui se trouvent en situation de précarité et qui peuvent rester sur ces aires plusieurs mois, voire plusieurs années.

De plus, elles ont un coût non négligeable pour les collectivités locales qui en ont la charge. Les dépenses, notamment foncières, faites par une commune pour la création des aires d'accueil peuvent déjà être déduites des pénalités SRU.

**M. le président.** – Amendement n°125 rectifié *bis*, présenté par MM. Hugonet et Brisson, Mme Bories, MM. Bockel et Danesi, Mmes Deromedi, de Cidrac, F. Gerbaud, L. Darcos et Imbert et MM. Panunzi, Piednoir, Lefèvre, Rapin, Revet et Léonhardt.

Après l'alinéa 4

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

Après le 6°, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Dans des conditions fixées par décret, les logements dans des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire des personnes en difficulté ainsi que ceux, occupés à titre de résidence principale, dans les résidences relevant de l'article L. 631-11. » ;

**Mme Marta de Cidrac.** – Dans la comptabilité des logements sociaux, il serait également légitime d'intégrer les résidences hôtelières à vocation sociale et les logements dans des hôtels, meublés ou non, destinés à l'hébergement temporaire des personnes en difficulté.

**M. le président.** – Amendement n°18 rectifié *ter*, présenté par M. Delahaye, Mme Guidez, M. Janssens, Mme Vullien et MM. Capocanellas, Bonnacarrère et Laugier.

Après l'alinéa 4

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Après le 6°, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Les chambres d'hôtel meublées réquisitionnées à l'année dans le cadre de l'hébergement social d'urgence. » ;

**M. Vincent Capocanellas.** – Défendu.

**M. le président.** – Amendement n°324 rectifié, présenté par Mme Vullien, MM. Laugier, Janssens, Mouiller et Henno, Mme Loisier, MM. Charon, de Nicolaÿ et Moga, Mmes Billon et Procaccia, MM. Bonnacarrère, Louault et Revet, Mmes F. Gerbaud, Doineau, Guidez et Sollogoub, MM. Delahaye, Lafon, Grand et Chatillon, Mme Garriaud-Maylam et MM. Dufaut, Vaspard, B. Fournier, Cigolotti, Médevielle, Gilles, Babary, Genest et Bazin.

Après l'alinéa 4

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Après le 6°, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Les résidences hôtelières à vocation sociale. » ;

**M. Laurent Lafon.** – En 2017, l'État, par l'intermédiaire de la Caisse des dépôts, s'est porté acquéreur d'une soixantaine d'hôtels Formule 1, transformés dans un premier temps en hébergements d'urgence avec accompagnement social, puis en résidences hôtelières à vocation sociale. Il s'agit de les intégrer dans les quotas de logements locatifs sociaux imposés par la loi SRU.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable aux quatre amendements.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°29 n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°125 rectifié bis.*

**M. Vincent Capocanellas.** – Dans certaines communes, les hôtels deux étoiles sont de fait réquisitionnés à l'année, transformés en hébergements sociaux. C'est un marché colossal pour

les hôteliers et un sujet de préoccupation pour les communes qui voient en conséquence affluer les demandes sociales.

*L'amendement n°18 rectifié ter n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°324 rectifié.*

**M. le président.** – Amendement n°42 rectifié, présenté par MM. Bascher, Mandelli et Morisset, Mmes de Cidrac et Delmont-Koropoulis, MM. Pemezec et Brisson, Mme Thomas, M. Paccaud, Mme Lherbier, MM. Bazin et Cuypers, Mme Lavarde, MM. Charon, Piednoir, Pellevat, Cambon, Lefèvre et B. Fournier, Mmes Lopez et Deromedi, MM. Revet et Longuet, Mme Garriaud-Maylam, M. Poniatowski, Mme Deroche et MM. Gilles, Meurant et Rapin.

Après l'alinéa 4

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° Après le 6°, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Les logements occupés par des personnes bénéficiaires des allocations prévues aux articles L. 542-1, L. 755-21 et L. 831-1 du code de la sécurité sociale. » ;

**M. Jérôme Bascher.** – L'on pourrait comptabiliser de même que les APL, les allocations de logement familiales (ALF) et les allocations de logement social (ALS). Je comprends la position de la commission, même si je ne la partage pas totalement. Si l'on veut vraiment faire des économies, il faudrait avancer...

Les prendre ainsi en compte serait cohérent avec la transformation amorcée l'an dernier...

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°42 rectifié n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°107 rectifié *bis*, présenté par Mme Lavarde, MM. Marseille, Pemezec, Courtial, Laugier et Janssens, Mme Garriaud-Maylam, MM. Bonnacarrère, Danesi, Brisson, de Nicolaÿ, Lefèvre, Le Nay et Poniatowski, Mme Billon, MM. Longuet et Bazin, Mme Joissains, MM. Bascher, Morisset et de Legge, Mmes Imbert et Goy-Chavent, MM. Mandelli, Paccaud, Gremillet et Mizzon, Mmes Bories et Deromedi, M. Piednoir, Mme Bonfanti-Dossat, MM. Kern, Moga, Karoutchi, Rapin, Henno et Cuypers, Mme Vullien, M. Mayet, Mmes Procaccia et de la Provôté, MM. Guerriau et Chasseing, Mme Guidez, MM. Maurey, Savin et Decool et Mme Malet.

Après l'alinéa 4

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Après le 6°, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Dans une proportion d'un tiers, les logements intermédiaires tels que définis à l'article 279 0 *bis* A du code général des impôts. » ;

**Mme Christine Lavarde.** – Je le retire, compte tenu des explications du Gouvernement de tout à l'heure, qui ne souhaite pas faire d'ouverture sur le logement intermédiaire - il s'agissait cette fois de jouer sur le numérateur - ainsi que l'amendement suivant.

*L'amendement n°107 rectifié bis est retiré, de même que l'amendement n°106 rectifié bis.*

**M. le président.** – Amendement n°900 rectifié, présenté par M. Vanlerenberghe et les membres du groupe Union Centriste.

Après l'alinéa 4

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Après le 6°, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« ...° Les logements qui appartiennent aux centres communaux d'action sociale. » ;

**Mme Valérie Létard.** – Les centres communaux d'action sociale (CCAS) sont des établissements publics chargés de mettre en œuvre la politique sociale d'une municipalité à l'échelle de son territoire. Les missions des CCAS sont variées et incluent souvent des actions d'insertion pour les personnes en difficultés financières. À cette fin, les CCAS mettent des logements en location.

Cet amendement inclut ces logements dans le quota de 25 % de logements sociaux prévu par la loi SRU.

Certaines collectivités territoriales peuvent par exemple mettre des bâtiments reçus en legs à la disposition d'allocataires du RSA.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable.

*L'amendement n°900 rectifié n'est pas adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°211, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéas 5, 6 et 10

Supprimer ces alinéas.

**Mme Michelle Gréaume.** – Le texte contient d'innombrables tentatives de contournement des obligations de la loi SRU. Rusé, le Gouvernement, par un simple jeu d'écriture, diminue le nombre de logements sociaux dans une commune, sans que cela se reflète dans le pourcentage imposé par la loi SRU, inventant une forme de persistance rétinienne, où l'on croit voir encore la loi SRU, tel le soleil en face, alors qu'elle a disparu depuis longtemps !

Le prix des loyers étant corrélé au prix de vente des logements, ce sont les villes les plus riches qui bénéficieront du double avantage de vendre des logements sociaux facilement et, « en même temps », comme disait l'autre, d'afficher un respect de la loi SRU.

La loi permet déjà de comptabiliser pendant cinq ans les logements sociaux vendus, ce qui est bien suffisant. Dix ans, ce sont plusieurs mandats, pendant lesquels le renouvellement de l'offre ne sera pas encouragé. Empêchons le détricotage de la loi SRU.

**M. le président.** – Amendement n°1049 rectifié *bis*, présenté par MM. Corbisez, Dantec, Guérini et Labbé.

Alinéas 5 et 6

Supprimer ces alinéas.

**M. Joël Labbé.** – Défendu.

**M. le président.** – Amendement n°583, présenté par M. Iacovelli et les membres du groupe socialiste et républicain.

Alinéa 6

Remplacer le mot :

dix

par le mot :

cinq

**M. Xavier Iacovelli.** – Dans les zones tendues, la vente de logements sociaux sera difficilement compensée par la construction de nouveaux logements. Dix ans, c'est beaucoup trop long pour encourager le renouvellement du parc social et pour garantir une occupation sociale du logement. De plus, il ne faudra pas attendre dix ans pour revendre un tel logement avec une plus-value significative, dans les zones tendues.

Cet amendement revient à une durée de cinq ans.

**M. le président.** – Amendement n°461 rectifié *bis*, présenté par M. Jomier, Mme Lienemann, M. Iacovelli, Mme G. Jourda, MM. Lurel et Mazuir, Mme Harribey, M. Tissot, Mme Ghali, MM. Devinaz et Vaugrenard, Mme Perol-Dumont, M. Féraud, Mme Grelet-Certenais, MM. Kerrouche et Assouline et Mme Monier.

Alinéa 6

Compléter cet alinéa par les mots :

, à l'exception des logements se situant dans une commune dans laquelle est instituée la taxe sur les logements vacants en application de l'article 232 du code général des impôts

**M. Bernard Jomier.** – Cette mesure serait très dommageable aux demandeurs de logement social, à Paris en particulier, où ils sont au nombre de 120 000, bien supérieur à l'offre.

Cet amendement exclut de la comptabilisation dans le cadre des obligations de la loi SRU les logements vendus dans des secteurs à forte tension.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Ces amendements sont contraires à la position de la commission. Avis défavorable. Le Conseil général de l'environnement et du développement durable

(CGEDD) a préconisé un tel délai pour tenir compte des délais de construction.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Nous passons de cinq à dix ans. Les cinq ans, absents de la loi SRU initiale, ont été votés en 2007. Les communes ne doivent pas être pénalisées par la vente. Nous souhaitons que le produit de ces ventes soit majoritairement réinvesti...

**Mme Catherine Procaccia.** – Intégralement !

**M. Jacques Mézard, ministre.** – ...sur le territoire de la commune. L'impact sera positif.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Je voterai cet amendement. Le doublement du délai m'étonne. Que cherche-t-on ? Le CGEDD montre aussi que 72 % des logements sociaux, dix ans après leur construction, sont sortis des critères du logement social ! Le choc d'offre est justifié tantôt par la vente massive de logements sociaux, tantôt par l'allongement de ce délai : il faudrait savoir ! Je crains que le délai de dix ans n'affaiblisse trop la mise en œuvre de la loi SRU.

*L'amendement n°211 n'est pas adopté,  
non plus que l'amendement n°1049 rectifié bis.*

**M. Philippe Dallier.** – Depuis le rapport du CGEDD de 2015, il s'est passé quelque chose : la loi de finances pour 2018 ! Je doute que les maires conservent un droit de veto à l'issue de la CMP ; les maires courageux n'y gagneront rien. Cet amendement a le mérite d'alléger les contraintes que l'on fait peser sur les élus.

**M. Marc Daunis.** – Voilà en effet une situation supplémentaire où l'accord du maire est rogné. Je n'ose imaginer que la CMP puisse s'y résoudre : c'est l'épine dorsale du système. Évitions les situations inextricables qui ne manqueraient pas d'avoir lieu sans l'accord du maire.

*L'amendement n°583 n'est pas adopté,  
non plus que l'amendement n°461 rectifié bis.*

**M. le président.** – Amendement n°28 rectifié bis, présenté par Mme L. Darcos, MM. Milon et Cambon, Mme Lavarde, MM. Brisson et Bascher, Mmes Deromedi, Delmont-Koropoulis, Garriaud-Maylam, Bruguière et Lopez, MM. de Nicolaÿ et Poniatowski, Mmes de Cidrac et Deroche, MM. Gilles et Chevrollier, Mme Dumas, MM. Revet et Rapin, Mme Lherbier, MM. Mandelli et P. Dominati, Mme Lamure et M. Gremillet.

Après l'alinéa 6

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...) Après le neuvième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Sont décomptés, pendant une période de dix ans à compter de leur démolition, les logements qui sont démolis dans le cadre d'un programme de rénovation urbaine conventionné avec l'Agence nationale de rénovation urbaine. » ;

**Mme Christine Lavarde.** – Cet amendement permet le décompte, pendant dix ans, des logements locatifs sociaux démolis, sous réserve que la commune engage un programme de rénovation urbaine donnant lieu à l'établissement d'une convention avec l'Agence nationale de rénovation urbaine.

**M. le président.** – Amendement n°36 rectifié bis, présenté par M. Léonhardt, Mmes Jouve, Laborde et N. Delattre, MM. Requier, Vall, Menonville, Artano, Collin, Guérini et Hugonet, Mme Guidez, MM. Revet, Panunzi et Bonnacarrère, Mmes Imbert et Lherbier, MM. Mandelli, Moga et L. Hervé, Mme Garriaud-Maylam et M. Pellevat.

Après l'alinéa 6

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Sont décomptés, pendant une période de dix ans à compter de leur démolition, les logements qui sont démolis dans le cadre d'une opération de renouvellement urbain, à condition que la reconstitution de l'offre de logements sociaux en compensation des logements démolis soit identifiée. » ;

**M. Olivier Léonhardt.** – L'enjeu de la loi SRU est la répartition équitable des charges de construction de logements sociaux. Nous devons accompagner les communes de bonne foi, tout en évitant les effets pervers. Certaines communes, au-dessus des objectifs, doivent en démolir pour mieux les reconstruire. En attendant, elles risquent d'être pénalisées, car situées en-dessous du quota de 25 %. Un délai de reconstitution de l'offre serait bienvenu lorsque sont lancées des opérations d'intérêt général.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable à cette nouvelle extension de la liste des logements sociaux.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable.

*L'amendement n°28 rectifié bis n'est pas adopté,  
non plus que l'amendement n°36 rectifié bis.*

**M. le président.** – Amendement n°246, présenté par MM. Schmitz et Laugier et Mme de Cidrac.

Après l'alinéa 9

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

...) Le dernier alinéa est complété par les mots : « déduction faite des logements de fonction, propriété de l'État et de ses établissements publics, attribués par nécessité absolue de service ou par une convention d'occupation précaire avec astreinte » ;

**M. Alain Schmitz.** – Si les communes doivent respecter la règle des 25 % de logements sociaux à l'horizon 2025 en application de la loi SRU, l'État devrait appliquer cette règle en tant que propriétaire d'un parc immobilier.

Tel n'est pas le cas aujourd'hui et l'on aboutit même à une véritable double peine dans les

communes comme Versailles où l'État possède des logements de fonction, comme au château, et un parc immobilier non conventionné très important, par exemple, grandes casernes de militaires ou de gendarmerie. En effet, non seulement ceux-ci ne sont pas considérés comme logements sociaux, mais en plus ils dégradent le ratio de la commune !

Cet amendement soustrait les logements de fonction, propriétés de l'État et de ses établissements, du décompte du total des résidences principales, sans pour autant les compter comme des logements sociaux.

**M. le président.** – Amendement identique n°369 rectifié *ter*, présenté par MM. Lévrier, Mohamed Soilihi, Yung, Théophile et Amiel.

**M. Martin Lévrier.** – Il ne s'agit pas de détricoter la loi SRU, mais de considérer le numérateur comme le dénominateur et de rectifier une erreur qui touche particulièrement les villes accueillant des fonctionnaires, et pas seulement Versailles.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable, conformément à notre souhait de ne pas toucher au mode de calcul de la population servant de référence au seuil de la loi SRU.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Je compatis ; tout le monde connaît les immenses difficultés de la commune de Versailles... (*Sourires*) Au-delà du château, le problème est réel et nous chercherons des solutions, sans passer par la loi : on ne peut la modifier pour une seule commune.

*L'amendement n°246 n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°369 rectifié ter.*

**M. le président.** – Amendement n°420 rectifié, présenté par Mme Mélot et MM. Fouché, Chasseing et Lagourgue.

Après l'alinéa 9

Insérer deux alinéas ainsi rédigés :

...° L'article L. 302-5 est complété par un paragraphe ainsi rédigé :

« ... - En Île-de-France, les communes dont la population est comprise entre 1 500 et 3 500 habitants peuvent comptabiliser dans leur quota de logement social, les centres d'accueil et les établissements pour personnes en grande difficulté, installés sur leur territoire, au même titre que les centres d'hébergement et de réinsertion sociale. » ;

**Mme Colette Mélot.** – Les communes rurales d'Île-de-France sont des communes rurales ! Ce n'est pas parce qu'elles jouxtent une ville importante qu'elles n'ont pas les difficultés des communes rurales de province ; leurs difficultés sont même parfois plus grandes, quand tel hôtel bon marché ou tel château est vendu pour faire de l'hébergement d'urgence.

Je retire toutefois mon amendement. (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe UC*)

*L'amendement n°420 retiré est retiré.*

*L'article 46, modifié, est adopté.*

## ARTICLES ADDITIONNELS

**M. le président.** – Amendement n°659 rectifié, présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Boulay-Espéronnier et Chain-Larché, M. Daubresse, Mmes Delmont-Koropoulis, Deroche et Deromedi, M. P. Dominati, Mmes Dumas et Eustache-Brinio, MM. B. Fournier et Guéné, Mme Lamure, MM. Lefèvre, H. Leroy et Mandelli, Mme Micouleau, MM. Milon, Panunzi, Rapin et Sido, Mmes Thomas et Garriaud-Maylam et M. Savin.

Après l'article 46

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le II de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Ce taux est également fixé à 20 % pour les communes bénéficiant de la dotation de solidarité urbaine et de cohésion sociale, prévue à l'article L. 2334-15 du code général des collectivités territoriales, dans lesquelles le taux de pauvreté des ménages dépasse les 25 % dans le parc locatif. »

**M. Philippe Dallier.** – Je vous propose de fixer un objectif non pas de 25 % mais de 20 % de logements sociaux pour des communes qui répondent à certains critères sociaux, de façon à mieux prendre en compte les difficultés réelles de la population. Mon amendement, probablement perfectible, retient ainsi deux critères : l'éligibilité à la DSU, qui dit quelque chose de la mixité sociale ; le nombre de ménages pauvres au sens de l'Insee, rapporté à la population.

En croisant ces critères, avec un taux de 25 % de population pauvre, on trouve une soixantaine de communes ; à 30 %, on obtient 28 communes. Ces communes accueillent des populations pauvres, mais elles doivent encore construire du logement social !

En Seine-Saint-Denis, l'enjeu n'est pas d'accueillir des familles modestes, mais de retenir et d'attirer les classes moyennes. À l'unique exception du Raincy, toutes les communes de Seine-Saint-Denis sont dans cette situation. Le département tout entier est en train de glisser.

Je porte cet amendement depuis 2004, peut-être trouvera-t-il une issue favorable. (*Applaudissements sur les bancs du groupe Les Républicains*)

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – C'est un changement de paradigme, mais qui semble encadré et raisonnable : avis favorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Raisonnable sans doute, encadré, j'en doute car il décorrèle les obligations de construction de la tension de la demande.

Avec cet amendement, 55 communes sortiraient du dispositif, dont Paris, Marseille, Toulon, Avignon,

Grenoble, etc... Vous toucheriez à la colonne vertébrale même de la loi SRU.

**M. Marc-Philippe Daubresse.** – Je soutiens fortement cet amendement, très encadré. Un logement est-il social en fonction de son financement, lequel est de plus en plus précaire, ou en fonction des locataires, de leur situation sociale ?

Sur les cinq millions de nos compatriotes les plus pauvres, la moitié est dans le locatif public, l'autre dans le privé, il faut en tenir compte ! Quand, avec Michel Delebarre, nous avons réformé la DSU, nous avons retenus des critères sociaux, en particulier revenu moyen, qui est très important - Philippe Dallier a raison. Quand on vise la mixité sociale, il faut examiner la situation des ménages.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Nous soutiendrons le Gouvernement. Si on accepte la décorrélation, le seuil de 25 % n'aura plus de sens : il a été fixé en référence au logement social et au logement conventionné. Et si on prend en compte la population pauvre, il faudra un taux bien supérieur à 25 %.

Cependant, on peut comprendre le souci de M. Dallier. Mais le problème, c'est l'attitude des bailleurs privés qui ont leurs raisons, sans doute, de ne pas se conventionner. Travaillons plutôt sur le conventionnement du parc privé.

**M. Philippe Dallier.** – Mon croisement de fichiers est meilleur que le vôtre, Monsieur le Ministre : Paris ne peut pas être concerné. Cette ville n'est aucunement éligible à la DSU.

Mon amendement, à 25 % de taux de pauvreté, concernerait 50 à 60 communes, et ce serait une entorse trop grande à la loi SRU ? S'il faut rectifier le seuil pour le porter à 30 %, j'en suis d'accord.

Mes chers collègues, 30 % de population en dessous du seuil de pauvreté, chacun ici se représente ce que cela veut dire. L'objectif est bien ici de mixité sociale, non de production de logement. Que le logement soit conventionné ou pas, cela ne change rien, les ménages pauvres sont là ! Quand accepterons-nous de regarder la réalité ? La Seine-Saint-Denis part à la dérive.

Montfermeil, vous connaissez ? La commune n'atteint pas les 25 % de logements sociaux : trouvez-vous cela déraisonnable de lui fixer l'objectif de 20 % ? Allez sur le site [salairemoyen.com](http://salairemoyen.com), basé sur les chiffres de l'Insee. Les communes de Seine-Saint-Denis ont perdu 7 000 places en quinze ans.

Nous créons des poches de pauvreté avec les meilleures intentions du monde ! Regardons comment ajuster ces critères, d'ici à la CMP. (*Applaudissements sur les bancs du groupe Les Républicains*)

**Mme Valérie Létard.** – On ne peut rester insensible au plaidoyer de Philippe Dallier sur ce sujet qu'il connaît bien et qui n'est pas simple. Sa proposition mérite d'aller jusqu'à la CMP ; j'y ai

longtemps été opposée, mais face aux difficultés dans certaines situations, et parce que le contexte a changé, parce que les financements ne sont plus les mêmes qu'il y a quelques années, je crois qu'il faut se concentrer sur la question de la mixité sociale - et que cet amendement nous y aide.

**M. Sébastien Meurant.** – La paupérisation des territoires est un vrai problème, en Seine-Saint-Denis ou ailleurs. Et ce sujet doit être raccordé à celui des migrations : *Le Figaro* nous apprend que la Seine-Saint-Denis a 150 000 à 400 000 clandestins, qu'il faut loger. On ne peut donc pas continuer à accueillir des personnes pauvres, qui viennent sans le sou et auxquelles il faut offrir des services.

**Mme Éliane Assassi.** – Par définition, on ne sait pas combien les clandestins sont !

**M. Alain Richard.** – Pour le Gouvernement et ceux qui lui succéderont, l'évolution de la situation de la Seine-Saint-Denis est devenue un problème d'État (*Mme Marie-Noëlle Lienemann approuve.*) ; il faut trouver des modes de gestion spécifiques, il en va de l'unité nationale.

**Mme Sophie Primas, présidente de la commission.** – L'objectif de cette loi est de construire plus. L'amendement de Philippe Dallier est un plaidoyer pour la mixité sociale. Il dévoie peut-être l'esprit de la loi SRU, et alors ? Il est nécessaire pour traiter une situation critique. Adoptons l'amendement de Philippe Dallier, et regardons comment ne pas reproduire les erreurs du passé.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Qu'il y a un problème en Seine-Saint-Denis, nous le savons. Mais je ne crois pas que cet amendement apporte la meilleure solution. Cette loi a vocation à s'appliquer sur tout le territoire !

**M. Philippe Dallier.** – Cinquante communes !

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Soit, mais cet amendement ouvrirait une brèche et je ne suis pas fanatique des plans visant un département. Il rencontre certes des problèmes spécifiques comme d'autres.

*L'amendement n°659 rectifié est adopté et devient un article additionnel.*

**M. le président.** – Amendement n°624 rectifié, présenté par M. Bérit-Débat et les membres du groupe socialiste et républicain.

Après l'article 46

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le V de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation est complété par une phrase ainsi rédigée : « Une commune nouvelle, telle que définie à l'article L. 2113-1 du code général des collectivités territoriales, issue de la fusion de communes dont aucune n'était préalablement soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement

urbains avant fusion, et qui atteindrait le seuil de 3 500 habitants du fait de sa fusion doit atteindre ses obligations au plus tard à la fin de l'année 2030, par dérogation au délai mentionné au premier alinéa de l'article L. 302-7 du présent code et aux délais mentionnés aux I et II de l'article L. 302-8. »

**M. Marc Daunis.** – Cet amendement concerne les communes nouvelles, dont la création a été amorcée avec la loi du 16 décembre 2010 de réforme des collectivités territoriales.

Cette volonté de l'État de réorganisation territoriale est parfois freinée par la crainte du franchissement du seuil démographique de 3 500 habitants, qui entraîne l'application des obligations contenues à l'article 55 de la loi SRU.

Cet amendement accorde un délai de douze ans à ces communes nouvelles à forte dominante rurale, issues de fusion de communes, pour atteindre leurs obligations SRU.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Les communes entrantes, en zone tendue ou détendue, sont soumises au respect de la loi.

La commission a proposé un calendrier spécifique pour les communes entrantes qui nous semble plus juste. Pourquoi la commune nouvelle devrait-elle réaliser ses obligations en douze ans alors que les communes actuelles auront eu vingt-cinq ans pour le faire ? Que se passe-t-il pour une fusion de communes qui interviendrait en 2025, en 2029 ?

Notre calendrier est plus juste, il soumet les communes entrantes aux obligations de constructions de logements sociaux quelle que soit la date à laquelle la commune est soumise à cette obligation.

Notre dispositif est, de plus, rétroactif.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – La question posée est juste, mais l'amendement ne traite que les communes fusionnées. La commission a retenu des délais extrêmement longs qui ne me paraissent pas judicieux. Avis défavorable.

**M. Marc Daunis.** – Nous veillerons à trouver un équilibre d'ici la CMP. Je le retire.

*L'amendement n°624 rectifié est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°297 rectifié *ter*, présenté par MM. Lafon et Bascher, Mme Billon, MM. Bockel, Bonnacarrère, Charon, Cambon et Chasseing, Mmes L. Darcos et F. Gerbaud, MM. Grosdidier, Guerriau et Janssens, Mme Lassarade, MM. Laugier et Longeot, Mme Vullien, M. Longuet, Mmes Sollogoub et Bonfanti-Dossat, MM. Détraigne, Savin, Cadic, Schmitz et L. Hervé, Mme Garriaud-Maylam, MM. Cuypers, Cigolotti, Médevielle et Danesi, Mme Vérien et MM. Canevet, Mizzon et Dufaut.

Après l'article 46

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 302-5-... ainsi rédigé :

« Art. L. 305-5-... – Dans les communes où le nombre de logements financés en prêt locatif aidé d'intégration excède 30 % des résidences principales d'une commune, le ministère chargé de la construction et de l'habitation ne peut prendre une décision favorable à l'octroi des subventions et des prêts prévus à l'article R. 331-1 pour la livraison de logements sociaux neufs à usage locatif financés en prêt locatif aidé d'intégration. »

**M. Laurent Lafon.** – La question de la mixité sociale devient plus aiguë quand les logements les plus sociaux se concentrent en nombre important. Pour y remédier, cet amendement propose de geler les PLS et PLUS sur les communes comptant déjà plus de 30 % de PLAI. La mesure a déjà été mise en place en Île-de-France.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Une telle injonction au ministre n'est pas régulière ; laissons aux maires un peu de souplesse. Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Le Gouvernement n'entend pas revenir sur le droit en vigueur sur ce point ; 97 % des opérations en PLUS ou PLAI sont déjà réalisées hors géographie prioritaire de la politique de la ville. Mais il peut arriver qu'un maire juge utile de faire autrement. Avis défavorable.

**M. Laurent Lafon.** – Je retire cet amendement, que j'ai déposé pour souligner que la facilité a parfois été d'ajouter des PLAI là où il y en avait déjà beaucoup.

*L'amendement n°297 rectifié *ter* est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°665 rectifié, présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Boulay-Espéronnier et Chain-Larché, M. Daubresse, Mmes Delmont-Koropoulis, Deroche et Deromedi, M. P. Dominati, Mmes Dumas et Eustache-Brinio, M. B. Fournier, Mme Lamure, MM. Lefèvre, H. Leroy et Mandelli, Mme Micouleau, MM. Milon, Rapin et Sido, Mmes Thomas et Garriaud-Maylam et M. Savin.

Après l'article 46

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « 20 % des résidences principales pour les communes mentionnées au I du même article L. 302-5, ou 15 % pour les communes mentionnées aux premier et dernier alinéas du II dudit article L. 302-5 » sont remplacés par les mots : « 15 % des résidences principales pour les communes mentionnées au I et aux premier et dernier alinéas du II dudit article L. 302-5 ».

**M. Philippe Dallier.** – Avant la loi Égalité et citoyenneté, les communes éligibles à la DSU étaient exonérées du premier versement. Depuis, il y a eu la

baisse des dotations. Or quand on construit du logement social, il faut des équipements. Revenons à un taux de 15 % de logements sociaux au lieu de 20 % : les communes auront plus de moyens pour accueillir les nouvelles populations.

**M. le président.** – Amendement n°441 rectifié *bis*, présenté par MM. H. Leroy, Meurant et Pemezec, Mmes Garriaud-Maylam et Bonfanti-Dossat, MM. Danesi, Revet et Reichardt, Mmes Bories et Lassarade et MM. Rapin et Ginesta.

Après l'article 46

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

La première phrase du premier alinéa de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° Le pourcentage : « 20 % » est remplacé par le pourcentage : « 15 % » ;

2° Le pourcentage : « 15 % » est remplacé par le pourcentage : « 10 % ».

**M. Sébastien Meurant.** – Cet amendement va dans le même sens.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – La commission n'a pas souhaité revenir sur les dispositions de la loi Égalité et citoyenneté qui rétablissent une forme d'égalité entre les communes. Retrait ou avis défavorable aux deux amendements.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable à l'amendement n°665 rectifié, qui introduit une nouvelle dérogation. Même avis à l'amendement n°441 rectifié *bis*.

**M. Philippe Dallier.** – Mon amendement n'exonère pas les communes de leurs obligations de construction, mais de prélèvement ! Je le retire toutefois, car l'amendement n°659 est bien plus important à soutenir en CMP.

*L'amendement n°665 rectifié est retiré, de même que l'amendement n°441 rectifié bis.*

**M. le président.** – Amendement n°44 rectifié, présenté par MM. Bascher et Mandelli, Mme de Cidrac, MM. Morisset et Pemezec, Mmes Delmont-Koropoulis et Thomas, MM. Brisson, Paccaud, Grosdidier, Cuypers, Bazin et Charon, Mme Lavarde, MM. Piednoir et Pellevat, Mme Lassarade, MM. Cambon et B. Fournier, Mmes Lopez et Deromedi, MM. Rapin et Longuet, Mme Garriaud-Maylam, M. Poniatowski, Mme Deroche et MM. Gilles, Meurant et Revet.

Après l'article 46

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifié :

1° Le II et le III sont abrogés ;

2° Au IV, les mots : « et de typologie définis aux I et III » sont remplacés par les mots : « définis au I ».

**M. Jérôme Bascher.** – Depuis le début, nous disons qu'il faut redonner le pouvoir au maire. C'est l'objectif de cet amendement, qui considère le logement social comme un ensemble, plutôt que de le compartimenter.

**M. le président.** – Amendement n°213, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Après l'article 46

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

À la première phrase du III de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, la première occurrence du taux : « 30 % » est remplacée par le taux : « 10 % » et la seconde occurrence du taux : « 30 % » est remplacée par le taux : « 50 % ».

**M. Guillaume Gontard.** – Mon groupe dépose régulièrement cet amendement. Pour favoriser la mixité sociale dans les communes déficitaires en logements sociaux, il propose de modifier la répartition qualitative de l'offre locative sociale à produire pour atteindre l'objectif de rattrapage. Il renforce ainsi - à 50 % - la proportion de logements financés en PLAI qui sont les plus accessibles aux ménages en difficulté et réduit - à 10 % - la proportion de logements financés en PLS dont les niveaux de loyers sont en décalage par rapport aux capacités contributives de la majorité des demandeurs.

Aujourd'hui, plus de 70 % du patrimoine social est en PLS ; en 2012, 66 % des entrants dans le parc social avaient des revenus sous le plafond du PLAI, mais 39 % de l'offre de logements sociaux étaient incompatibles avec les APL.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – L'amendement n°44 rectifié supprime les obligations en matière de typologie de logements sociaux, alors que la commission n'a pas souhaité modifier les obligations en matière de typologie de logements. Avis défavorable. Même avis à l'amendement n°213.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable.

**M. Marc Daunis.** – En Île-de-France, les agréments de PLAI ont diminué de 22 % par rapport à 2013, alors que 700 000 ménages ont fait une demande de logement social. C'est une condition de la mixité sociale et d'un peuplement diversifié.

Nous avons déposé l'amendement n°588, déclaré irrecevable au motif qu'il serait du domaine réglementaire. Il visait à ce que dans le décompte du logement social, chaque PLAI compte 1,5. Cela inciterait à construire les logements qui sont les plus demandés, y compris dans les lieux qui ont peu d'appétence pour les accueillir. Nous contestons l'interprétation qui a rendu notre amendement irrecevable.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Dédiabolisons le PLAI. Ces logements devraient concerner les populations les plus pauvres mais 70 % des demandeurs de logement social en Île-de-France y ont accès : ce sont désormais des produits moyens sur le marché locatif. Bloquer le nombre de PLAI n'a pas de sens. Transformer des PLAI en PLS ne fera pas immédiatement venir des locataires. En grande couronne parisienne, certains logements en PLS sont vides. Ce qu'il faut plutôt, c'est une stratégie pour adapter les loyers aux ressources.

*L'amendement n°44 rectifié n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°213.*

#### **ARTICLE 46 BIS A** **(précédemment réservé)**

**M. le président.** – Amendement n°215, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Supprimer cet article.

**Mme Éliane Assassi.** – La loi SRU a été adoptée dans la controverse il y a plus de dix-sept ans. Devrions-nous interrompre les processus engagés, comme le propose cet article ? Extraire les communes de 1 500 à 3 500 habitants est une mauvaise idée. Les structures moyennes font le lien entre ville et ruralité. Dans mon intercommunalité, sur les 73 communes qui partagent leur PLH, 38 comptent moins de 1 500 habitants : faudra-t-il faire sans elles ? Les logements sociaux construits aujourd'hui ne sont plus de grandes barres, mais souvent des maisons rurales réhabilitées et des petits ensembles en centre-bourg...

**M. le président.** – Amendement identique n°585, présenté par M. Iacovelli et les membres du groupe socialiste et républicain.

**M. Xavier Iacovelli.** – La commission des affaires économiques a exclu du dispositif SRU les communes de moins de 3 500 habitants en Ile-de-France. Elle a uniformisé le seuil des communes visées par la loi SRU. La situation de l'Île-de-France est pourtant bien particulière. Cet amendement réintègre donc ces communes dans le dispositif.

**M. le président.** – Amendement identique n°806, présenté par le Gouvernement.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Le Gouvernement souhaite revenir au texte initial. La distinction des communes franciliennes date de 1991, avec la loi d'orientation pour la ville...

**M. le président.** – Amendement identique n°942 rectifié, présenté par MM. Labbé, Dantec, Gabouty et Guérini.

**M. Joël Labbé.** – Nous partageons la fermeté du Gouvernement.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Ces amendements proposent de maintenir les seuils différenciés d'éligibilité des communes à la loi SRU.

C'est contraire à la position de la commission. Dès lors que l'intercommunalité s'est généralisée en Île-de-France, l'exception historique prévoyant d'appliquer la loi SRU aux communes franciliennes de plus de 1 500 habitants n'a plus de raison d'être. Avis défavorable.

**Mme Sophie Primas, présidente de la commission.** – Toutes les communes de 1 500 habitants ne sont pas identiques. Certaines sont isolées et d'autres dans un tissu urbanisé dense. Les bailleurs parfois ne veulent pas conventionner seulement trois ou quatre logements ; pourtant ces communes font des efforts, qu'il faut comptabiliser.

**Mme Catherine Procaccia.** – Je soutiens le texte de la commission des affaires économiques. La distorsion de traitement entre l'Île-de-France et les autres régions n'est pas justifiée. Il existe une petite commune rurale dans le Val-de-Marne qui est pénalisée alors que les bailleurs ne veulent pas y aller...

**M. Alain Richard.** – La proximité de ces communes avec le centre de l'agglomération justifie qu'on leur demande un effort. Toutefois, les communes qui se voient appliquer soudainement un taux de 25 % subiront des pénalités très fortes car elles ne pourront pas construire à temps. Il faut leur laisser un délai.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Le Gouvernement ne peut pas partager la position de la commission des affaires économiques, mais il faut, effectivement, trouver un juste équilibre.

*Les amendements identiques n°s 215, 585, 806 et 942 rectifié ne sont pas adoptés.*

**M. le président.** – Amendement n°339 rectifié bis, présenté par MM. Reichardt et Laugier, Mme Eustache-Brinio, MM. Bockel, Brisson, Panunzi, Rapin, Guerriau et Kennel, Mmes Deromedi et Bonfanti-Dossat, MM. Grand et Pellevat, Mme Bruguère, MM. Lefèvre, Schmitz, Mouiller, Chatillon, D. Laurent, B. Fournier, Danesi, Kern, Chasseing, Le Nay et Mayet, Mmes Garriaud-Maylam et de Cidrac, M. Pointereau, Mme Deroche, MM. Gilles, Bonhomme, Vaspert, Duplomb et J.M. Boyer, Mmes Sollogoub et Lherbier, MM. Laménie, Fouché et Bansard, Mme Renaud-Garabedian et M. Gremillet.

Compléter cet article par sept alinéas ainsi rédigés :

...° L'avant-dernier alinéa de l'article L. 302-6 est complété par les mots : « ainsi que, lorsque ce nombre représente moins que le taux mentionné, selon le cas, aux I ou II de l'article L. 302-5, le nombre de logements sociaux à réaliser pour atteindre ce taux et le montant indicatif du prélèvement sur les ressources fiscales prévu à l'article L. 302-7 auquel s'expose la commune à défaut de dispositions communiquées en application de l'article L. 302-6-1 » ;

...° Après l'article L. 302-6, il est inséré un article L. 302-6-1 ainsi rédigé :

« Art. L. 302-6-1 – Lorsque le représentant de l'État dans le département conclut à un nombre de logements sociaux insuffisant pour atteindre le taux mentionné, selon le cas, aux I ou II de l'article L. 302-5, le montant indicatif du prélèvement sur les ressources fiscales notifié à une commune en application de l'article L. 302-6 donne lieu à la constitution, pour un montant identique, d'une dotation aux provisions dans le premier budget primitif adopté après cette notification.

« La commune peut, jusqu'au 31 mars de l'année suivant cette notification, communiquer au représentant de l'État dans le département les dispositions qu'elle a prises pour permettre la réalisation de nouveaux de logements locatifs sociaux avant le 30 novembre. La commune indique notamment le nombre de logements nouveaux et fournit un échéancier de leur réalisation.

« À défaut de dispositions correctrices communiquées au représentant de l'État dans le département au 31 mars, il est procédé à un prélèvement sur les ressources fiscales de la commune à la date et dans les conditions prévues à l'article L. 302-7.

« Lorsque des dispositions correctrices lui ont été communiquées par la commune au plus tard le 31 mars, le représentant de l'État dans le département procède à un nouveau décompte des logements sociaux retenus pour l'application de l'article L. 302-5. En cas de désaccord sur le nombre de logements nouveaux indiqués par la commune, et sauf si celle-ci se range à ses observations, il réunit la commission mentionnée aux II et III de l'article L. 302-9-1-1 qui émet un avis sur le nombre de logements nouveaux indiqués par la commune qu'elle estime devoir être pris en compte. Le représentant de l'État dans le département notifie à la commune, avant le 31 juillet, le nombre de logements sociaux qu'il a finalement retenus et, le cas échéant, le montant du prélèvement sur les ressources fiscales qui en résulte et auquel il sera procédé à la date et dans les conditions prévues à l'article L. 302-7. » ;

...<sup>o</sup> À la première phrase du premier alinéa de l'article L. 302-7, après le mot : « effectué » sont insérés les mots : « au 1<sup>er</sup> septembre de ».

**M. Jean-François Rapin.** – Défendu.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Cet amendement met en place une procédure complexe visant à ne plus rendre automatique le prélèvement obligatoire sur les communes déficitaires en logements sociaux. Je rappelle que la commune peut déduire un certain nombre de dépenses de ce prélèvement. Retrait ou avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable.

*L'amendement n°339 rectifié bis est retiré.*

*L'article 46 bis A est adopté.*

## ARTICLES ADDITIONNELS

**M. le président.** – Amendement n°842 rectifié, présenté par M. Pemezec, Mme Procaccia, M. Henno,

Mme Deromedi, M. Guerriau, Mme Eustache-Brinio, MM. Vaspart, Cambon et Guené, Mme Lherbier, MM. H. Leroy, Charon, Lefèvre et Rapin et Mme Garriaud-Maylam.

Après l'article 46 bis A

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Avant l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 302-4... ainsi rédigé :

« Art. L. 302-4-... – I – Dans les communes dont la population est au moins égale à 3 500 habitants qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants, le nombre total de logements locatifs sociaux ne peut excéder plus de 50 % des résidences principales.

« II. – Sans préjudice des conventions en cours de passation à la date de la publication de la loi n° du portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique, les communes dont le nombre total de logements locatifs sociaux est supérieur au taux mentionné au I ne peuvent plus passer de convention visant à la construction de nouveaux logements sociaux après la publication de la loi n° du portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

« III. – Le représentant de l'État dans le département informe les élus des communes visées par les obligations du II. »

**Mme Catherine Procaccia.** – Cet amendement appelle l'attention sur des communes où le quota de logements sociaux dépasse les 60 %, ce qui menace la mixité sociale. Il ne faut plus y construire de logements sociaux.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – N'ouvrons pas de brèche trop importante dans la loi SRU. Retrait ?

*L'amendement n°842 rectifié est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°105 rectifié bis, présenté par Mme Lavarde, MM. Marseille, Pemezec, Courtial, Laugier et Janssens, Mme Garriaud-Maylam, MM. Bonnacarrère, Danesi, Brisson, de Nicolaÿ et Le Nay, Mme Billon, MM. Lefèvre, Longuet, Maurey et Bazin, Mme Joissains, MM. Bascher, Morisset et de Legge, Mmes Imbert et Goy-Chavent, MM. Mandelli, Genest, Paccaud et Mizzon, Mmes Bories et Deromedi, M. Piednoir, Mme Bonfanti-Dossat, MM. Moga, Kern, Karoutchi, Rapin, Henno et Cuypers, Mmes Vullien, de la Provôté et Procaccia, MM. Guerriau et Chasseing, Mme Guidez, MM. Savin et Decool, Mme Malet et MM. Fouché et Gremillet.

Après l'article 46 bis A

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

La première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation est ainsi modifiée :

1° Les mots : « uniquement pour l'année 2012, » sont supprimés ;

2° Après le mot : « intercommunale », sont insérés les mots : « ou établissement public territorial de la métropole du Grand Paris » ;

3° Les mots : « , pendant le pénultième exercice, » sont supprimés.

**Mme Christine Lavarde.** – Cet amendement rend déductibles des pénalités les investissements réalisés par les EPCI ou les EPT compétents en matière de financement du logement social. Ce serait plus juste pour les communes qui ont transféré la compétence logement.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Retrait ou avis défavorable. La commission n'a pas souhaité modifier les règles relatives au prélèvement financier.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable, même si je suis sensible à votre argumentation.

*L'amendement n°105 rectifié bis n'est pas adopté.*

## ARTICLE 46 BIS B

**M. le président.** – Amendement n°216, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Supprimer cet article.

**M. Fabien Gay.** – Actuellement, le taux de 20 ou 25 % est censé être atteint en 2025, après un premier report de cinq ans dans la loi Duflot.

La commission a repoussé l'échéance à 2031 en adoptant un calendrier de rattrapage spécifique pour les communes ayant subi l'intercommunalisation forcée. L'horizon est désormais 2046 ! Les objectifs sont élevés, sans doute. La solution n'est pas de les repousser mais de se donner les moyens de les atteindre. L'aide aux maires bâtisseurs, les aides à la pierre, y contribueraient. Les possibilités d'exemption sont déjà nombreuses. Nous ne pouvons plus accepter que la misère se concentre sur quelques territoires et que l'entre soi règne sur d'autres.

**M. le président.** – Amendement identique n°586, présenté par M. Iacovelli et les membres du groupe socialiste et républicain.

**M. Xavier Iacovelli.** – La loi Égalité et citoyenneté a apporté de la souplesse en recentrant le dispositif SRU sur les territoires où la demande de logement social est élevée. En contrepartie, une contribution rigoureuse à l'effort de construction est attendue.

La commission des affaires économiques a reporté le calendrier pour la réalisation des objectifs à 2031, au lieu de 2025. Elle prévoit un calendrier spécifique

de rattrapage qui s'étale sur une trentaine d'années pour les communes nouvellement soumises à la loi SRU.

**M. Philippe Dallier.** – Vingt ans, pas trente.

**M. Xavier Iacovelli.** – Pourquoi certaines communes ont-elles décidé de ne pas appliquer la loi ? Accentuons la pression sur les territoires où la demande est forte, particulièrement dans les communes déficitaires ou carencées.

**M. le président.** – Amendement identique n°807, présenté par le Gouvernement.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Dix périodes triennales, cela fait bien trente ans... Il faudra trouver des solutions pratiques aux difficultés des communes entrantes, mais la rédaction de la commission n'est pas acceptable pour le Gouvernement.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable. La commission a souhaité un desserrement du calendrier pour les communes actuellement soumises à la loi SRU et pour les communes entrantes, dans un souci d'équité. Ne les décourageons pas en fixant des objectifs inatteignables !

**M. Philippe Dallier.** – Le péché originel de la loi SRU est de ne pas avoir pris en compte la situation de départ. Quand je suis devenu maire de Pavillons-sous-Bois en 1995, après 83 ans de gestion socialiste, le taux de logements sociaux n'était que de 7 %. Pas de chance ! J'en ai construit en 22 ans plus que mes prédécesseurs en 83 ans ! (*Applaudissements sur les bancs des groupes Les Républicains et UC*)

**M. Laurent Lafon.** – Merci à la commission d'avoir recadré le calendrier, car il faut un discours de réalité. Inévitablement, l'échéance de 2025 ne sera pas tenue par toutes les communes – non par manque de volonté, mais parce qu'il y a des difficultés. Les communes ont réalisé les opérations les plus faciles d'abord et peinent aujourd'hui à sortir des opérations plus complexes, faute de foncier notamment.

**Mme Colette Mélot.** – Dans la grande couronne francilienne, même quand le tissu urbain est dense, les maires, entourés de terres agricoles, manquent de foncier disponible.

À Melun, il y a 40 % de logements sociaux. Deux communes proches, de 20 000 habitants chacune, ont atteint ce même taux. Mais des communes voisines de 1 500 à 3 500 habitants n'y arrivent pas, alors que le compte y est largement pour l'agglomération. Des personnes en grande difficulté sont logées dans le parc privé. L'Île-de-France aussi a des difficultés, la position de la commission est pleinement justifiée.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Il est très important d'imposer dès le départ aux communes une montée en puissance rigoureuse.

On ne peut pas d'un côté desserrer les délais et d'un autre accuser le maire précédent de n'avoir rien

fait. En réalité, les communes qui disent depuis dix ans ne pas avoir de foncier pour du logement social accueillent bien de nouveaux programmes de construction, mais n'ont pas fait l'effort d'orienter la production nouvelle vers le logement social.

**M. Philippe Dallier.** – Pas chez moi !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – C'est tout de même une tendance lourde. Si on leur laisse trente ans pour atteindre l'objectif, on peut être sûr que les maires ne feront rien !

**M. Pierre Laurent.** – C'est l'obligation légale qui pousse à agir. Nous avons déposé une proposition de loi qui réclamait 25 % de logement social dès la construction de logements autour des nouvelles gares du Grand Paris ; la majorité sénatoriale l'a rejetée ! On semble oublier l'urgence de la situation. L'écart entre les besoins et les constructions de logements sociaux ne cesse de se creuser... Si nous n'accélérons pas la construction, on va au-devant d'une situation dramatique.

*Les amendements identiques n<sup>os</sup> 216, 586 et 807 ne sont pas adoptés.*

**M. le président.** – Amendement n°43 rectifié, présenté par MM. Bascher et Mandelli, Mme de Cidrac, MM. Morisset et Pemezec, Mmes Thomas et Delmont-Koropoulis, MM. Brisson, B. Fournier et Paccaud, Mme Lherbier, MM. Grosdidier, Cuypers, Bazin et Charon, Mme Lavarde, MM. Piednoir et Pellevat, Mme Lassarade, MM. Cambon et Lefèvre, Mme Lopez, M. Revet, Mme Deromedi, M. Longuet, Mme Garriaud-Maylam, M. Poniatowski, Mme Deroche et MM. Gilles, Meurant et Rapin.

I. – Au début

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – À la seconde phrase du premier alinéa du I de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « la fin de l'année 2025 » sont remplacés par les mots : « l'issue d'une période de vingt ans suivant la notification ».

II. – Alinéa 2

Rédiger ainsi cet alinéa :

1° À la première phrase, les mots : « en 2025 » sont remplacés par les mots : « à l'issue d'une période de vingt ans suivant la notification prévue au I » ;

**M. Jérôme Bascher.** – Je le retirerai car il faut soutenir à fond le texte de la commission. Attention aux effets collatéraux sur la France d'en bas, comme disait Jean-Pierre Raffarin. Les communes fusionnées vont être soumises à des obligations intenable ; or dans des villes préfecture, il faut détruire le logement social car le logement privé y est moins cher ! Cela coûte beaucoup d'argent aux bailleurs sociaux.

*L'amendement n°43 rectifié est retiré.*

**M. le président.** – Amendement n°1137, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

I. – Au début

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – À la seconde phrase du premier alinéa du I de l'article L. 302-8 du code de la construction et de l'habitation, l'année : « 2025 » est remplacée par l'année : « 2031 ».

II. – Après l'alinéa 5

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... – À l'avant-dernier alinéa du II de l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation, l'année : « 2025 » est remplacée par l'année : « 2031 ».

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Amendement de coordination.

*L'amendement de coordination n°1137, repoussé par le Gouvernement, est adopté.*

*L'article 46 bis B, modifié, est adopté.*

## ARTICLE ADDITIONNEL

**M. le président.** – Amendement n°72 rectifié, présenté par M. Cabanel.

Après l'article 46 bis B

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après la première phrase du quatrième alinéa de l'article L. 302-7 du code de la construction et de l'habitation, est insérée une phrase ainsi rédigée :

« Les dépenses exposées s'entendent également de celles qui l'auraient été en l'absence de retard pris pour purger les permis de construire des recours, à condition que ces recours n'aient pas pour but manifeste l'application de cette disposition et ne concernent pas des vices qui auraient été manifestement introduits aux fins d'obtenir l'application de cette disposition. »

**M. Henri Cabanel.** – Le prélèvement sur les communes qui ne respectent pas les objectifs de proportion de logements sociaux de l'article 55 de la loi SRU est diminué des dépenses exposées pour l'atteindre. Cet amendement y ajoute celles qui auraient été exposées en l'absence du retard causé par les recours contre le permis de construire, sources de retards. Il précise que cette nouvelle disposition ne peut être utilisée afin de se soustraire au prélèvement.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Retrait ou avis défavorable. Le dispositif proposé est difficile à mettre en pratique. Comment évaluer ces dépenses ? Ne risque-t-on pas de les décompter deux fois ? Que se passe-t-il si le recours prospère ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable pour les mêmes raisons. Avec tout ce que nous

faisons pour lutter contre les recours abusifs, vous aurez au moins partiellement satisfaction.

**M. Henri Cabanel.** – C'était un amendement d'appel. J'ai en tête l'exemple d'un maire nouvellement élu qui fait face à des recours alors qu'il fait tout son possible pour rattraper le retard pris par ses prédécesseurs. Ne pourrait-on demander au préfet un peu de clémence en la matière ?

*L'amendement n°72 rectifié est retiré.*

### **ARTICLE 46 BIS C (précédemment réservé)**

**M. le président.** – Amendement n°217, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Supprimer cet article.

**M. Pascal Savoldelli.** – Défendu.

**M. le président.** – Amendement identique n°587, présenté par M. Iacovelli et les membres du groupe socialiste et républicain.

**M. Xavier Iacovelli.** – La commission a instauré, à titre expérimental, un contrat d'objectifs et de moyens entre la commune et le préfet qui déterminerait le nombre de triennats nécessaires pour atteindre 25 %. Cela réduit le dispositif SRU à une simple contractualisation locale, sans cadrage national transparent et homogène.

Une telle expérimentation n'est pas à même de garantir les objectifs de mixité sociale dans toutes les communes tendues. On ne combattrait pas les ghettos sans logement social bien réparti. La solidarité ne se négocie pas à la carte, territoire par territoire !

**M. le président.** – Amendement identique n°808, présenté par le Gouvernement.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Cet amendement rétablit le texte initial.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable. Cette expérimentation se fera sur la base du volontariat ; elle sera très encadrée. Il ne s'agit pas de dédouaner qui que ce soit mais d'assouplir et de prendre en compte les spécificités des territoires, ce que nous revendiquons !

**M. Pascal Savoldelli.** – Ces dispositions vont accroître les disparités territoriales. Nombre de logements, délais, tout sera décidé par le préfet ; or nous n'avons aucune garantie de l'État. Ça rappelle la contractualisation entre l'État et les collectivités territoriales. On rajoute des contrats aux contrats !

**M. Philippe Dallier.** – Il ne s'agit pas de ramener l'objectif de 25 % à 15 % mais de permettre aux communes qui sont à 15 % de contractualiser avec l'État. Vous avez lu l'amendement de travers !

Rendez-vous en 2020. Si l'on ne bouge pas, le nombre de communes carencées aura explosé ! Et

que se passe-t-il lorsqu'une commune est carencée ? On lui propose un contrat de mixité sociale, dans lequel les objectifs peuvent être moindres que ceux prévus par les triennats. C'est absurde ! Il faut inverser la logique et commencer par fixer aux maires des objectifs atteignables, plutôt que de les accuser d'être de mauvais citoyens.

**M. Jean-François Rapin.** – Bravo !

**M. Philippe Dallier.** – C'est une expérimentation, l'objectif reste le même.

*Les amendements identiques n°s 217, 587 et 808 ne sont pas adoptés.*

**M. le président.** – Amendement n°1139, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 2, première phrase

Remplacer la référence :

et L. 5218-1

par les références :

, L. 5218-1 et L. 5219-2

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Cet amendement permet aux EPT du Grand Paris d'être signataires des contrats d'objectifs et de moyens.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable.

*L'amendement n°1139 est adopté.*

**M. le président.** – Amendement n°843 rectifié, présenté par M. Pemezec, Mme Procaccia, M. Henno, Mme Deromedi, M. Guerriau, Mme Eustache-Brinio, MM. Vaspert et Cambon, Mme Lherbier, MM. H. Leroy, Charon, Lefèvre et Rapin et Mme Garriaud-Maylam.

I. – Alinéa 4

Compléter cet alinéa par les mots :

ou la diminution à 50 % de logements sociaux

II. – Alinéa 5

Compléter cet alinéa par les mots :

ou le taux inférieur à 50 % de logements sociaux

**Mme Catherine Procaccia.** – En complément de mon amendement instaurant un taux maximal de 50 % de logements sociaux, celui-ci assortit ce plafond d'obligations de contractualisation et le cas échéant d'amendes, comme pour les communes carencées.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Retrait ou avis défavorable. Notre priorité est d'accompagner les communes dans la réalisation de leurs objectifs de construction.

*L'amendement n°843 rectifié est retiré.*

*L'article 46 bis C, modifié, est adopté.*

**M. le président.** – Malgré les multiples prises de parole sur l'article, le rythme de quinze amendements à l'heure a été tenu : nous en avons examiné 75 en cinq heures.

*La séance est suspendue à 20 heures.*

PRÉSIDENCE DE MME CATHERINE TROENDLÉ,  
VICE-PRÉSIDENTE

*La séance reprend à 21 h 30.*

### Accord en CMP

**Mme la présidente.** – J'informe le Sénat que la commission mixte paritaire chargée de proposer un texte sur les dispositions restant en discussion du projet de loi renforçant la lutte contre les violences sexuelles et sexistes est parvenue à l'adoption d'un texte commun.

### Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Procédure accélérée – Suite)

**Mme la présidente.** – Nous reprenons la suite de l'examen du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

#### Discussion des articles (Suite)

#### ARTICLE 9 BIS A (précédemment réservé)

**Mme la présidente.** – Amendement n°140, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Supprimer cet article.

**Mme Michelle Gréaume.** – Nous nous opposons à la réduction des objectifs de mixité sociale dans les communes carencées au titre de la loi SRU.

Toute nouvelle opération de plus de douze logements ou 800m<sup>2</sup> doit comprendre au moins 30 % de logement social. Il faut que la mixité soit l'alpha et l'omega de toute opération dans les villes carencées, même si ce sujet n'intéresse pas forcément les bailleurs.

Quand il y a une volonté, il y a une solution. Seuls des offices HLM à taille humaine sont en capacité de réaliser ce travail de dentelière urbaine.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°546, présenté par M. Iacovelli et les membres du groupe socialiste et républicain.

**M. Xavier Iacovelli.** – Pour atteindre leurs objectifs de réalisation de logements sociaux, les communes carencées doivent imposer 30 % de logements sociaux dans toute opération de construction d'immeubles collectifs.

Une dérogation est prévue pour les petites opérations, c'est-à-dire douze logements ou inférieure à 800 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Le représentant de l'État, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération.

La commission des affaires économiques a adopté un amendement qui déroge à cette règle pour les opérations de moins de 2 200 m<sup>2</sup> en permettant de réaliser des logements sociaux dans un périmètre de 500 mètres. L'amendement supprime cette mesure dérogatoire supplémentaire au bénéfice des communes carencées SRU.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°809, présenté par le Gouvernement.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Nous revenons au texte initial. La disposition imposant une part de 30 % de PLUS - PLAI dans les opérations de logements ordinaires de taille significative - douze logements, 800 m<sup>2</sup> - qui permet cette production et améliore la mixité sociale, doit être appliquée, sans qu'il soit donné aux communes la possibilité de différer la mise en œuvre de ces logements dans le cadre d'autres opérations situées dans un périmètre de 500 mètres, par ailleurs pas nécessairement connue ou liée à la construction initiale. L'application de cette disposition apparaît complexe.

Le droit actuel permet déjà de déroger, sous réserve de la validation du préfet, à cette clause de mixité, pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité des opérations concernées, et il ne semble pas opportun d'aller au-delà. D'où cet amendement de suppression.

Avis favorable bien sûr aux amendements identiques n°s 140 et 546.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Le présent article du projet de loi ne réduit pas les objectifs de mixité sociale, ni à l'échelle de la commune, ni à celle des programmes. Le nombre de logements sociaux à construire reste exactement le même.

En revanche, il autorise les opérateurs à reporter cette création sur une opération voisine, afin de mutualiser les coûts de conception et de réalisation. C'est de nature à encourager la construction de logements. Par ailleurs, il est plus facile pour les bailleurs sociaux de gérer un parc de plusieurs dizaines ou centaines de logements sociaux

regroupés, que des unités éparpillées sur de nombreuses opérations.

Avis défavorable aux trois amendements.

*Les amendements identiques n<sup>os</sup> 140, 546 et 809 ne sont pas adoptés.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°439 rectifié *ter*, présenté par MM. H. Leroy, Meurant et Pemezec, Mmes Garriaud-Maylam et Bonfanti-Dossat, MM. Danesi, Revet et Reichardt, Mmes Bories et Lassarade et MM. Rapin et Ginesta.

Au début

Insérer cinq paragraphes ainsi rédigés :

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

1 L'article L. 302-9-1 est abrogé ;

2° L'article L. 302-9-1-1 est ainsi modifié :

a) Au huitième alinéa, les mots : « et la mise en œuvre de l'article L. 302-9-1 » sont supprimés ;

b) Les premier et deuxième alinéas du III sont remplacés par un alinéa ainsi rédigé :

« III. – Préalablement à l'avis rendu sur l'exemption d'une commune des dispositions de la présente section, en application du second alinéa du III de l'article L. 302-5, la commission nationale peut se faire communiquer tous les documents utiles et solliciter les avis qu'elle juge nécessaires à son appréciation. Elle transmet ses avis au ministre chargé du logement. » ;

3° Le 2° du II de l'article L. 435-1 est abrogé.

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

1° La première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 210-1 est supprimée ;

2° Le d de l'article L. 422-2 est abrogé.

... – Le I de l'article 26 de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social est abrogé.

... – Au a du 6° de l'article 1<sup>er</sup> de la loi n°2013-569 du 1<sup>er</sup> juillet 2013 habilitant le Gouvernement à adopter des mesures de nature législative pour accélérer les projets de construction, les mots : « qui ne font pas l'objet d'un arrêté préfectoral de carence au titre de l'article L. 302-9-1 du même code » sont supprimés.

... – La loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté est ainsi modifiée :

1° La seconde phrase du II de l'article 70 est supprimée ;

2° Le II de l'article 98 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« L'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation, dans la rédaction résultant de la présente

loi, est applicable aux communes soumises à l'article L. 302-5 du même code à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2017. » ;

**M. Sébastien Meurant.** – Défendu.

**Mme la présidente.** – Amendement n°214 rectifié, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Au début

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... - À première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « peut, par un arrêté motivé pris après avis du comité régional de l'habitat et de l'hébergement et, le cas échéant, après avis de la commission mentionnée aux II et III de l'article L. 302-9-1-1, prononcer la carence de la commune » sont remplacés par les mots : « prononce la carence de la commune ».

**M. Pierre Laurent.** – Nous souhaitons limiter le pouvoir d'appréciation du préfet dans la procédure de carence d'une commune qui ne respecte pas ses engagements triennaux. Près de la moitié des 1 152 communes ne respectent pas leurs engagements ; or 233 ont été prononcées en carence, si bien que la commission de suivi SRU a obtenu un relèvement du niveau des communes carencées. L'ensemble des collectivités ne respectant pas leurs engagements triennaux doivent être soumises à une majoration de prélèvement. La prise en compte des particularités locales doit intervenir uniquement dans la définition du montant de cette majoration.

Ainsi le principe d'égalité devant la loi des communes continuera de s'appliquer.

**Mme la présidente.** – Amendement n°666 rectifié *bis*, présenté par MM. Dallier et Bascher, Mmes Boulay-Espéronnier, Chain-Larché, Delmont-Koropoulis, Deroche et Deromedi, M. P. Dominati, Mmes Dumas et Eustache-Brinio, M. B. Fournier, Mmes Lamure et Lavarde, MM. Lefèvre, H. Leroy et Sido, Mmes Thomas et Garriaud-Maylam et M. Savin.

Au début

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... - Le neuvième alinéa de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation est supprimé.

**M. Philippe Dallier.** – Pourquoi veut-on absolument interdire la construction de logements locatifs intermédiaires dans les communes carencées ? Si un programme comporte 30 % de logements sociaux et 70 % de logements intermédiaires, cela va dans le sens de ce que vous recherchez ! Or vous en êtes à dire qu'il vaut mieux 30 % de logement social et 70 % d'accès à la propriété. Je ne comprends pas cette logique. À Pavillons-sous-Bois, le PLU impose 30 % de logements sociaux. Un porteur de projet souhaite faire 30 % de logements intermédiaires, qui ont notamment

l'avantage d'être prévenus. Grâce à cela, l'opération pourrait être sauvée... C'est une étape intéressante.

**Mme la présidente.** – Amendement n°212 rectifié, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Au début

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

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

1° Au quatrième alinéa de l'article L. 302-7, les mots : « à l'article L. 321-10, soit dans des logements conventionnés en application des articles L. 321-4 ou L. 321-8 » sont remplacés par les mots : « dans des logements conventionnés en application de l'article L. 321-8 » ;

2° À la première phrase du dixième alinéa de l'article L. 302-9-1, les mots : « à l'article L. 321-10, soit dans des logements conventionnés en application des articles L. 321-4 ou », sont remplacés par les mots : « dans des logements conventionnés en application de l'article L. 321-8 ».

**M. Guillaume Gontard.** – L'article 46 a multiplié les dérogations à la loi SRU. La prise en compte du conventionnement intermédiaire ANAH dans la loi SRU ne devrait pas être autorisée dans la mesure où les loyers sont incompatibles avec le public cible et se situent au niveau du PLI.

**Mme la présidente.** – Amendement n°438 rectifié *ter*, présenté par MM. H. Leroy, Meurant et Pemezec, Mmes Garriaud-Maylam et Bonfanti-Dossat, MM. Danesi, Revet et Reichardt, Mmes Bories et Lassarade et MM. Rapin et Ginesta.

Au début

Insérer trois paragraphes ainsi rédigés :

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

1° À la première phrase du deuxième alinéa du III de l'article L. 302-5, les mots : « et de la commission nationale mentionnée aux II et III de l'article L. 302-9-1-1 » sont supprimés ;

2° À la première phrase du deuxième alinéa de l'article L. 302-9-1, les mots : « et, le cas échéant, après avis de la commission mentionnée aux II et III de l'article L. 302-9-1-1 » sont supprimés ;

3° – L'article L. 302-9-1-1 est abrogé.

... – À la première phrase du III de l'article 26 de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, les mots : « , après avis de la commission mentionnée au I de l'article L. 302-9-1-1 du code de la construction et de l'habitation, » sont supprimés.

... – Le II de l'article 98 de la loi n°2017-86 du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté est ainsi modifié :

1° Le premier alinéa est ainsi rédigé :

« L'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitation, dans la rédaction résultant de la présente loi, est applicable aux communes soumises à l'article L. 302-5 du même code à compter du 1er janvier 2017. » ;

2° Au second alinéa, les mots : « aux mêmes articles L. 302-9-1 et L. 302-9-1-1 » sont remplacés par les mots : « au même article L. 302-9-1 ».

**M. Sébastien Meurant.** – Cet amendement supprime la procédure de carence qui permet au représentant de l'État d'attribuer les logements sociaux en lieu et place d'une commune.

On impose des logements sociaux et on perd le droit d'attribution ? Il est très difficile dans ces conditions de faire accepter le logement social car les habitants ne se sentent plus concernés.

**Mme la présidente.** – Amendement n°902 rectifié *bis*, présenté par Mme Létard et les membres du groupe Union Centriste.

Au début

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... - Le I de l'article L. 309-1-1 du code de la construction et de l'habitation est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« Elle intervient également au début de chaque bilan triennal auprès des communes qui lui en font la demande afin de les aider à atteindre le taux mentionné au I ou au II de l'article L. 302-5. »

**M. Laurent Lafon.** – Le renforcement des prérogatives de la Commission nationale SRU la conduirait à intervenir non plus seulement en aval, mais aussi en amont du processus. Elle n'aurait plus uniquement un rôle de sanction mais également d'accompagnement auprès des communes concernées.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – L'amendement n°439 rectifié *ter* remet en cause le dispositif issu de la loi SRU, qui instaure des obligations communales de construction de logement social. La commission n'a pas cherché à supprimer le dispositif SRU, simplement à faciliter la mise en œuvre de ses objectifs. Avis défavorable.

Il me paraît souhaitable de conserver de la souplesse et de ne pas prononcer la carence de façon automatique. Avis défavorable à l'amendement n°214 rectifié.

Si la commune est carencée, la priorité doit être de construire des logements sociaux. Retrait ou avis défavorable à l'amendement n°666 rectifié *bis*.

Avis défavorable à l'amendement n°212 rectifié. La commission a maintenu ce décompte avec pour objectif de développer l'intermédiation locative et remettre des logements vacants sur le marché. Mais le ministre peut-il nous dire quand sera pris le décret ?

Avis défavorable à l'amendement n°438 rectifié *ter*. Enfin, sur l'amendement n°902 rectifié *bis*, la commission de suivi SRU n'arrive pas à remplir ses actuelles missions ! Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable à l'amendement n°439 rectifié *ter*. Il n'est pas question de supprimer la procédure de mise en carence !

Une procédure qui comporte une appréciation par le préfet et une concertation est beaucoup plus opportune que la carence automatique proposée par l'amendement n°214 rectifié. La procédure suivie pour examiner les résultats 2014-2016 - examiner le travail effectué par les préfets, leur demander de revoir la copie pour plus de fermeté, prendre l'avis de la commission nationale et, le dernier mot revenant à l'État, prendre un décret - est totalement transparente. Mon décret du 28 décembre 2017 n'a pas suscité de recours. Une sanction automatique n'aurait pas les mêmes effets. Avis défavorable.

Monsieur Dallier, les logements intermédiaires ne sont pas interdits. Avis défavorable à l'amendement n°666 rectifié *bis*.

**M. Philippe Dallier.** – Dans les communes carencées, si !

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable à l'amendement n°212 rectifié, par cohérence. Les débats ont déjà eu lieu sur l'utilité des commissions et la nature de la procédure : avis défavorable à l'amendement n°438 rectifié *ter*.

Enfin, l'amendement n°902 rectifié *bis* correspond peut-être à une demande de la commission nationale ? J'y suis plutôt défavorable car la procédure actuelle fonctionne bien. Avis défavorable.

*L'amendement n°439 rectifié ter n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°214 rectifié.*

**M. Philippe Dallier.** – Peut-être avons-nous une divergence d'appréciation de l'alinéa 9 de l'article L. 302-9-1 du code de la construction et de l'habitat ? Je l'interprète comme la suppression de la possibilité pour les communes faisant l'objet d'un arrêté de carence de faire du logement intermédiaire.

Si vous me garantissez que ce n'est pas le cas, je serai rassuré.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – L'alinéa précise qu'on ne peut pas inscrire les logements intermédiaires dans le PLU.

*L'amendement n°666 rectifié bis n'est pas adopté, non plus que les amendements n°s 212 rectifié et 438 rectifié ter.*

**M. Laurent Lafon.** – Les communes qui sont passées devant la commission nationale attendent toujours une réponse. Cependant, je retire mon amendement.

*L'amendement n°902 rectifié bis est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°547 rectifié, présenté par M. Iacovelli et les membres du groupe socialiste et républicain.

Au début

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... - À l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, après les mots : « dans toute opération », sont insérés les mots : « de transformation de locaux en bureaux, ».

**M. Xavier Iacovelli.** – L'objectif de la loi SRU a été atteint voire dépassé en 2016. Cependant, le nombre de communes qui ne respectent pas leurs obligations a augmenté. Peut-être faudrait-il, comme le suggère M. Dallier, renforcer l'obligation des communes carencées à 50 %, sinon le retard ne sera pas rattrapé.

Il est proposé d'étendre l'obligation consistant à imposer 30 % de logements sociaux dans toute opération de construction d'immeubles collectifs aux opérations de transformation de locaux en bureaux, tout en gardant le bénéfice du bonus de constructibilité de 30 %.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Les opérations de transformation des locaux de bureaux en logements sont très coûteuses. Cet amendement aurait sur les professionnels un effet désincitatif. Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Même avis.

**M. Xavier Iacovelli.** – S'il n'y a pas d'obligation, le décalage entre le parc privé et le parc social ne fera que s'accroître.

*L'amendement n°547 rectifié n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°1154, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

I. - Alinéa 2

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Pour les opérations de construction d'immeubles collectifs dont la surface de plancher est inférieure à 2 200 mètres carrés, les logements locatifs sociaux dont la réalisation est prescrite par le premier alinéa du présent article peuvent être réalisés dans le cadre de toute opération de construction conduite par le même maître d'ouvrage située à moins de 500 mètres de l'opération principale et dans la même commune, sans préjudice des obligations de construction de logements sociaux prévues au titre de cette autre opération. Un décret en Conseil d'État précise les modalités de

contrôle de la réalisation effective de ces logements locatifs sociaux. »

## II. - Alinéa 4

Rédiger ainsi cet alinéa :

« Pour les opérations de construction d'immeubles collectifs dont la surface de plancher est inférieure à 2 200 mètres carrés, les logements locatifs sociaux dont la réalisation est prescrite par le premier alinéa du présent article peuvent être réalisés dans le cadre de toute opération de construction conduite par le même maître d'ouvrage située à moins de 500 mètres de l'opération principale et dans la même commune, sans préjudice des obligations de construction de logements sociaux prévues au titre de cette autre opération. Un décret en Conseil d'État précise les modalités de contrôle de la réalisation effective de ces logements locatifs sociaux. »

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Amendement rédactionnel et de précision juridique.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – C'est plus que cela : il assouplit la clause de construction d'immeubles collectifs pour les communes carencées. Avis défavorable.

*L'amendement n°1154 est adopté.*

*L'article 9 bis A, modifié, est adopté.*

## ARTICLE ADDITIONNEL

**Mme la présidente.** – Amendement n°142, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Après l'article 9 bis A

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

L'article 1<sup>er</sup> de la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris est ainsi modifié :

1° La seconde phrase du troisième alinéa est complétée par les mots : « et à la mixité sociale, y compris en cœur urbain » ;

2° Après le même troisième alinéa, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Dans un périmètre de 400 mètres autour des gares nouvelles du Grand Paris, toute opération nouvelle de construction d'immeubles collectifs, de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface plancher doit comprendre au moins 30 % de logements locatifs sociaux, hors logement financé dans le cadre d'un prêt locatif social. »

**M. Pascal Savoldelli.** – Nous voulons ici, conformément à la proposition de loi que nous avons déposée, sécuriser la nécessaire mixité sociale autour des nouvelles gares et dans toutes les opérations de construction immobilière liées au Grand Paris. Ce projet porte en germe de nouvelles ségrégations urbaines et sociales. Dans toute construction nouvelle de plus de douze logements, dans un périmètre de

400 mètres des nouvelles gares, la proportion de logement social doit être de 30 %. Il s'agit de préserver un équilibre, éviter que dans ces villes populaires les populations soient repoussées plus loin des lignes de transport collectif.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable. Cette proportion a déjà été rejetée en octobre 2016 à l'initiative de Mme Primas, rapporteur du texte. Les abords de la gare d'Aulnay par exemple comportent déjà 83 % de logements sociaux. Pourquoi imposer une contrainte aussi forte que dans les communes carencées ?

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable mais pour d'autres raisons. L'obligation de production visée par l'amendement ne pèse que sur les communes carencées. L'article 24 de la loi sur le Grand Paris dispose que les opérations d'aménagement des zones doivent comprendre un certain pourcentage de logements sociaux ; les 82 communes concernées par les gares du Grand Paris sont toutes en déficit de logement social. La législation en vigueur satisfait l'amendement.

*L'amendement n°142 n'est pas adopté.*

## ARTICLE 48 (Suite)

*L'amendement n°1052 rectifié n'est pas défendu.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°219, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéas 2 à 4

Supprimer ces alinéas.

**M. Pascal Savoldelli.** – L'article 3 de la loi de 1989 précise que le locataire peut demander au propriétaire de lui communiquer le loyer de référence. Vous supprimez là une information utile. À l'heure où l'on vote des lois de confiance et de transparence, pourquoi refuser de faire confiance aux locataires ?

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Dès lors que les dispositions relatives à l'encadrement des loyers sont abrogées, il n'y a aucune raison de maintenir la mention du loyer de référence qui est lié à ce dispositif. Avis défavorable à cet amendement.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Il est satisfait : le dispositif d'encadrement étant transformé en dispositif expérimental à l'article 49, il faut en tirer les conséquences. Ces dispositions n'ont d'intérêt que dans les zones concernées, c'est l'objet de l'alinéa 28 de l'article 49.

**M. Pascal Savoldelli.** – Je le retire, c'est une marque de confiance que j'adresse au ministre... (*Sourires*)

*L'amendement n°219 est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°220, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéa 7, après la première phrase

Insérer une phrase ainsi rédigée :

Les associations représentatives des locataires sont reconnues comme personnalités qualifiées.

**M. Guillaume Gontard.** – Le présent article traite de la composition des organes dirigeants des observatoires locaux des loyers. Cet amendement précise que les associations représentatives des locataires pourront figurer dans la liste des personnalités qualifiées. Disposant d'un savoir-faire et d'une expertise acquise sur le terrain et dans les conseils d'administration des organismes HLM, les associations représentatives peuvent à ce titre être désignées comme personnalités qualifiées.

Action collective active, alimentation, économie, énergie, services bancaires, les associations représentatives ont un rôle essentiel pour leurs deux millions d'adhérents.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Cet article précise déjà que l'observatoire des loyers doit assurer la représentation équilibrée des bailleurs, des locataires et des gestionnaires. Le texte vous donne satisfaction. Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Il est en effet satisfait. L'article 48 dispose que les organes représentent bailleurs, locataires et gestionnaires de manière équilibrée.

*L'amendement n°220 est retiré.*

*L'article 48 est adopté.*

## ARTICLE 49

**Mme Michelle Gréaume.** – Nous défendons l'encadrement des loyers dans son principe mais non les modalités retenues à cet article. La loi ALUR a eu des effets positifs à Paris et à Lille notamment : de 10 % avant 2015, la hausse des loyers est passée à seulement 1 %. La décision du tribunal administratif de supprimer le dispositif à Paris a entraîné une hausse de 3 % des loyers réclamée par les propriétaires. Le Gouvernement semble vouloir s'arroger le pouvoir décisionnaire et appréciatif sur les critères laissant seulement aux collectivités celui de négocier.

La décision du 15 mars 2017 du Conseil d'État d'annuler l'encadrement des loyers, déjà restreinte par le gouvernement Valls à Paris et à Lille, a remis en cause le périmètre d'application et complexifié le dispositif de la loi ALUR. Le Gouvernement, qui n'a que la simplification à la bouche, préfère la complexification juridique quand il s'agit de réguler les marchés.

**Mme la présidente.** – Amendement n°222, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Supprimer cet article.

**M. Pierre Laurent.** – Nous ne souhaitons pas que l'encadrement des loyers devienne une simple expérimentation basée sur le volontariat des collectivités. Cela creuserait les inégalités entre nos concitoyens selon leur lieu de naissance. La crise du logement en zone tendue s'explique par la spéculation. Et l'on veut nous faire croire que les promoteurs craignent de construire et de prendre des risques ? Quels risques, quand 40 % des logements sont loués à un prix supérieur au maximum autorisé par la réglementation ?

L'intérêt d'une minorité - entendez les fonds de pension - prime manifestement sur l'intérêt général. Il est temps que l'État intervienne.

*L'amendement identique n°1054 rectifié n'est pas défendu.*

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Le texte de l'Assemblée nationale est un bon compromis. Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable. Le dispositif d'encadrement des loyers prévu par la loi ALUR a été annulé devant deux niveaux de juges administratifs. J'ai saisi le Conseil d'État, mais le dispositif n'est pas sécurisé.

Et s'il a évolué depuis la loi ALUR, ce n'est pas du fait du Gouvernement ! (*Mme Marie-Noëlle Lienemann le confirme.*) Nous avons décidé quoi qu'il en soit de délier la création d'un observatoire et l'encadrement des loyers. L'expérimentation sera possible pendant cinq ans, les collectivités lanceront l'opération si elles le souhaitent. L'État, nous dit-on souvent, doit s'abstenir d'imposer quoi que ce soit aux collectivités territoriales. Or ici on nous dit : « l'État doit obliger les collectivités »...

J'essaie pour ma part d'être cohérent. Il ne s'agit pas de mettre fin à l'encadrement des loyers, mais d'en rendre le recours par les collectivités territoriales optionnel. Nul doute que la ville de Paris et Lille relanceront les expériences récentes interrompues.

**M. Pierre Laurent.** – Il ne s'agit pas de brider les collectivités territoriales avec cet amendement, il vise seulement ceux qui profitent des envolées spéculatives. Si le dispositif n'est pas sécurisé, sécurisons-le.

*L'amendement n°222 n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°589, présenté par Mme Guillemot et les membres du groupe socialiste et républicain.

I. – Alinéa 1

Supprimer les mots :

À titre expérimental et pour une durée de cinq ans à compter de la publication de la présente loi,

II. – Alinéa 8

1° Remplacer les mots :

Au plus tard six mois avant son terme,

par les mots :

Dans un délai de cinq ans à compter de la promulgation de la présente loi,

2° Remplacer le mot :

expérimentation

par le mot :

disposition

**M. Xavier Iacovelli.** – Le projet de loi rend le dispositif d'encadrement des loyers optionnel et expérimental. Entré en vigueur le 1<sup>er</sup> août 2015 à Paris et le 1<sup>er</sup> février 2017 à Lille, l'encadrement des loyers a fait ses preuves.

Dans l'agglomération parisienne, on constate une quasi-stagnation des loyers en 2016 et 2017, qui contraste fortement avec les hausses autour de 6 % de 2006 à 2013.

Le dispositif est, depuis l'origine, mesuré : il vise surtout à bloquer les loyers abusifs. Pour rappel, le prix de référence à Paris pour un T2 dans le 6<sup>e</sup> arrondissement est de 26 euros hors charges le mètre carré, 19 euros pour un T3 dans le 20<sup>e</sup> et 22 euros pour un T4 dans le 15<sup>e</sup>.

Inutile de procéder à une expérimentation. Pérennisons ce dispositif au bénéfice des villes qui souhaitent le mettre en place.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – On ne saurait tirer un enseignement définitif des dix-huit mois de mise en place de ce système à Paris et à Lille.

Le Parlement pourra, lui, dresser le bilan de l'expérimentation de cinq ans que nous proposons. Si cela fonctionne, qui voudra y toucher ? À nouveau, si le dispositif de la loi ALUR a été restreint, c'est du fait du gouvernement de M. Valls.

**M. Xavier Iacovelli.** – Nous ne sommes pas comptables des erreurs de l'ancien Premier ministre.

**M. Philippe Dallier.** – Vous le souteniez à l'époque !

**M. Xavier Iacovelli.** – Nous aurons un autre amendement pour pérenniser le dispositif.

*L'amendement n°589 n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°948 rectifié, présenté par MM. Labbé, Dantec, Guérini et Roux.

Alinéa 1

Remplacer les mots :

peuvent demander

par le mot :

demandent

**M. Joël Labbé.** – L'amendement supprime le caractère optionnel de l'encadrement des loyers. Ce dernier est un outil de régulation important, pour la mobilité et l'accès au logement, et contre les loyers abusifs. C'est aussi le moyen d'accroître le pouvoir d'achat des ménages à coût nul pour l'État.

Les expérimentations dans plusieurs villes de France ont été concluantes. Les juges en ont validé le principe et n'ont condamné que les choix de périmètre. Les conséquences de ces arrêts sont éloquentes : les loyers sont repartis à la hausse.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable. Je salue la fidélité de M. Labbé à la loi Duflot initiale. Quant aux effets de décisions de justice rendues en décembre 2017, ils sont encore inconnus.

*L'amendement n°948 rectifié n'est pas adopté.*

*L'amendement n°863 n'est pas défendu.*

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – La commission des affaires économiques le reprend, en le rectifiant, pour retenir un délai d'un an plutôt que deux.

**Mme la présidente.** – Il devient l'amendement n°1156.

Amendement n°1156, présenté par Mme Estrosi Sassone, au nom de la commission des affaires économiques.

Alinéa 2

Après le mot :

demandeur

insérer les mots :

transmise dans un délai d'un an à compter de la publication de la loi

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis favorable, mais j'aurais préféré conserver le délai de deux ans.

*L'amendement n°1156 est adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°590, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et républicain.

Alinéas 5 et 6

Supprimer ces alinéas.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Il faut que ceux qui appliquent l'expérimentation puissent le faire dans un cadre sécurisé. À l'alinéa 5, vous ajoutez des critères qui ne figuraient pas dans le projet initial. Qu'appelle-t-on « un taux de logements commencés rapportés aux logements existant sur les cinq dernières années faible » ? Quant au deuxième critère, il n'est pas plus utile, surtout à Paris, mais aussi dans de nombreuses autres communes, sauf à supposer que le taux de construction serait tellement

important qu'il suffirait à réguler les prix par lui-même. Supprimons-les.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Ce sont au contraire des éléments importants, qui doivent être maintenus. Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Le Conseil d'État nous a confirmé qu'ils étaient indispensables et il nous arrive de suivre son avis... Avis défavorable.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Il en allait différemment lors de la loi ALUR !

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Ce n'est pas un critère...

*L'amendement n°590 n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°591, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et républicain.

Après l'alinéa 8

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

Au regard des conclusions de l'évaluation relative à leur territoire, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière d'habitat, la commune de Paris, les établissements publics territoriaux de la métropole du Grand Paris, la métropole de Lyon et la métropole d'Aix-Marseille-Provence peuvent décider de pérenniser le dispositif d'encadrement des loyers, régi par le présent article.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – La pérennisation proposée doit s'appliquer à une collectivité qui a engagé l'expérimentation.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Il est nécessaire de passer par la loi pour pérenniser le dispositif d'encadrement des loyers. Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Même avis.

*L'amendement n°591 n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°969 rectifié, présenté par Mme Létard et les membres du groupe Union Centriste.

Après l'alinéa 8

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

Les logements appartenant ou gérés par des organismes d'habitation à loyer modéré mentionnés à l'article L. 411-2 du code de construction et de l'habitation sont exclus de cette expérimentation.

**M. Claude Kern.** – Cet amendement exclut les logements HLM du champ de l'expérimentation de l'encadrement des loyers applicables dans le parc privé.

Les bailleurs sociaux voient déjà leurs loyers fortement encadrés, tant au niveau des plafonds qu'au niveau des loyers pratiqués. Le loyer maximum des nouvelles conventions est fixé chaque année, par

circulaire, en janvier. Pour les logements non conventionnés, les loyers sont fixés dans la limite prévue au 2<sup>e</sup> alinéa de l'article L. 442-1 du code de la construction et de l'habitation.

Dans les deux cas, les loyers fixés ne pourront être révisés chaque année à la hausse au 1<sup>er</sup> janvier que dans la limite de l'indice de référence des loyers du 2<sup>e</sup> trimestre. Il n'est pas judicieux d'ajouter un nouveau cadre.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Cet amendement maintient le droit en vigueur. Avis favorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – C'est précisément pour cette raison qu'il est satisfait. Retrait ?

**M. Claude Kern.** – Non.

*L'amendement n°969 rectifié est adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°223, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

I. – Alinéa 11

Rédiger ainsi cet alinéa :

Le montant du loyer de référence majoré ne peut être supérieur aux plafonds de loyers applicables aux logements financés par le dispositif du prêt locatif social.

II. – Alinéa 25

Compléter cet alinéa par une phrase ainsi rédigée :

Cette majoration est déterminée pour ne pas dépasser les plafonds de loyer applicables aux logements financés par le dispositif du prêt locatif social.

**M. Pascal Savoldelli.** – Les parlementaires communistes s'étaient prononcés pour l'encadrement des loyers dans l'examen de la loi ALUR à condition que cela débouche sur une baisse des loyers en zones tendues. Je n'ai pas l'impression que le Gouvernement ait cherché à sécuriser l'encadrement des loyers lors de l'expérience vécue par les maires de Paris et de Lille...

Cet amendement fixe un montant de loyer de référence majoré sur la base d'un indice clair, précis et fiable, celui du montant du loyer plafond du prêt locatif social fixé par l'État. Un tel mécanisme de fixation des loyers déconnecté de l'existant facilite la baisse instantanée des loyers.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – L'encadrement des loyers s'applique au parc privé. Il ne me paraît pas souhaitable de procéder à un tel alignement, qui ferait des logements du parc privé soumis à l'encadrement des loyers des logements sociaux de fait. Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis défavorable. La fixation du loyer de référence majoré résulte des recommandations de l'observatoire des loyers. Une

évaluation du dispositif expérimental permettra de proposer le cas échéant un dispositif adapté.

*L'amendement n°223 n'est pas adopté.*

*L'article 49, modifié, est adopté.*

## ARTICLE 50

**Mme la présidente.** – Amendement n°224, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Supprimer cet article.

**M. Guillaume Gontard.** – Cet article supprime l'adaptation des règles de décence dans les hôtels meublés. C'est renoncer à l'édiction de règles de décence pour les plus démunis.

En cas de colocation à baux multiples, le projet prévoit que les conditions de décence seront appréciées en prenant en compte l'ensemble des éléments, équipements et pièces du logement. C'est faire peu de cas des marchands de sommeil. La division pavillonnaire, par exemple, en plusieurs chambres de 9 m<sup>2</sup>, pourra aboutir à la coexistence d'autant de ménages, au partage d'équipements insuffisants pour leur nombre - toilettes, salle de bain - et à une dégradation rapide du bien et des conditions de vie de ses occupants.

On compte 40 % de logements insalubres dans les villes voisines de Paris. La justice dispose de peu de moyens pour lutter contre. Supprimons cet article qui consacre l'indignité et laisse le terrain libre aux marchands de sommeil.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Pour l'adaptation des caractéristiques de la décence aux colocations, le décret n'a jamais pu être publié car, d'après l'étude d'impact, il existe des incompatibilités entre les différentes règles applicables. L'article règle cette question-là.

La seconde modification concerne les hôtels meublés et prévoit de supprimer l'adaptation des règles de décence aux locaux de ces hôtels meublés, le Gouvernement préférant maintenir cette offre d'hébergement. Les règles de confort minimal sont cependant maintenues. Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Un amendement similaire avait été déposé à l'Assemblée nationale. J'ai convaincu son auteur de le supprimer. Le Gouvernement souhaite que les mêmes règles s'appliquent à tous. Les hôtels meublés ne sont pas des logements pérennes, mais assurent l'hébergement de personnes sans domicile, certes parfois pendant plusieurs années, avant qu'elles puissent retrouver un logement. Quand ils deviennent des logements de long terme, le juge a pouvoir de requalifier les règles d'hébergement. Nous avons la volonté d'avoir un parc hôtelier digne. Elle est satisfaite par l'article 50. Retrait ?

*L'amendement n°224 est retiré.*

*Les amendements n°s 626 rectifié et 627 rectifié sont retirés.*

*L'article 50 est adopté, ainsi que les articles 50 bis et 50 ter.*

## ARTICLES ADDITIONNELS

**Mme la présidente.** – Amendement n°592 rectifié *ter*, présenté par Mme Lienemann et les membres du groupe socialiste et républicain.

Après l'article 50 *ter*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – L'article L. 651-6 du code de la construction et de l'habitation est complété par deux alinéas ainsi rédigés :

« Le propriétaire ou, en cas de copropriété, le syndicat des copropriétaires représenté par le syndic permet aux agents assermentés du service municipal ou départemental du logement d'accéder, pour l'accomplissement de leurs missions de constatation des conditions dans lesquelles sont effectivement occupés les locaux qu'ils visitent, aux parties communes des immeubles d'habitation.

« Les modalités d'application du présent article sont définies par décret en Conseil d'État. »

II. – À l'article L. 126-1 du code de la construction et de l'habitation, après le mot : « municipale », sont insérés les mots : « et aux agents assermentés du service municipal ou départemental du logement ».

III. – Le i de l'article 25 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est ainsi rédigé :

« i) L'autorisation permanente accordée à la police nationale, à la gendarmerie nationale ou, le cas échéant, à la police municipale ou aux agents assermentés du service municipal ou départemental du logement, de pénétrer dans les parties communes ; ».

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Cet amendement vise à rendre efficace le dispositif permettant de vérifier qu'un logement est bien occupé.

Les agents du service municipal du logement ont accès au logement qu'ils souhaitent visiter dans le cadre de leur mission, même sans l'autorisation du propriétaire ou de l'occupant. À cette fin, ils doivent pouvoir accéder aux parties communes leur permettant d'arriver jusqu'au logement.

Pour faciliter l'intervention des services de sécurité, les propriétaires ou exploitants d'immeubles peuvent accorder à la police, à la gendarmerie nationales et, le cas échéant, à la police municipale une autorisation permanente de pénétrer dans les parties communes.

Cet amendement étend cette possibilité aux agents assermentés du service municipal du logement qui en feraient la demande.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis favorable. C'est une extension des mesures prévues pour les services de la police municipale.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Sagesse !

*L'amendement n°592 rectifié est adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°225 rectifié, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Après l'article 50 *ter*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Le II de l'article 24 de la loi n°65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis est complété par un alinéa ainsi rédigé :

« (...) La décision d'insérer une clause d'habitation exclusivement bourgeoise dans le règlement de copropriété. Cette décision est votée à l'unanimité de l'assemblée générale lorsque la clause d'habitation exclusivement bourgeoise est incompatible avec l'exercice d'activités professionnelles autorisées par le règlement de copropriété et existantes au jour où l'assemblée statue. L'exercice d'une activité commerciale ne fait pas obstacle au vote d'une clause d'habitation exclusivement bourgeoise. »

**Mme Michelle Gréaume.** – Renforcement de la spéculation immobilière, nuisance pour le voisinage, détérioration de la vie de quartier : telles sont les conséquences du développement des plateformes de location de courte durée, comme AirBnB.

La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové prévoyait initialement l'obligation pour un copropriétaire de saisir l'assemblée générale pour toute demande d'autorisation de changement d'usage d'un local destiné à l'habitation aux fins de louer pour de courtes durées à une clientèle de passage. Le Conseil Constitutionnel a estimé que cette disposition portait une atteinte disproportionnée aux droits des copropriétaires et l'a, de ce fait, censurée.

Tant que nous resterons à la règle de l'unanimité, nous ne pourrions résoudre ces problèmes. Cet amendement, qui n'a rien d'excessif, permet aux copropriétaires de modifier le règlement de copropriété à une majorité assouplie afin d'éviter les nuisances commises au détriment de tous par une minorité qui loue plus de 120 jours à une clientèle de passage.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – L'assouplissement que propose cet amendement risquerait d'être censuré par le Conseil constitutionnel. Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Même avis. Nous souhaitons assouplir la prise de décision dans les assemblées de copropriété. Votre amendement pose cependant un problème constitutionnel.

*L'amendement n°225 rectifié n'est pas adopté.*

## ARTICLE 51

**M. Pierre Laurent.** – Cet article concerne le développement des plateformes de location de courte durée. En dehors des cas de sous-location des chambres ou de location de courte durée des habitations principales, cette pratique soustrait de nombreux logements au marché et contribue à la désertification des centres-villes qui n'accueillent plus que des touristes aisés ou la bourgeoisie internationale de passage.

À Paris, 20 % des logements sont soustraits au mouvement locatif dans les quatre premiers arrondissements, soit 20 000 logements soustraits à la location traditionnelle en cinq ans.

En mars dernier, nous avons proposé dans une proposition de loi de limiter le nombre de nuitées de location, de sanctionner les propriétaires contrevenant aux règles de bon voisinage.

Ces plateformes sont utilisées par des multipropriétaires soucieux de rentabilité. Une telle démarche accroît le déficit de l'offre locative en zone tendue. Nous ferons des propositions constructives pour renforcer l'encadrement de cette pratique.

**Mme Viviane Artigalas.** – Avec Patricia Morhet-Richaud, nous avons travaillé à un rapport sur AirBnB. L'utilisation de la plateforme peut favoriser l'activité touristique de certaines zones et permettre à certains propriétaires, retraités par exemple, d'améliorer leurs revenus.

Cependant, les pratiques spéculatives des multipropriétaires qui se sont engouffrés dans cette activité plus lucrative que ne le serait la location de logements à l'année ne sont pas tolérables et doivent être encadrées.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires.** – C'est un vrai problème. Les données précises sont difficiles à obtenir ; classiquement, on circonscrit le problème au nombre de nuitées - le fameux 120 jours. Intuitivement, il suffirait de réduire le nombre de nuitées à 90 jours pour régler le problème. Je crois, après avoir beaucoup travaillé, consulté et réfléchi, que ce n'est pas si simple.

Le véritable problème vient de ceux qui achètent des résidences secondaires pour les louer *via* une plateforme collaborative. Un nombre hors norme d'appartements disparaît ainsi des écrans car ils ne sont plus considérés comme des résidences principales. Nous avons marché sur deux jambes, en appliquant d'une part des sanctions plus fortes en cas d'annonces contrevenant aux règles ; d'autre part, les plateformes ont été tenues de publier un décompte des nuitées pour que la période de la location n'excède pas 120 jours.

Les plateformes devront aussi traiter différemment les personnes qui louent leur résidence principale, pour mettre un peu de beurre dans les épinards et

accueillir des hôtes de passage en leur absence, ce qui est bon pour le pouvoir d'achat et la mobilité, de celles qui achètent d'autres logements, résidences secondaires en vérité, et là, des sanctions plus fortes seront appliquées en cas de non-respect de la réglementation. Les plateformes ont pris il y a un mois et demi quatre engagements devant le Gouvernement : tout d'abord, il y aura deux voies d'accès aux plateformes, l'une pour les résidences principales, via un enregistrement, l'autre pour les résidences secondaires, où la réglementation applicable sera rappelée, ainsi que les sanctions encourues ; les plateformes devront toiletter leurs bases de données. Si, comme vous vous en apercevez aisément lorsque vous y êtes invité, un appartement n'est orné que de tours Eiffel et de guides de Paris, il s'agit à l'évidence d'une résidence secondaire, sauf à avoir une conception de la décoration qui me dépasse... (*Sourires*) Pourquoi pas ? (*M. le ministre feint de retourner un objet de la main...*) Jacques Mézard m'indique qu'il préfère les boules à neige, chacun ses goûts ! (*Rires*) Enfin, elles se sont engagées à mieux coopérer avec les collectivités territoriales. Lutter contre l'usage exclusif des résidences secondaires par les plateformes fera progresser la fluidité du marché locatif.

**Mme la présidente.** – Amendement n°427 rectifié, présenté par M. P. Dominati, Mme Garriaud-Maylam, M. Longuet, Mme Deromedi, MM. Milon, Bonhomme et Bascher, Mme Boulay-Espéronnier, MM. H. Leroy et Laménie et Mme Imbert.

Supprimer cet article.

**M. Marc Laménie.** – Cet article instaure de lourdes amendes, jusqu'à 10.000 euros pour les particuliers et jusqu'à 50.000 euros par annonce pour les plateformes, pour les annonces de location de meublé de tourisme qui n'auraient pas de numéro d'enregistrement ou dépasseraient, pour les résidences principales, les 120 jours de location au cours d'une même année civile.

Évitons que la France ne surréglemente par rapport à ses voisins européens.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Cet article complète et pérennise le droit issu de la loi pour une République numérique, en ménageant un équilibre satisfaisant entre liberté de louer son bien en meublé de tourisme et encadrement de cette pratique, là où elle peut entraîner des tensions supplémentaires sur le marché local du logement. Avis défavorable.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** – Même avis.

*L'amendement n°427 rectifié est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°758 rectifié, présenté par MM. Chaize et Bizet, Mme Deromedi, MM. Gremillet et Bascher, Mme Garriaud-Maylam et MM. Revet, Savary et Pierre.

Alinéa 4

Remplacer cet alinéa par trois alinéas ainsi rédigés :

2° Le I devient le II et est ainsi rédigé :

« II.- Toute personne qui offre à la location un meublé de tourisme, que celui-ci soit classé ou non au sens du présent code, doit en avoir préalablement fait la déclaration auprès du maire de la commune où est situé le meublé.

« Cette déclaration préalable n'est pas obligatoire lorsque le local à usage d'habitation constitue la résidence principale du loueur, au sens de l'article 2 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, sauf dans l'hypothèse où le propriétaire du local à usage d'habitation, constituant sa résidence principale, utilise une plateforme numérique prêtant gratuitement son concours à la mise en location de meublés de tourisme. » ;

**M. Patrick Chaize.** – Cet amendement rétablit l'exemption d'obligation de déclaration préalable pour les propriétaires de résidences principales, à l'exception des loueurs utilisant une plateforme numérique non transactionnelle prêtant gratuitement son concours à la mise en location de locaux meublés.

Cela épargnerait aux hébergeurs consciencieux une contrainte administrative qui avait disparu. La France est en train de devenir le pays le plus compliqué pour la location meublée alors qu'elle souhaite demeurer le premier pays touristique et manque d'hébergements.

Une telle disposition encouragerait les loueurs à se détourner de l'économie grise qui se développe dans le secteur de la location meublée. En outre, l'obligation de déclaration préalable est inutile pour les villes puisqu'au 1<sup>er</sup> janvier 2019, les plateformes de location de vacances en ligne qui réalisent les transactions entre les hébergeurs et les touristes auront l'obligation de collecter automatiquement la taxe de séjour auprès de leurs utilisateurs sur tout le territoire pour la reverser aux communes et communautés de communes.

**Mme la présidente.** – Amendement n°787, présenté par le Gouvernement.

Alinéa 4

Supprimer les mots :

, dont le second alinéa est supprimé,

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** – En effet, un amendement adopté en commission des affaires économiques est revenu sur une disposition qui exonère les particuliers de devoir déclarer leur résidence principale en meublé de tourisme auprès de la mairie. Or, je le redis, le problème concerne selon nous les résidences secondaires. N'alourdissons pas les démarches de ceux qui peuvent gagner un peu d'argent et faciliter la mobilité de leurs hôtes en louant leur résidence principale.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°855, présenté par M. Bargeton et les membres du groupe La République En Marche.

**M. Frédéric Marchand.** – Cet amendement supprime la nouvelle obligation de déclaration qui instaure un obstacle supplémentaire à la location de courte durée et dénature l'accord équilibré trouvé en juin dernier entre les plateformes et le Gouvernement.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Le rétablissement d'une déclaration préalable n'était pas une charge disproportionnée pour les loueurs. Cette déclaration pouvait être utile, d'une part, pour mieux percevoir la taxe de séjour, dans le cas des locations *via* des plateformes non transactionnelles ; d'autre part, afin que les communes mènent une politique de qualité pour ce type d'hébergement.

L'amendement n°758 est intéressant en ce qu'il souligne le risque de fuite vers les plateformes ne respectant pas la régulation qu'entraînerait une surrégulation des meublés de tourisme. Néanmoins, il créerait un biais de concurrence entre différents modèles économiques - transactionnels ou non - et revient sur la position de la commission. Avis défavorable.

Les deux autres amendements reviennent sur la position de la commission, celui du Gouvernement sans nuance, qui avait estimé que le rétablissement d'une déclaration préalable n'était pas une charge disproportionnée pour les loueurs. Avis défavorable.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** – Avis favorable à l'amendement n°758 rectifié et à l'amendement n°855. On ne réglerait en rien le problème en interdisant, demain, la location des résidences principales !

**Mme Viviane Artigalas.** – Demander au propriétaire de remplir un formulaire, ce n'est pas grand-chose, et cela sert aussi aux maires, qui pourront mener une politique de tourisme de qualité. Il ne s'agit pas de lutter contre les meublés de tourisme, qui sont propices au développement économique de notre pays.

**Mme Patricia Morhet-Richaud.** – Nous avons travaillé sur ces questions avec M. Raison, président du groupe de travail Tourisme.

Ce dispositif n'est pas grand-chose et facilitera la perception de la taxe de séjour. Certes, la réglementation est mouvante et lourde, mais le législateur s'est attaché depuis des années à faciliter la perception de la taxe de séjour, la remise sur le marché de logements et à faciliter la politique touristique des maires.

**M. Philippe Dallier.** – Voilà des années que nous avons mis, à la commission des finances, tous les sujets liés au numérique sur la table, en commençant, naturellement, par la fiscalité : perception de la TVA pour le e-commerce, fiscalité sur les revenus de

complément, mais aussi, effets induits par les pratiques des plateformes de location...

Je me réjouis que les choses aient évolué dans le bon sens ; les plateformes hurlaient à la mort, au prétexte qu'on tuait leur modèle économique.

Le consensus s'est fait sur la nécessité de mieux encadrer le phénomène. Le problème, c'est la massification du tourisme à travers le monde. Venise est en train de devenir un musée ; Paris n'en est pas encore là, mais presque.

AirBnB fonctionne même en Seine-Saint-Denis, près du Stade de France, en cas d'événement sportif. Une telle location, même à 120 jours, rapporte plus qu'un bail de mobilité ! Le dispositif est équilibré mais il faudra y revenir.

*L'amendement n°758 rectifié est retiré.*

*Les amendements identiques n°s 787 et 855 ne sont pas adoptés.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°226, présenté par M. P. Laurent et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Alinéa 13 et alinéa 30, première phrase

Remplacer les mots :

cent vingt

par les mots :

quatre-vingt-dix

**M. Pierre Laurent.** – Cet amendement porte de 120 à 90 jours le nombre de nuitées autorisées par an aux propriétaires louant leur meublé de tourisme sur les plateformes. L'article de la loi de 1989 qui sert de fondement à ces pratiques est en effet antérieur à l'ubérisation du marché de l'immobilier.

Abaisser ainsi le seuil harmonisera notre droit avec celui de nos voisins. À Amsterdam et San Francisco, le plafond est même à 60 jours par an. Avec 120 jours, nous sommes dans la fourchette haute ! La moyenne constatée est d'ailleurs bien moindre que 120 jours. Nous ciblons ainsi les multipropriétaires.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – La diminution du seuil de location de sa résidence principale ne changerait probablement rien à la tension sur le marché du logement. Le seuil de 120 jours est la référence utilisée pour assurer le respect de l'obligation d'obtenir une autorisation de changement d'usage lorsque le bien loué est dédié à la location touristique. Il faut relativiser la question du seuil, et observer l'ensemble des obligations applicables. À Londres, ce seuil est de 90 jours, mais il s'applique aussi bien aux résidences principales qu'aux résidences secondaires, et aucune autorisation n'est nécessaire en deçà de ce seuil.

À Paris, il est impossible de louer sa résidence secondaire ne serait-ce qu'une journée sans autorisation de changement d'usage et donc sans

compensation. Le régime en vigueur est déjà particulièrement strict. Il serait probablement disproportionné, et sans doute contraire au droit européen, de le renforcer. Tâchons de maintenir un équilibre satisfaisant.

Avis défavorable.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** – La législation empêche quasiment de louer une résidence secondaire à Paris : il faut construire ou transformer une surface équivalente de logement ! Or des milliers de logements enfreignent la règle : ce sont eux que nous ciblons, en renforçant les sanctions et en nous accordant avec les plateformes pour limiter les effets de bord évoqués par M. Dallier.

Beaucoup de nos concitoyens en profitent, d'ailleurs, ce qui nuance votre argument d'harmonisation des législations. Avis défavorable.

**Mme Viviane Artigalas.** – Les 120 jours semblent acceptés par une majorité d'acteurs. Ne modifions pas la législation trop souvent.

**M. Pierre Laurent.** – Le droit européen, c'est aussi à nous de le créer, il ne nous tombe pas du ciel ! À la France de faire œuvre pionnière et de porter sa transformation.

Ne soyons pas naïfs ! Il faut un arsenal dissuasif, un signal fort envoyé à ces plateformes multinationales. À défaut, nous serons débordés par la croissance de ce phénomène.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** – Pas de malentendu : nous avons instauré des sanctions allant de 12 500 à 50 000 euros : le signal est clair. Quant aux engagements obtenus des plateformes, ils ont été pris par la Fédération des plateformes au terme de sept mois de discussions franches et constructives : c'est inédit dans le monde !

**Mme la présidente.** – Amendement n°112 rectifié *bis*, présenté par Mme Morhet-Richaud, M. Raison, Mme Artigalas, MM. Pellevat et de Nicolaÿ, Mme Bruguère, MM. Bascher, Rapin, Bazin, Lefèvre, Grosdidier et Perrin, Mmes Lassarade et Imbert, M. Poniatowski, Mme Deromedi, MM. Kennel, Pierre, B. Fournier et Paccaud, Mmes Lherbier et Deroche, MM. Revet, Savin, Louault, Chatillon, Moga, Mandelli et Babary et Mmes Bories et Lamure.

Alinéa 15

Remplacer les mots :

des II et

par le mot :

du

**Mme Patricia Morhet-Richaud.** – L'article 51 recourt au régime d'amende civile dont le montant peut aller jusqu'à 5 000 euros, y compris pour le défaut de déclaration « simple » en mairie.

Cela créerait une différence de traitement difficilement justifiable entre l'absence de déclaration d'une chambre d'hôte et l'absence de déclaration d'un meublé de tourisme, actuellement soumises à la même contravention de 450 euros.

Nous proposons d'en rester au droit en vigueur pour la sanction de l'absence de déclaration « simple », à savoir une contravention. En revanche, nous ne revenons pas sur le régime actuel de l'amende civile.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Ne créons pas de distinction entre deux situations proches et pour lesquelles une différence de traitement n'apparaît pas justifiée. Avis favorable.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** – Avis favorable, mais il s'agit là des communes n'ayant pas mis en place un système de changement d'usage.

*L'amendement n°112 rectifié bis est adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°228, présenté par M. P. Laurent et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

I. – Alinéa 16

Remplacer le montant :

10 000 €

par les mots :

100 000 € par local

II. – Après l'alinéa 16

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Si le nombre de locaux est supérieur à trois pour un même propriétaire, le montant de l'amende pour chaque logement est doublé.

**M. Pierre Laurent.** – Cet amendement alourdissait fortement les sanctions. Je le retire, en appelant cependant à la vigilance.

*L'amendement n°228 est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°229, présenté par M. P. Laurent et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Après l'alinéa 35

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Sur requête du maire de la commune dans laquelle est situé le local objet de l'annonce, le président du tribunal ordonne la suppression de l'annonce dans un délai qu'il fixe. À l'expiration de celui-ci, il prononce une astreinte d'un montant maximal de 1 000 euros par jour et par annonce. Le produit en est intégralement versé à la commune dans laquelle est situé le local irrégulièrement transformé. » ;

**M. Pierre Laurent.** – Cet amendement reprend une mesure de la proposition de loi défendue par notre groupe : une astreinte de 1 000 euros par jour et par

annonce contre les plateformes qui ne supprimeraient pas les annonces au terme du délai autorisé ou mettraient en ligne des annonces sans enregistrement.

C'est un bon moyen d'obliger les plateformes à respecter la loi.

**Mme Dominique Estrosi Sassone**, *rapporteur*. – Avis défavorable. L'amendement ne précise pas les motifs pour lesquels l'annonce devrait être retirée et confère à l'autorité publique un pouvoir disproportionné.

**M. Julien Denormandie**, *secrétaire d'État*. – Avis défavorable. Nous souhaitons que les plateformes mettent en place l'ensemble des dispositifs empêchant la publication d'annonces illégales. Une sanction de 50 000 euros par annonce est déjà très dissuasive.

*L'amendement n°229 n'est pas adopté.*

*L'article 51 est adopté.*

## ARTICLE 51 BIS A

*L'amendement n°227 rectifié est retiré.*

**Mme la présidente**. – Amendement n°426 rectifié *ter*, présenté par M. P. Dominati, Mme Garriaud-Maylam, M. Longuet, Mme Deromedi, MM. Milon et Bonhomme, Mme Boulay-Espéronnier, M. H. Leroy, Mmes Lherbier et F. Gerbaud, M. Laménie, Mmes Imbert et Morhet-Richaud et M. Gremillet.

Au début

Insérer un paragraphe ainsi rédigé :

... - Le dernier alinéa de l'article L. 631-7 du code de la construction et de l'habitation est complété par les mots : « à l'exception des résidences secondaires ayant fait l'objet d'un bail mobilité conclu dans les conditions prévues au titre I<sup>er</sup> *ter* de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 ».

**M. Marc Laménie**. – La création du bail mobilité permet de mobiliser des logements qui n'auraient pas été loués sinon, notamment dans les métropoles et villes étudiantes. Pour inciter les propriétaires à y avoir recours, l'amendement élargit l'offre de logements disponibles dans les territoires à la situation locative tendue, notamment en région parisienne.

**Mme Dominique Estrosi Sassone**, *rapporteur*. – L'équilibre actuel repose sur la liberté des communes de mettre en œuvre un régime correspondant à la situation locale.

L'article 34 permet déjà aux propriétaires de pied-à-terre de louer leur résidence secondaire en bail mobilité sans avoir besoin d'une autorisation de changement d'usage.

Enfin, la notion de résidence secondaire n'est pas définie dans la loi. Demande de retrait, à défaut avis défavorable.

**M. Julien Denormandie**, *secrétaire d'État*. – Avis défavorable. Les logements utilisés avec des baux mobilités sont régis par les mêmes règles que les autres logements. À Paris, le changement d'usage rend quasi impossible la location d'une résidence secondaire.

*L'amendement n°426 rectifié ter est retiré.*

**Mme la présidente**. – Amendement n°113 rectifié *bis*, présenté par Mme Morhet-Richaud, M. Raison, Mme Artigalas, MM. Pellevat et de Nicolaÿ, Mme Bruguère, MM. Bascher, Rapin, Bazin, Lefèvre, Grosdidier et Perrin, Mmes Lassarade et Imbert, M. Poniatowski, Mme Deromedi, MM. Kennel, Pierre, B. Fournier et Paccaud, Mme Deroche, MM. Revet, Louault, Chatillon, Moga, Mandelli et Babary et Mme Bories.

Compléter cet article par un paragraphe ainsi rédigé :

... – Au premier alinéa de l'article L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation, les mots : « définie à » sont remplacés par les mots : « dont la liste est fixée par le décret mentionné au I de ».

**Mme Viviane Artigalas**. – Cet amendement rend plus lisible le droit en vigueur en renvoyant expressément au décret établissant la liste des communes où une taxe sur les logements vacants peut être appliquée.

**Mme Dominique Estrosi Sassone**, *rapporteur*. – Avis favorable.

**M. Julien Denormandie**, *secrétaire d'État*. – Avis défavorable. Nous n'avons aucune remontée de terrain faisant état d'une difficulté d'interprétation de l'article L 631-9.

*L'amendement n°113 rectifié bis est adopté.*

*L'article 51 bis A, modifié, est adopté.*

## ARTICLES ADDITIONNELS

**Mme la présidente**. – Amendement n°230 rectifié *bis*, présenté par M. P. Laurent et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Après l'article 51 *bis* A

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Le chapitre VII *nonies* du titre II de la première partie du livre I<sup>er</sup> du code général des impôts est rétabli dans la rédaction suivante :

« Chapitre VII *nonies*

« Taxe sur les services fournis par les plateformes de locations de logements entre particuliers

« Art. 302 *bis* KI. – I. – Il est institué une taxe due par toute personne physique ou morale qui se livre ou prête

son concours contre rémunération, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un logement soumis à l'article L. 324-1-1 du code du tourisme et aux articles L. 631-7 à L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation.

« II. – Lorsque le domicile ou le siège social du redevable n'est pas situé sur le territoire métropolitain, la taxe est notifiée à son représentant légal.

« III. – La taxe est assise sur le montant global des commissionnements opérés par la personne, physique ou morale, qui se livre ou prête son concours contre rémunération, par une activité d'entremise ou de négociation ou par la mise à disposition d'une plateforme numérique, à la mise en location d'un logement situé sur le territoire métropolitain et soumis à l'article L. 324-1-1 du code du tourisme et aux articles L. 631-7 à L. 631-9 du code de la construction et de l'habitation transactions opérées par les clients dont le bien est situé sur le sol national.

« IV. – La taxe est calculée en appliquant un taux de 2 % à l'assiette mentionnée au présent III qui excède 50 000 000 €. La taxe est recouvrée et contrôlée selon les mêmes procédures et sous les mêmes sanctions, garanties, sûretés et privilèges que la taxe sur la valeur ajoutée. Les réclamations sont présentées, instruites et jugées selon les règles applicables à cette même taxe. »

II. – Le présent article est applicable à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2019.

**M. Pierre Laurent.** – Pour éviter d'affaiblir le parc locatif classique et récupérer le « pognon de dingue » que représente l'évasion fiscale, nous proposons une taxe sur le chiffre d'affaires des plateformes. Le montant de cette taxe est fixé à 2 % des commissionnements opérés par la plateforme sur les transactions dont l'objet est un local situé en France. Cette taxe serait affectée au Fonds national des aides à la pierre afin d'encourager la construction de logements abordables. Il s'agit symboliquement de faire contribuer à l'effort de construction les plateformes qui contribuent à la crise du logement. Ce sujet est à l'agenda au niveau européen : soyons premiers de cordée !

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable. Les dispositifs fiscaux ont leur place en loi de finances.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** – Même avis. Sur ce sujet, MM. Le Maire et Mahjoubi font entendre notre voix au niveau européen. Il n'y a aucune raison que quiconque ne paie pas ses impôts en France.

*L'amendement n°230 rectifié bis n'est pas adopté.*

*L'amendement n°744 rectifié n'est pas défendu.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°45 rectifié bis, présenté par MM. Bascher et Mandelli, Mme de Cidrac, MM. Morisset et Pemezec, Mmes Delmont-Koropoulis et Thomas, MM. Brisson,

Charon, Paccaud, Bazin, Pellevat et Cuypers, Mme Lassarade, MM. Cambon et Lefèvre, Mmes Lopez et Deromedi, M. Longuet, Mme Garriaud-Maylam, MM. Rapin et Poniatowski, Mmes Lherbier et Deroche, MM. Gilles et Revet, Mme F. Gerbaud, M. Meurant, Mme Lamure et M. Pierre.

Après l'article 51 bis A

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 631-12-... ainsi rédigé :

« Art. L. 631-12-... – Par dérogation aux articles L. 631-7 et L. 631-12, le gestionnaire d'une résidence universitaire qui n'est pas totalement occupée après le 31 décembre de chaque année est autorisé à louer des locaux inoccupés, pour un court ou moyen séjour, à des étudiants, des universitaires, des travailleurs saisonniers, des apprentis, des jeunes adultes en formation ou des jeunes actifs de moins de trente ans, qui n'y élisent pas domicile.

« Lorsque les logements loués au titre du premier alinéa sont libérés, ils sont prioritairement proposés aux personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 631-12. En toute hypothèse, entre le 1<sup>er</sup> octobre et le 31 décembre, le taux d'occupation par les personnes mentionnées à l'article L. 631-12 ne peut être inférieur à 70 %. »

**Mme Élisabeth Lamure.** – L'objectif de créer 60 000 logements étudiants supplémentaires ne pourra être atteint que si l'exploitation des résidences étudiantes est économiquement viable, ce qui suppose de remédier au taux de vacance.

Cet amendement permet aux résidences universitaires de pratiquer des locations saisonnières à des publics ciblés dans les locaux laissés vacants par les étudiants sans avoir à solliciter une autorisation de changement d'usage ni obtenir un numéro d'enregistrement destiné à figurer sur les annonces de locations en ligne.

**Mme la présidente.** – Amendement n°727 rectifié *quinquies*, présenté par Mme Lienemann, MM. Iacovelli et Féraud, Mme Prévile, M. Cabanel, Mme G. Jourda, M. Duran, Mme Meunier, M. Tissot, Mme Tocqueville et MM. Tourenne, Jacquin et Kerrouche.

Après l'article 51 bis A

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

Après l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation, il est inséré un article L. 631-12-... ainsi rédigé :

« Art. L. 631-12-... – Par dérogation aux articles L. 631-7 et L. 631-12, le gestionnaire d'une résidence universitaire qui n'est pas totalement occupée après le 31 décembre de chaque année est autorisé à louer des locaux inoccupés, pour un court ou moyen séjour, à des étudiants, des universitaires, des travailleurs saisonniers,

des apprentis ou des jeunes adultes en formation, qui n'y élisent pas domicile.

« Lorsque les logements loués au titre du premier alinéa sont libérés, ils sont prioritairement proposés aux personnes mentionnées au premier alinéa de l'article L. 631-12. En toute hypothèse, entre le 1<sup>er</sup> octobre et le 31 décembre, le taux d'occupation par les personnes mentionnées à l'article L. 631-12 ne peut être inférieur à 70 % . »

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Les chambres étudiantes libérées en cours d'année constituent des logements vacants ; elles doivent pouvoir être relouées sans donner lieu à détournement à des publics qui ont besoin de chambres pour une durée très limitée et dont ce ne sera pas le domicile.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Un dispositif expérimental a été voté en ce sens dans la loi Égalité et citoyenneté. Attendons ses conclusions avant de voter un dispositif pérenne. Avis défavorable, par prudence.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** – Même avis pour les mêmes raisons.

*L'amendement n°45 rectifié bis n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°727 rectifié quinquies.*

*L'article 51 bis est adopté.*

## ARTICLE 52

**Mme la présidente.** – Amendement n°231, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Supprimer cet article.

**Mme Michelle Gréaume.** – La majeure partie des demandeurs de logement social ont des ressources inférieures à 60 % du niveau retenu pour le PLAI. Cet article accorde la priorité au logement locatif intermédiaire, dans une logique de segmentation de l'offre qui encourage les inégalités et la ségrégation spatiale. Il prétend fluidifier le marché - or réaliser des logements, fussent-ils intermédiaires, dans des zones tendues nécessite du foncier ! Quel intérêt de faire du logement intermédiaire outre-mer, où les trois quarts de la population ne paient pas l'impôt sur le revenu, ou dans des quartiers qui abritent une population modeste et mal logée ? La régulation du secteur locatif privé est autrement plus pertinente.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable. Nous pensons au contraire que nous avons besoin de logements intermédiaires. Le sénateur Dallier ne me contredira pas !

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Cet article 52 favorise la fluidité des parcours résidentiels et la mobilité dans le parc social. Avis défavorable.

*L'amendement n°231 n'est pas adopté.*

*L'amendement n°58 n'est pas défendu.*

*L'article 52 est adopté.*

## ARTICLE ADDITIONNEL

**Mme la présidente.** – Amendement n°951 rectifié, présenté par Mmes Lamure et Morhet-Richaud, MM. Cambon, Revet, Kennel, Milon et Pierre, Mme Bonfanti-Dossat, MM. de Nicolaÿ, Pellevat et Lefèvre, Mme Deromedi, MM. Grand et Chatillon, Mme Garriaud-Maylam, M. Bouchet, Mme Micouleau, MM. Guené, Vogel, D. Laurent, B. Fournier et Danesi, Mmes Lassarade et Deroche, M. Paul, Mme Berthet, MM. Gremillet, Laménie et Babary et Mme Bories.

Après l'article 52

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

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

1° À l'article L. 253-1, le mot : « quinze » est remplacé par le mot : « douze » ;

2° Le deuxième alinéa de l'article L. 253-2 est ainsi modifié :

a) À la fin, les mots : « identique à celle de l'usufruit » sont remplacés par les mots : « minimale de quinze années » ;

b) Est ajoutée une phrase ainsi rédigée : « En pareil cas, la convention d'usufruit doit être conclue à l'origine pour une durée supérieure d'une année au minimum à celle de la convention mentionnée à l'article L. 351-2. » ;

3° L'article L. 253-5 est ainsi modifié :

a) Le premier alinéa est ainsi modifié :

- au début, les mots « Six mois » sont remplacés par les mots : « Douze mois minimum » ;

- à la fin, le mot : « peut » est remplacé par le mot : « doit » ;

b) Le deuxième alinéa est supprimé ;

c) Il est ajouté un alinéa ainsi rédigé :

« À défaut d'avoir communiqué au locataire son intention en fin d'usufruit, le nu-propiétaire est réputé avoir proposé au locataire un nouveau bail aux mêmes conditions de loyer, prenant effet au terme de l'usufruit, et conforme aux dispositions de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986. »

II. – La perte de recettes résultant pour l'État du I 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.

**Mme Élisabeth Lamure.** – L'usufruit locatif facilite la production de logements intermédiaires, et du même coup de logements sociaux, en zone très tendue. Cet amendement rend le mécanisme plus attractif pour les investisseurs en prévoyant que la

pleine propriété, dans la limite de 50 % des logements, peut être reconstituée au bout de douze années au lieu de quinze, pour le seul logement intermédiaire.

**Mme Dominique Estrosi Sassone**, *rapporteur*. – Avis favorable ; cela facilitera la mise en œuvre de l'usufruit locatif.

**M. Julien Denormandie**, *secrétaire d'État*. – Avis défavorable. Le code général des impôts impose un quart de logements sociaux quand on fait du logement locatif intermédiaire : la durée serait donc de douze ans pour les trois quarts des logements, mais de quinze pour les autres, en vertu de la convention du logement social... C'est complexifier le système. Nous pourrions en reparler en loi de finances.

*L'amendement n°951 rectifié est adopté et devient un article additionnel.*

*L'article 52 bis est adopté.*

### ARTICLE 52 TER

**Mme la présidente**. – Amendement n°429 rectifié *bis*, présenté par Mme N. Delattre et MM. D. Laurent, Gabouty, Guérini, Guillaume, Léonhardt, Roux, Dantec et Labbé.

Après l'alinéa 2

Insérer un alinéa ainsi rédigé :

« Le représentant de l'État dans le département est tenu de mettre en place un tel diagnostic lorsqu'il est saisi par une ou plusieurs communes non mentionnées au premier alinéa, ou un établissement public de coopération intercommunale, de la nécessité d'évaluer les besoins en logement des travailleurs saisonniers sur le territoire que couvre la ou les communes ou l'établissement public de coopération intercommunale.

**M. Joël Labbé**. – En Gironde, devant le manque croissant de main-d'œuvre saisonnière française, les viticulteurs n'ont d'autre choix que de recourir à des saisonniers européens, qui dorment sous des tentes ou dans leur voiture, sans eau ni électricité. Cette situation est inacceptable, indigne. Les élus locaux, impuissants, demandent que l'État endosse sa responsabilité. Cet amendement permet au maire ou au président d'intercommunalité d'obliger le préfet à lancer la concertation dans les mêmes conditions que pour les communes touristiques.

**Mme Dominique Estrosi Sassone**, *rapporteur*. – Sagesse, malgré une rédaction assez large.

**M. Jacques Mézard**, *ministre*. – Avis défavorable. Avec cet article 52 *ter*, la commission fait porter sur l'État la responsabilité du diagnostic de la convention relative à l'hébergement des saisonniers plutôt que sur la commune ou l'intercommunalité, échelon pertinent pour définir et mettre en œuvre une politique du logement et de l'habitat adaptée aux réalités locales.

*L'amendement n°429 rectifié bis est adopté.*

*L'article 52 ter, modifié, est adopté.*

*L'article 53 est adopté.*

### ARTICLE ADDITIONNEL

**Mme la présidente**. – Amendement n°82 rectifié *bis*, présenté par MM. Lefèvre, Brisson, Vogel, Paccaud et de Nicolaÿ, Mme Deromedi, M. Longuet, Mme Garriaud-Maylam, M. Meurant, Mmes Lherbier et Bories, MM. Milon et Pemezec, Mme Malet, M. Gremillet et Mme Gruny.

Après l'article 53

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

I. – Au premier alinéa de l'article 279-0 *bis* A du code général des impôts, après le mot : « habitation », sont insérés les mots : « soit aux sociétés d'économie mixte de construction de logement ».

II. – La perte de recettes résultant pour l'État du I 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. Max Brisson**. – Un régime fiscal en faveur du logement intermédiaire a été créé afin de soutenir le développement de l'offre en zone tendue : peuvent bénéficier de la TVA à 10 % les organismes HLM, les sociétés d'économie mixte agréées gérant des logements sociaux, les filiales des collecteurs d'Action Logement ainsi que certaines personnes morales.

Cet amendement ajoute les sociétés d'économie mixte de construction de logements ne gérant pas de logements sociaux.

**Mme Dominique Estrosi Sassone**, *rapporteur*. – Avis défavorable à ce dispositif fiscal.

**M. Jacques Mézard**, *ministre*. – Même avis.

*L'amendement n°82 rectifié bis n'est pas adopté.*

*L'article 53 bis est adopté.*

### ARTICLE 53 TER

**Mme la présidente**. – Amendement n°593, présenté par Mme Guillemot et les membres du groupe socialiste et républicain.

Supprimer cet article.

**M. Olivier Jacquin**. – Dans une volonté de fluidification, la commission a supprimé l'interdiction pour le bailleur de délivrer congé pour vendre moins de trois ans après l'acquisition du logement. C'est revenir sur la protection du locataire.

Elle propose également un délai de préavis unifié à deux mois, ne conservant le délai d'un mois que pour des raisons de santé ou de difficultés économiques du locataire. Cette uniformisation ne prend pas en compte la réalité du marché locatif et la diversité des situations.

**Mme Dominique Estrosi Sassone**, *rapporteur*. – Avis défavorable. Les limitations au droit de délivrer

congé ne participent pas à la fluidité du marché. Peu de temps après avoir acquis un bien loué, l'acquéreur peut avoir besoin de vendre ou de reprendre le logement, pour des raisons autres que spéculatives - divorce, mutation, perte d'emploi ou cessation d'activité... Il s'agit de fluidifier le marché locatif et de redonner confiance aux bailleurs.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Le Gouvernement recherche l'équilibre entre l'intérêt du locataire et celui du bailleur. Avis favorable.

**Mme la présidente.** – Amendement n°789, présenté par le Gouvernement.

Rédiger ainsi cet article :

Le II de l'article L. 353-15 du code de la construction et de l'habitation est abrogé.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Actuellement, le délai de préavis est de trois mois sauf dans certaines zones tendues et pour certains motifs liés à l'emploi, à la santé, aux ressources et à l'attribution d'un logement social : dans ces cas, le préavis est d'un mois. L'uniformisation à deux mois ne permettra plus de prendre en compte certaines circonstances et aura un impact financier non négligeable pour le locataire.

Il convient de préserver l'équilibre actuel entre bailleur et locataire. Cet amendement abroge en outre un article superflu.

**M. Olivier Jacquin.** – En effet, la commission va un peu loin dans la protection du bailleur au détriment du locataire. Le propriétaire peut vendre son logement même occupé, et il ne lui est pas complètement impossible de récupérer son bien.

*L'amendement n°593 n'est pas adopté.*

*L'amendement n°789, repoussé par la commission, n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°737 rectifié *ter*, présenté par Mme Lienemann, MM. Tourenne et Duran, Mme Meunier, M. Tissot, Mme Tocqueville, MM. Jacquin, Féraud et Kerrouche et Mme de la Gontrie.

Alinéa 2

Supprimer cet alinéa.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – La loi ALUR et la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques ont renforcé la protection du locataire dont le propriétaire souhaitait délivrer un congé.

Le contrôle de l'existence d'éléments sérieux et légitimes pour toute non-reconduction de bail vise des circonstances qui ont pu affecter la vie d'un bailleur depuis qu'il a conclu le bail initial. Quelqu'un qui achète délibérément un logement occupé pour réaliser une plus-value en le revendant vide n'a pas cette légitimité.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Avis favorable.

*L'amendement n°737 rectifié *ter* n'est pas adopté.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°956 rectifié, présenté par MM. Labbé et Dantec, Mme N. Delattre et MM. Gabouty, Guérini et Roux.

Alinéa 4

Rédiger ainsi cet alinéa :

3° Le 1° est abrogé.

**M. Joël Labbé.** – La commission a unifié à deux mois le délai de préavis donné par un locataire, y compris lorsque celui-ci s'est vu attribuer un logement social. Pour ce locataire, cela représente un mois supplémentaire de loyer au prix du marché et pour le bailleur social, un logement qui reste vacant pendant cette durée.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – La commission unifie à deux mois le délai de préavis donné par un locataire, quelle que soit la nature du bailleur, public ou privé, sur l'ensemble du territoire. Il reste toutefois d'un mois pour les situations concernant l'état de santé et la situation économique du locataire. Nous harmonisons et simplifions. Avis défavorable.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Sagesse.

*L'amendement n°956 rectifié n'est pas adopté.*

*L'article 53 *ter* est adopté.*

## ARTICLES ADDITIONNELS

**Mme la présidente.** – Amendement n°723 rectifié *quater*, présenté par Mme Lienemann, M. Iacovelli, Mme Prévile, M. Cabanel, Mme G. Jourda, M. Duran, Mme Meunier, MM. Tissot et Tourenne, Mme Tocqueville et MM. Jacquin et Kerrouche.

Après l'article 53 *ter*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

À la première phrase du premier alinéa du I de l'article 15 de la loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986, les mots : « ou de vendre » sont supprimés.

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – C'était un amendement d'appel, visant à vous informer qu'en Allemagne, il n'existe pas de congé pour vente... Je le retire. (*Sourires*)

*L'amendement n°723 quater est retiré.*

**Mme la présidente.** – Amendement n°1022 rectifié *bis*, présenté par MM. Labbé et Dantec, Mme N. Delattre et MM. Gabouty et Guérini.

Après l'article 53 *ter*

Insérer un article additionnel ainsi rédigé :

La loi n°89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n°86-1290 du 23 décembre 1986 est ainsi modifiée :

1° Après l'article 22-2, il est inséré un article 22-3 ainsi rédigé :

« Art. 22-3 – Le bailleur ne peut exiger du candidat locataire ou de sa caution la remise, sur un compte bloqué, de biens, d'effets, de valeurs ou d'une somme d'argent de quelque montant que ce soit en sus du dépôt de garantie prévu à l'article 22 ou de la garantie autonome prévue à l'article 2321 du code civil et dans les limites de l'article 22-1-1 de la présente loi.

« En l'absence de dépôt de garantie ou de garantie autonome, la remise sur un compte bloqué, de biens, d'effets, de valeurs ou d'une somme d'argent ne peut excéder le montant mentionné au premier alinéa de l'article 22.

« Les manquements au présent article sont punis dans les conditions prévues à l'article 22-2. » ;

2° Au deuxième alinéa de l'article 25-3, après la référence : « 22-2, » est insérée la référence : « 22-3, ».

**M. Joël Labbé.** – Il est de plus en plus fréquent que le bailleur exige de son candidat locataire la remise, sur un compte bloqué, de plusieurs mois de loyers en sus du dépôt de garantie. Cette pratique était expressément interdite mais la loi ALUR a jeté un doute. Dans les zones tendues, certains locataires sont contraints de se plier à ce type d'exigences. Et les frais de gestion du compte sont à leur charge !

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Retrait ou avis défavorable. La loi ALUR a modifié la logique de l'article qui renvoie à un décret le soin de définir la liste des pièces justificatives qu'un bailleur peut demander. La possibilité de bloquer une somme à la banque n'est pas prévue dans cette liste.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Cette pratique est de fait interdite. Retrait ?

**M. Joël Labbé.** – Elle existe toutefois bel et bien. J'invite le Gouvernement à se pencher sur le problème.

*L'amendement n°1022 rectifié bis est retiré.*

## ARTICLE 53 QUATER A

**Mme la présidente.** – Amendement n°203, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Rédiger ainsi cet article :

L'article 23 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové est complété par un paragraphe ainsi rédigé :

« ... – Le présent chapitre prend effet au 1<sup>er</sup> janvier 2019. »

**M. Pascal Savoldelli.** – Depuis son adoption par le Parlement, la GUL, garantie universelle des loyers...

**M. Philippe Dallier.** – C'est un gag !

**M. Pascal Savoldelli.** – ... n'a jamais été mise en place, remplacée par le système Visale bien moins ambitieux.

Comment se fait-il qu'un dispositif voté par les représentants du peuple passe à la trappe sans bruit ni débat ? Hostiles à cet abandon, nous proposons par cet amendement d'appel de fixer une date butoir pour la mise en place de cette GUL, abrogée en catimini.

**Mme la présidente.** – Amendement n°202, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Rédiger ainsi cet article :

Le Gouvernement remet au Parlement, dans un délai de six mois à compter de la promulgation de la présente loi, un rapport évaluant l'impact de l'instauration d'une garantie universelle des loyers sur la réalisation de l'objectif à valeur constitutionnelle pour toute personne de disposer d'un logement décent et sur les finances publiques.

**M. Guillaume Gontard.** – Nous regrettons que la GUL n'ait jamais vu le jour, faute de volonté politique. C'est pourtant une idée d'avenir, qui mérite d'être travaillée sur la base d'un rapport du Gouvernement.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable, ainsi qu'à l'amendement n°202. La commission a supprimé les dispositions relatives à la GUL qui ne sont jamais entrées en application faute de décrets d'application.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – La vie publique n'est pas toujours facile... (*Rires*) Certains s'en souviendront, j'ai rapporté, avec efficacité, la création de la GUL. (*Sourires*) Le Sénat l'a votée ; je persiste à penser que ce n'était pas un mauvais système, mais le gouvernement précédent n'a pas voulu le mettre en application, pour des raisons de coût. Coup de Trafalgar, sinon de Bercy ! J'ajoute que le monde assurantiel n'était pas très proactif...

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – C'est le moins qu'on puisse dire !

**M. Jacques Mézard, ministre.** – Au nom du Gouvernement, après concertation avec le secrétaire d'État, nous envisageons d'émettre un avis défavorable. (*Rires*)

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – J'ai toujours dit mon regret que les gouvernements précédents n'aient pas voulu mettre en œuvre les dispositions votées par le Parlement. Dans ce cas, la moindre des choses serait de repasser devant nous !

**M. Jean-Pierre Grand.** – Absolument !

**Mme Marie-Noëlle Lienemann.** – Je crois le dispositif applicable, cela dit, sans en faire une usine à gaz. Si Bercy a des chiffres, qu'il les donne ! Le rapport demandé aurait le mérite de faire le point sur le

coût, qui n'est sans doute pas si considérable sur la longue durée.

Locapass, GUL, Visale... Cela n'a jamais été opérationnel. Pourtant, je suis persuadée qu'un mécanisme de mutualisation garantissant leurs loyers aux bailleurs et responsabilisant les locataires serait le plus efficace pour remettre en location le parc vacant.

**M. Philippe Dallier.** – Merci au groupe CRCE d'avoir actionné la machine à remonter le temps ! Je me souviens de notre travail sur cette GUL, dans l'hémicycle et en dehors. Il faut tirer les conséquences de notre incapacité à la faire aboutir ; il y a cinq ans, le gouvernement que vous souteniez n'y est sans doute pas parvenu en raison du coût réel du dispositif, bien que les chiffres n'aient jamais été rendus publics. À cette heure, ne rouvrons pas le débat !

*L'amendement n°203 n'est pas adopté, non plus que l'amendement n°202.*

*L'article 53 quater A est adopté, ainsi que l'article 53 quater B.*

### ARTICLE 53 QUATER C

**Mme la présidente.** – Amendement n°233, présenté par Mme Cukierman et les membres du groupe communiste républicain citoyen et écologiste.

Supprimer cet article.

**Mme Michelle Gréaume.** – Réintroduire la possibilité de clause pénale dans les contrats de location - en pratique, des frais de retard - est censé dissuader les locataires de mauvaise foi en cas de non-paiement en temps et en heure. Or il s'agit souvent de ménages surendettés ou très précaires qui doivent choisir entre payer le loyer et nourrir les enfants. Ne laissons pas le bailleur se faire justice lui-même.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°594, présenté par Mme Guillemot et les membres du groupe socialiste et républicain.

**M. Marc Daunis.** – C'est le même. Cet article aggrave encore le déséquilibre dans les rapports locataires-bailleurs.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°788, présenté par le Gouvernement.

**M. Jacques Mézard, ministre.** – On a beaucoup parlé d'équilibre bailleur-locataire ; dans une période de tension, c'est important. La Commission des clauses abusives est aussi défavorable à cette mesure.

**Mme la présidente.** – Amendement identique n°856, présenté par Mme Rauscent et les membres du groupe La République En Marche.

**M. Frédéric Marchand.** – Défendu.

**Mme Dominique Estrosi Sassone, rapporteur.** – Avis défavorable. Depuis la loi ALUR, le bailleur n'a

plus la possibilité d'introduire une clause pénale qui lui permettrait, face à un locataire de mauvaise foi, de réclamer une pénalité pour le contraindre à régler les impayés. Cela a déséquilibré les relations bailleur-locataire.

C'est d'autant plus regrettable que le juge garantissait que ces clauses n'étaient pas abusives puisqu'il pouvait en réviser le montant s'il était manifestement excessif ou dérisoire.

*Les amendements identiques n°s 233, 594, 788 et 856 ne sont pas adoptés.*

*L'article 53 quater C est adopté.*

**Mme la présidente.** – Nous avons examiné 185 amendements ; il en reste 198.

*Prochaine séance, aujourd'hui, mardi 24 juillet 2018, à 9 h 30.*

*La séance est suspendue à minuit trente.*

**Jean-Luc Blouet**

*Direction des comptes rendus*

## Annexes

*Ordre du jour du mardi 24 juillet 2018*

### Séance publique

**À 9 h 30**

Présidence :

M. Philippe Dallier, vice-président

Secrétaires :

Mmes Agnès Canayer et Françoise Gatel

1. 26 questions orales.

**14 h 30**

Présidence :

Mme Catherine Troendlé, vice-présidente

2. Suite du projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale après engagement de la procédure accélérée, portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (n°567, 2017-2018).

Rapport de Mme Dominique Estrosi Sassone, fait au nom de la commission des affaires économiques (n°630, 2017-2018).

Avis de M. Marc-Philippe Daubresse, fait au nom de la commission des lois (n°604, 2017-2018).

Avis de M. Jean-Pierre Leleux, fait au nom de la commission de la culture, de l'éducation et de la communication (n°606, 2017-2018).

Avis de M. Patrick Chaize, fait au nom de la commission de l'aménagement du territoire et du développement durable (n°608, 2017-2018).

Texte de la commission (n 631, 2017-2018).

3. Projet de loi, adopté par l'Assemblée nationale en nouvelle lecture, ratifiant l'ordonnance n°2017-1252 du 9 août 2017 portant transposition de la directive 2015/2366 du Parlement européen et du Conseil du 25 novembre 2015 concernant les services de paiement dans le marché intérieur (n°644, 2017-2018).

Rapport de M. Albéric de Montgolfier, fait au nom de la commission des finances (n°671, 2017-2018).

Texte de la commission (n°672, 2017-2018).

**16 h 45**

Présidence :

M. Gérard Larcher, Président

3. Questions d'actualité au Gouvernement.

**17 h 45 et le soir**

Présidence :

Mme Catherine Troendlé, vice-présidente  
Mme Marie-Noëlle Lienemann, vice-présidente

4. Suite de l'ordre du jour de l'après-midi.