

ASSEMBLÉE NATIONALE

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

SESSION ORDINAIRE DE 2017-2018

249^e séance

Compte rendu intégral

2^e séance du dimanche 3 juin 2018

Les articles, amendements et annexes figurent dans le fascicule bleu ci-joint



<http://www.assemblee-nationale.fr>

SOMMAIRE

PRÉSIDENTICE DE MME CAROLE BUREAU-BONNARD

1. Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (p. 5199)

DISCUSSION DES ARTICLES (*suite*) (p. 5199)

Article 29 (*suite*) (p. 5199)

Amendement n° 549

Mme Christelle Dubos, rapporteure de la commission des affaires économiques

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État

Amendements n°s 182, 2273, 1583

Rappels au règlement (p. 5201)

Mme Valérie Rabault

Mme Sophie Beaudouin-Hubiere, vice-présidente de la commission des affaires économiques

Mme Valérie Rabault

M. Thibault Bazin

Article 29 (*suite*) (p. 5202)

Rappel au règlement (p. 5202)

M. Gilles Lurton

Article 29 (*suite*) (p. 5202)

Amendements n°s 2275, 2513, 2688, 2689

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires

Amendements n°s 3123, 1577, 1556, 3124, 2690, 1551, 1837, 2932, 1783, 2276, 2691

Suspension et reprise de la séance (p. 5209)

Amendement n° 2692

Amendements n°s 1267, 1518, 1776

Amendements n°s 1628 et 1627, 928, 551

Amendements n°s 1027, 2413

Amendements n°s 1523, 1531, 2414, 1532, 1533, 2818, 2819, 1838

Amendements n°s 929, 1608, 3224 (sous-amendement), 980, 2530, 3114

Après l'article 29 (p. 5217)

Amendements n°s 20, 500, 1510, 2240 rectifié

Suspension et reprise de la séance (p. 5222)

Amendements n°s 79, 981, 2282, 1646 rectifié, 3225 (sous-amendement)

Amendement n° 1474, 1476, 1475, 1471, 1472 et 1473

Rappel au règlement (p. 5228)

M. Thibault Bazin

Après l'article 29 (*suite*) (p. 5228)

Amendements n°s, 313, 2998, 3222 (sous-amendement), 98, 100, 1508

Amendements n°s 21, 502, 24

Amendements n°s 54 rectifié, 983 rectifié, 903 rectifié, 2791

Article 29 *bis* (p. 5231)

Après l'article 29 *bis* (p. 5231)

Amendements n°s 2693, 337

Article 30 (p. 5231)

Amendement n° 2911

Après l'article 30 (p. 5231)

Amendements n°s 2460, 2461

Article 31 (p. 5232)

Amendements n°s 1505, 2904

Après l'article 31 (p. 5232)

Amendement n° 2901

Amendements n°s 3067 rectifié, 3098, 2905

Article 32 (p. 5233)

Amendements n°s 930 deuxième rectification, 1268, 59, 2694

Article 33 (p. 5234)

Amendement n° 1894

Après l'article 33 (p. 5234)

Amendement n° 1290

Amendements n°s 931, 60, 2695

Amendements n°s 62, 2696, 982, 1055, 633, 1292, 63, 2697

Amendements n°s 64, 2698, 85, 1393

Amendement n° 1293, 1391 et 1294

2. Ordre du jour de la prochaine séance (p. 5241)

COMPTE RENDU INTÉGRAL

PRÉSIDENTE DE MME CAROLE BUREAU-BONNARD

vice-présidente

Mme la présidente. La séance est ouverte.

(La séance est ouverte à quinze heures.)

1

ÉVOLUTION DU LOGEMENT, DE L'AMÉNAGEMENT ET DU NUMÉRIQUE

Suite de la discussion d'un projet de loi

Mme la présidente. L'ordre du jour appelle la suite de la discussion du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (n^{os} 846, 971, 881, 942, 944).

Le temps de parole restant pour la discussion de ce texte est de neuf heures six minutes pour le groupe La République en marche, dont 410 amendements sont en discussion ; six heures cinq minutes pour le groupe Les Républicains, dont 537 amendements sont en discussion ; deux heures vingt-cinq minutes pour le groupe du Mouvement démocrate et apparentés, dont 82 amendements sont en discussion ; trois heures vingt-six minutes pour le groupe UDI, Agir et indépendants, dont 97 amendements sont en discussion ; trois heures trente-cinq minutes pour le groupe de la Nouvelle gauche, dont 123 amendements sont en discussion ; deux heures quarante-huit minutes pour le groupe La France insoumise, dont 64 amendements sont en discussion ; cinquante-quatre minutes pour le groupe de la Gauche démocrate et républicaine, dont 128 amendements sont en discussion. Les députés non inscrits, dont 51 amendements sont en discussion, ne disposent plus de temps de parole.

DISCUSSION DES ARTICLES *(suite)*

Mme la présidente. Ce matin, l'Assemblée a poursuivi la discussion des articles du projet de loi, s'arrêtant à l'amendement n^o 549 à l'article 29.

Article 29 *(suite)*

Mme la présidente. La parole est à M. Alain Ramadier, pour soutenir l'amendement n^o 549.

M. Alain Ramadier. Dans un rapport publié le 22 février 2017, la Cour des comptes proposait de mettre fin au HLM à vie dans les zones tendues, notamment à Paris et en Île-de-France, et d'introduire un bail à durée déterminée pour les

locataires du parc social, qui serait renouvelé en fonction de la situation financière du ménage. Elle estime que le logement social n'a pas vocation à garantir un logement à vie à tous ceux qui en bénéficient.

C'est le sens de cet amendement, qui permet au bailleur social de donner congé, comme le bailleur privé, au locataire qui refuserait son offre d'achat. Ce congé serait de douze mois, contre six dans le privé, et soumis à une condition : que l'évaluation des ressources du locataire atteste de sa capacité à acheter le logement qu'il occupe.

En améliorant uniquement le taux de rotation des locataires au sein du parc HLM, tombé à 9,6 %, et même à 6 % en Île-de-France, on libérerait presque autant de logements sociaux que l'on en construit. Cet amendement peut y concourir.

Mme la présidente. La parole est à Mme Christelle Dubos, rapporteure de la commission des affaires économiques, pour donner l'avis de la commission.

Mme Christelle Dubos, rapporteure de la commission des affaires économiques. Cet amendement remettrait en cause le droit du locataire au maintien dans les lieux, ce que nous ne souhaitons pas du tout. Les ventes ne peuvent pas se faire contre les locataires et un projet d'accession sociale à la propriété ne peut pas être forcé. L'objectif est avant tout de développer l'accession sociale à la propriété et la mixité, non de procéder à des ventes à la découpe.

Avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. le secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires, pour donner l'avis du Gouvernement.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Une fois n'est pas coutume, je vais me faire le porte-parole de M. Peu. *(Sourires.)* J'estime, comme il le ferait certainement – je parle sous son contrôle –, que le logement social est un logement universel.

Mme Sylvia Pinel. Oui.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Le logement social doit être un tremplin, et si ce tremplin reste nécessaire toute la vie, il est normal de le conserver toute la vie. Cela ne veut pas dire qu'il ne faut pas introduire de mobilité ; nous y viendrons en abordant la proposition de revoir tous les six ans la situation familiale des locataires.

Par votre amendement, monsieur le député, vous sous-entendez que le logement social n'est pas un logement universel et peut ne pas être un tremplin à un moment de la vie. C'est contraire à ma vision du logement social.

Je vous suggère donc de retirer votre amendement ; à défaut, j'émettrai un avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. Alain Ramadier.

M. Alain Ramadier. Je le retire.

(L'amendement n° 549 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 182.

M. Gilles Lurton. Cet amendement de Mme Annie Genevard a pour but de maintenir le droit de préemption des communes.

Dans les communes rurales, c'est une véritable garantie de mixité sociale et de contrôle de l'évolution de l'aménagement urbain en tenant compte des réalités et besoins. En effet, les mairies peuvent analyser l'état du logement social et sont les plus à même de connaître des besoins communaux, mais également des besoins de leurs administrés en fonction du contexte. Les priver de cette possibilité porte atteinte à leurs compétences et risque également de mettre à mal l'intérêt général.

Monsieur le secrétaire d'État, au cas où notre position ne vous apparaîtrait pas clairement, nous sommes pour l'ascenseur social : nous sommes pour que les locataires de logements sociaux puissent, à un moment ou à un autre, acquérir leur logement. Si un locataire a besoin de rester à vie dans un logement locatif social parce que ses conditions de vie ne lui permettent pas de faire autrement, nous ne pouvons l'en empêcher. Mais quand nous avons les moyens de lui ouvrir l'accession sociale à la propriété, nous y sommes bien sûr très favorables et nous voulons y contribuer – y compris, si possible, en comptabilisant le nombre de logements sociaux en accession à la propriété dans le quota de 25 % prévu par la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains – SRU –, et même, pour certaines communes, en allant au-delà de ce quota.

C'est notre vision ; cela l'a bien sûr toujours été. En revanche, nous sommes évidemment opposés à toute vente de logements sociaux, au nom d'intérêts financiers, à des investisseurs qui les transformeraient pour en faire on ne sait trop quoi.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je l'ai dit précédemment, je suis favorable à l'objectif poursuivi par votre amendement. Malheureusement, celui-ci est mal placé dans le texte. Je serai donc ultérieurement favorable à l'amendement n° 980, qui vise le bon alinéa, l'alinéa 109.

Je vous demande donc de bien vouloir retirer votre amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Même avis.

Mme la présidente. La parole est à M. Gilles Lurton.

M. Gilles Lurton. Si Mme la rapporteure est favorable à l'amendement n° 980, alors je retire celui-là.

(L'amendement n° 182 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Bénédicte Taurine, pour soutenir l'amendement n° 2273.

Mme Bénédicte Taurine. L'alinéa 55 supprime l'obligation faite aux collectivités achetant un logement social de mettre ce logement à la disposition de personnes défavorisées

pendant quinze ans. Il nous semble essentiel que les logements vendus à une collectivité conservent leur vocation sociale. Voilà pourquoi nous demandons la suppression de cet alinéa.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. La limitation proposée de l'usage des logements sociaux achetés par les collectivités semble peu opérante. L'amendement ne définit pas précisément les personnes défavorisées. En outre, les collectivités n'ont pas vocation à développer un parc parallèle au parc social.

Il me semble plus réaliste de supprimer cette obligation, ce qui n'empêche pas les collectivités d'utiliser ces logements pour des personnes en difficulté.

Avis défavorable.

(L'amendement n° 2273, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Sur l'amendement n° 1583, je suis saisie par le groupe de la Gauche démocrate et républicaine d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir cet amendement.

M. Stéphane Peu. Il est défendu. Je demande que le délai de cinq minutes soit respecté.

Mme la présidente. Bien entendu, monsieur Peu.

Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement a pour objet de supprimer la vente de logements vacants à des personnes physiques hors plafond.

La possibilité de vendre des logements vacants à toute personne physique existe déjà dans le droit. Le projet de loi maintient cette possibilité en plaçant ce public au dernier rang dans l'ordre de priorité, après les locataires, les gardiens du parc social, les personnes physiques éligibles à l'accession sociale à la propriété et les collectivités territoriales.

Avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Même avis.

Mme la présidente. La parole est à M. Serge Letchimy.

M. Serge Letchimy. M. Pupponi a déposé un amendement sur le même sujet que je défendrai tout à l'heure. Je ne comprends pas votre réponse, madame la rapporteure. Vous dites que la vente à toute personne physique est déjà interdite, puis que cette possibilité n'est offerte à une personne physique qu'après tous les autres – l'occupant, la collectivité, etc. Certes, mais ce n'est pas parce qu'il existe un ordre de priorité qu'une personne physique ne va pas pouvoir, à un moment donné, se porter acquéreur d'un logement social. C'est une procédure saine que vous voulez mettre sur pied en donnant la priorité d'abord à l'occupant, ensuite à la collectivité, à la société d'achat, et ainsi de suite. Mais ne dites pas que c'est déjà impossible !

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je n'ai pas dit que c'était impossible !

M. Serge Letchimy. Vous allez pouvoir vous réexpliquer. Mais la vente à toute personne physique est possible, en dernier recours.

Mme la présidente. La parole est à Mme la rapporteure.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je me suis peut-être mal fait comprendre. Je n'ai pas dit que la vente n'était pas possible, mais qu'elle était déjà autorisée par notre droit – pour un seul logement, sachant que si ce logement est revendu dans un délai inférieur à ce qui est prévu, la plus-value est reversée à l'organisme auquel il a été acheté. Cette possibilité est donc encadrée. Elle n'est offerte qu'en dernier recours. Sa suppression constituerait une atteinte au droit d'accès à la propriété privée. *(M. Richard Lioger applaudit.)*

M. Stéphane Peu. Le droit de propriété existe, mais le droit d'accès à la propriété privée, cela n'existe pas !

Mme la présidente. Il nous reste une minute et demie avant le scrutin. Je vous laisse le soin de regagner vos places.

.....

M. Stéphane Peu. Si personne ne parle pendant cinq minutes, je demande que l'on me rende cinq minutes de temps de parole ! *(Protestations sur les bancs du groupe LaREM.)* Vous avez voulu le temps législatif programmé : vous allez en manger jusqu'au bout ! C'est vous qui l'avez demandé ! *(Mêmes mouvements.)*

M. Jean-Paul Mattei. Pas d'esprit de vengeance ! Soyez un peu plus ouvert !

Mme la présidente. S'il vous plaît, monsieur Peu : vous n'avez pas pris la parole pour défendre votre amendement, ne le faites pas maintenant !

Rappels au règlement

Mme la présidente. La parole est à Mme Valérie Rabault, pour un rappel au règlement.

Mme Valérie Rabault. J'aimerais ne pas entendre des choses fausses. Je siège à la conférence des présidents ; ce n'est pas nous qui avons demandé le temps législatif programmé.

Mme Véronique Hammerer. Vous l'avez accepté !

Mme Valérie Rabault. Non : c'est vous qui l'avez décidé. Cela n'a pas été négocié. Vous ne siégez pas à la conférence des présidents, madame ; j'y siège : je peux vous dire ce qui s'y passe. Le temps législatif programmé a été refusé par tout le monde sauf votre groupe. Voici la seule demande qui a été formulée : chaque groupe parlementaire a un droit de tirage pendant la session pour faire passer le temps programmé de trente à cinquante heures ; ce droit de tirage a été exercé par le groupe de la Gauche démocrate et républicaine.

Mme Sylvia Pinel. Oui !

Mme Valérie Rabault. Mais cela reste un droit de tirage, sur une décision que vous avez prise de recourir au temps programmé.

Nous avons demandé que pour les textes qui viennent, notamment le projet de loi pour la liberté de choisir son avenir professionnel, il n'y ait pas de temps programmé. Je

vous invite donc à relayer cette demande auprès de votre président de groupe, Richard Ferrand. Mais ne nous faites pas dire ce que nous n'avons pas dit ! *(Mme Sylvia Pinel applaudit.)* La seule chose qui a été demandée et actée en conférence des présidents, c'est le droit de tirage du groupe GDR. *(Applaudissements sur les bancs des groupes NG, FI, GDR et LR. – Mme Sylvia Pinel applaudit également.)*

Mme la présidente. La parole est à Mme Sophie Beaudouin-Hubiere, vice-présidente de la commission des affaires économiques.

Mme Sophie Beaudouin-Hubiere, vice-présidente de la commission des affaires économiques. Je veux répondre à Mme Rabault. Exceptionnellement, j'étais à la conférence des présidents. Un seul président s'est exprimé contre le temps programmé : M. Chassaing. Il me semble que tous les autres l'ont peu ou prou accepté.

Je veux aussi préciser à nouveau un élément très clair : en commission, il n'y a pas de temps programmé ; les débats y ont donc eu lieu en long, en large et en travers ;...

M. Serge Letchimy. Supprimez donc la séance publique ! Supprimez le débat !

Mme Sophie Beaudouin-Hubiere, Vice-présidente de la commission des affaires économiques. ... tous les arguments ont été développés et toutes les réponses données. *(Applaudissements sur les bancs du groupe LaREM.)*

Mme la présidente. La parole est à Mme Valérie Rabault.

Mme Valérie Rabault. Vous avez peut-être assisté à la dernière conférence des présidents, madame, mais pas à la précédente *(Exclamations sur les bancs du groupe LaREM)*, qui a acté le temps programmé pour deux textes. La première version du temps programmé était de trente heures pour le présent projet de loi. C'est à ce moment-là que le président du groupe GDR est revenu en conférence des présidents et a annoncé qu'il exerçait son droit de tirage pour porter le temps programmé de trente à cinquante heures. N'affirmez donc pas des choses que vous ne savez pas puisque vous n'étiez pas à cette conférence des présidents.

Mais la meilleure preuve que vous pouvez nous donner, mes chers collègues, est de convaincre votre président Richard Ferrand de ne pas appliquer le temps programmé au projet de loi pour la liberté de choisir son avenir professionnel. *(Applaudissements sur les bancs du groupe NG, GDR, FI, sur plusieurs bancs du groupe LR et parmi les députés non inscrits.)*

M. Thibault Bazin. Madame la présidente, je demande la parole pour un rappel au règlement !

Mme la présidente. Je ne vous avais pas vu, monsieur Bazin.

M. Gilles Lurton. Il faut nous regarder !

Mme la présidente. La parole est à M. Thibault Bazin pour un rappel au règlement.

M. Thibault Bazin. Ce rappel au règlement se fonde sur l'article 58, alinéa 1 et concerne le déroulement de la séance. Il n'est pas possible de refuser de débattre dans l'hémicycle en faisant chaque fois référence aux discussions en commission, au prétexte que le débat y aurait déjà eu lieu !

M. Serge Letchimy. Exactement !

M. Thibault Bazin. Cela voudrait dire qu'il n'y a plus de séance publique ou que nous sommes en avance sur la réforme des institutions... Il y a, dans l'hémicycle, des députés qui n'étaient pas présents en commission, dont les réunions, qui se sont en effet prolongées jusqu'à des heures très tardives, avaient lieu en même temps que l'examen, en séance publique, d'autres textes importants. Certains ont d'ailleurs regretté de ne pas pouvoir participer aux deux débats. Peut-être faut-il réformer notre organisation interne, mais ne suis pas sûr qu'il faille pour autant priver la représentation nationale de débat!

Au fond, pourquoi en sommes-nous arrivés à recourir au temps législatif programmé? Parce qu'il y a un tel embouteillage législatif que l'on ne peut même plus garantir aux députés qu'ils seront en vacances pour le 15 août! Voilà pourquoi il a fallu cadrer et organiser les choses.

Plusieurs députés du groupe LaREM. Non!

Mme Valérie Rabault. Vous avez fait la même chose pour le projet de loi sur l'agriculture!

M. Thibault Bazin. Nous avons en effet exercé notre droit de tirage, pour faire passer le temps programmé de trente à cinquante heures, ne sachant pas où allaient les débats. Et c'est toujours aussi incertain! Tout le monde avait prévu que l'examen de ce texte durerait encore plus longtemps, et nous nous retrouvons de ce fait bien ennuyés. Madame la présidente, dites au président de Rugy qu'il faut absolument convoquer la conférence des présidents, de manière à réorganiser le débat pour disposer d'une visibilité, parce que nous ne finirons pas mercredi soir. (*Applaudissements sur les bancs des groupes LR et FI. – Mme Sylvia Pinel applaudit également.*)

Article 29 (suite)

Mme la présidente. Merci, monsieur Bazin. Comme vous le savez la conférence des présidents se réunit lieu mardi matin, et la question sera portée à son ordre du jour. Nous poursuivons nos travaux...

M. Richard Lioger. Madame la présidente, je souhaiterais prendre la parole!

Mme la présidente. Si ce n'est pas un rappel au règlement, monsieur le député, je ne peux pas vous la donner. Est-ce un rappel au règlement?

M. Richard Lioger. Non!

Mme la présidente. En ce cas, je ne peux pas vous donner la parole!

M. Richard Lioger. Eh bien, je vais parler hors micro!

Mme la présidente. Je vais vous donner la parole, monsieur Lioger; mais votre temps sera décompté.

M. Richard Lioger. Peu importe!

Il arrive, au cours des débats, que l'on assiste à dix ou vingt interventions destinées à dire exactement la même chose.

M. Stéphane Peu. Nous entendons tellement de bêtises; il faut bien y répondre!

M. Richard Lioger. Vous avez sans doute raison sur la forme. Mais, sur le fond, n'oubliez pas que nous sommes regardés par les Français. Entendre vingt ou vingt-cinq fois la même intervention sur la vente des HLM! Ne serait-il pas

possible de consentir un petit effort et de se limiter à quelques interventions sur le même sujet? Dans ce cas, le temps programmé nous laisserait largement le temps d'examiner ce projet de loi.

Mme Marie Lebec. Très bien!

Rappel au règlement

Mme la présidente. La parole est à M. Gilles Lurton, pour un rappel au règlement.

M. Gilles Lurton. Rappel au règlement sur le fondement de l'article 58, alinéa 1. Je tiens à faire remarquer une nouvelle fois dans cet hémicycle qu'il est normal que les députés débattent! Parfois, quand nos positions sont mal comprises, comme cela a été le cas un peu plus tôt dans la journée, il est normal de pouvoir éclaircir ce qui a pu sembler obscur. Parfois, la pédagogie de la répétition est très utile pour faire comprendre notre point de vue. Ainsi, lors de la précédente législature, j'ai pu voir à plusieurs reprises une unanimité se former au sein de l'Assemblée nationale (*Applaudissements sur les bancs des groupes LR, NG, GDR et FI*),...

Mme Emmanuelle Ménard et Mme Sylvia Pinel. Très bien!

M. Gilles Lurton. ...parce que nous avons réussi, à force de répétitions et de discussions, à convaincre l'ensemble de nos collègues. C'est ça, le débat parlementaire! Voilà notre force et celle du Parlement, que nous voulons préserver!

M. Thibault Bazin. Vive le Parlement!

M. Stéphane Peu. Mais pour ça, il ne faut pas être dogmatique!

Article 29 (suite)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 1583.

(*Il est procédé au scrutin.*)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin:

Nombre de votants	55
Nombre de suffrages exprimés	55
Majorité absolue	28
Pour l'adoption	13
contre	42

(*L'amendement n° 1583 n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. La parole est à Mme Bénédicte Taurine, pour soutenir l'amendement n° 2275.

Mme Bénédicte Taurine. L'alinéa 57 permet de vendre un logement social vacant à « toute autre personne physique » si l'organisme ne trouve pas de preneurs parmi les publics visés en priorité. Certes, cette faculté existe déjà, mais elle pose problème. En effet, en l'absence de la moindre condition s'agissant de la situation économique et sociale de l'acheteur, on ne peut pas garantir que le logement continue à répondre à la demande sociale, alors même que le besoin en logements est particulièrement important. De plus, l'objectif du Gouvernement d'accroître considérablement la vente de HLM, pour porter à 40 000 par an le nombre d'unités

vendues, et la difficulté actuelle à trouver des acheteurs dans le parc social va conduire les bailleurs à vendre les HLM à des personnes aisées en capacité d'acheter ces logements.

(L'amendement n° 2275, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Sur les amendements identiques n°s 2513 et 2688, je suis saisie par les groupes Nouvelle Gauche et Gauche démocrate républicaine d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

Nous en arrivons à l'amendement n° 2513 de Mme Sylvia Pinel.

Mme Sylvia Pinel. Il est défendu.

Mme la présidente. La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2688.

M. Serge Letchimy. Même si nous avons déjà évoqué ce sujet en commission, je vais continuer à plaider, quitte à répéter les mêmes choses. Ce n'est pas parce que nous en avons déjà débattu en commission que nous ne pouvons pas le faire dans l'hémicycle.

M. Gilles Lurton. Exactement !

M. Serge Letchimy. Avec un tel état d'esprit, je ne suis pas surpris que, dans le cadre de la réforme constitutionnelle, vous ayez lancé l'idée que certains textes pourraient être approuvés directement en commission. Pour ma part, je considère qu'une telle analyse est fautive. En commission, seule une partie des parlementaires sont présents, d'autant que leur présence peut être requise au même moment dans l'hémicycle ou dans une autre réunion. Les débats en séance publique sont très utiles : si nous n'avions pas insisté sur ce point dans l'hémicycle, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, vous ne seriez pas revenus sur les dispositions dommageables qui prétendaient aménager l'application de la loi littoral en outre-mer et en Corse. Je vous remercie d'ailleurs d'avoir été sensibles à nos arguments.

De même, sans notre insistance, vous n'auriez pas répondu positivement à notre proposition d'organiser une réunion pour éviter la catastrophe s'agissant de l'APL accession, notamment en outre-mer. Et sans des interventions multiples et répétées de notre part, vous n'auriez pas eu l'intelligence d'accepter, dans l'hémicycle, de restituer aux maires le droit de préemption.

Je le répète donc une nouvelle fois : il faut absolument éviter la boucle de la spéculation. C'est pourquoi nous proposons, avec François Pupponi, de supprimer la possibilité de vendre des logements vacants auxquels sont appliqués les plafonds de ressources des prêts locatifs sociaux – PLS – à des personnes morales de droit privé.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. J'ai déjà eu l'occasion d'expliquer à quel point l'interdiction de vendre des PLS de plus de quinze ans était problématique. Avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Même avis pour les mêmes raisons.

Mme la présidente. Nous allons attendre la fin des cinq minutes réglementaires avant de procéder au scrutin.

M. Stéphane Peu. Grâce à moi, vous avez le temps de mesurer l'absurdité de vos décisions !

M. Richard Lioger. Nous avons tout notre temps ! S'il le faut, nous voterons le texte un peu plus tard, ce n'est pas grave !

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n°s 2513 et 2688.

(Il est procédé au scrutin.)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	57
Nombre de suffrages exprimés	51
Majorité absolue	26
Pour l'adoption	8
contre	43

(Les amendements identiques n°s 2513 et 2688 ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. Sur l'amendement n° 2689, je suis saisie par les groupes de la Nouvelle Gauche et de la Gauche démocrate républicaine d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2689.

M. Serge Letchimy. Cet amendement important mérite que je prenne le temps de le présenter. Le précédent avait pour but d'éviter les phénomènes de spéculation lors de la vente des logements en PLS, lesquels sont un moyen intéressant de promouvoir la mixité. Celui-ci tend à interdire, dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville – les QPV –, la vente de logements sociaux à des personnes morales de droit privé, afin de maintenir une organisation de l'offre dans le cadre d'une mixité assumée.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Comme je l'ai dit précédemment, la vente en bloc de logements en PLS devrait permettre, dans certains territoires, d'attirer des investisseurs institutionnels, de développer le logement intermédiaire et de générer des fonds propres pour les bailleurs sociaux. Je n'ignore pas les risques spécifiques existant pour les QPV, dont nous avons déjà parlé en commission et en séance ; mais je fais confiance aux maires, dont l'avis sera sollicité en amont de l'autorisation de vente, ainsi qu'aux préfets, en raison du rôle qu'il jouent dans la gestion des conventions d'utilité sociale – les CUS – et dans le respect des taux imposés par la loi SRU. Avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. le ministre de la cohésion des territoires, pour donner l'avis du Gouvernement.

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires. Défavorable.

Mme la présidente. La parole est à Mme Valérie Rabault.

Mme Valérie Rabault. Madame la rapporteure, je ne comprends pas pourquoi vous avez fait mention des institutionnels. Notre amendement concerne très spécifiquement les « personnes morales de droit privé ». Soyons précis ! Nous ne comprenons donc pas votre commentaire.

Mme la présidente. La parole est à M. Serge Letchimy.

M. Serge Letchimy. Si l'argument présenté par Mme la rapporteure ne tient pas la route, que vaut son avis défavorable ? Vous confondez « institutionnels » et « personnes morales de droit privé ». Ce n'est pas parce que vous créez une nouvelle structure destinée à faciliter les ventes en bloc que vous créez une institution. Cela n'a absolument rien à voir. Cette structure de droit privé n'est pas une institution : ce n'est pas une commune ou une collectivité.

Mme la présidente. La parole est à Mme la rapporteure.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Quand je parle d'investisseurs institutionnels, j'entends par là les investisseurs privés – des assureurs comme Axa, par exemple – et non des collectivités.

Mme la présidente. La parole est à Mme Valérie Rabault.

Mme Valérie Rabault. Madame la rapporteure, j'entends bien que vous désignez par ces mots du jargon de la finance les grandes sociétés telles qu'Axa, mais dans ce cas, vous devez aussi y inclure les *hedge funds* ou les fonds de pension qui, pour le coup ne sont pas des investisseurs institutionnels.

Mme la présidente. Nous allons à nouveau attendre la fin du délai requis avant de procéder au scrutin.

M. Richard Lioger. C'est la démocratie !

M. Éric Bothorel. On pourrait peut-être faire un karaoké pour passer le temps !

Mme la présidente. Le silence est parfois également appréciable, mes chers collègues. En attendant, je vous prie de regagner vos places.

.....

Je mets aux voix l'amendement n° 2689.

(Il est procédé au scrutin.)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	61
Nombre de suffrages exprimés	60
Majorité absolue	31
Pour l'adoption	15
contre	45

(L'amendement n° 2689 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Sur l'amendement n° 3123, je suis saisie par le groupe Nouvelle Gauche d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à M. Dominique Potier, pour soutenir cet amendement.

M. Dominique Potier. Prenant un peu de recul après l'examen du projet de loi sur l'agriculture et l'alimentation, j'ai eu l'occasion – jusqu'à ce matin même – de participer à des manifestations populaires...

Mme Valérie Rabault. Quelle chance !

M. Dominique Potier. ...dans des quartiers qui comptaient de l'habitat social financé par des PLS. À ceux de mes concitoyens qui me demandaient de quoi l'on débattait à l'Assemblée, j'étais absolument incapable d'expliquer que l'on s'apprêtait à brader des biens à dix pour cent de leur valeur. J'étais totalement dépité.

L'estimation des Domaines s'impose pourtant aux communes qui veulent vendre ou acheter un bien, comme une sorte de prix minimum protégeant le patrimoine commun des Français, financé par leur épargne, par leur effort collectif de solidarité.

Ces amendements proposent des garde-fous, mais c'est un pis-aller par rapport à notre position, que Serge Letchimy vient à l'instant de défendre : le refus de la vente en bloc de notre patrimoine immobilier à des sociétés privées. Nous ne sommes pas dans le meilleur des mondes et nous savons que la spéculation est au bout du chemin.

Cela a été dit ce matin par mes collègues Valérie Rabault et François Pupponi : quoi qu'il arrive, notre groupe, avec d'autres sans doute, demandera tous les rapports parlementaires et commissions d'enquête qu'il faudra pour mesurer la profondeur du marais spéculatif que nous sommes en train de créer. Nous ne terminerons pas ce mandat sans avoir évalué la bulle spéculative malsaine ainsi créée.

Cet amendement, conforme au sens commun au sens où l'entend Orwell, vise à maintenir un prix de vente qui ne peut être inférieur à 90 % de la valeur fixée par le service des domaines. Par l'amendement n° 3124, que je défends dès maintenant pour contribuer à la célérité de nos débats, nous proposons le minimum du minimum, à savoir 50 % du prix fixé par les Domaines. Je souhaite bon courage à qui devra expliquer à nos concitoyens que l'on brade au privé du logement social à un prix inférieur de 50 % à celui fixé par le service des domaines !

Le flux immobilier, comme celui de l'économie, a besoin de rives pour ne pas devenir un marécage : c'est à nous de lui fixer ces rives. *(Applaudissements sur les bancs des groupes NG, FI et GDR.)*

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je ne vais pas répéter encore une fois pourquoi il est nécessaire de supprimer l'avis rendu par les Domaines. C'est un avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Paul Mattei.

M. Jean-Paul Mattei. Je suis un peu surpris par cet amendement. Les Domaines fixent les prix en fonction de valeurs comparables. Or votre amendement signifie, me semble-t-il, que vous admettez que l'on vende à un prix inférieur à la valeur du marché.

Mme Valérie Rabault. C'est dans le projet de loi !

M. François Pupponi. C'est un moindre mal par rapport au projet de loi !

M. Jean-Paul Mattei. Relisez l'alinéa 59 : il parle de « prix d'un logement comparable », donc d'un prix de marché. Vous y ajoutez l'intervention des Domaines, qui eux-mêmes évaluent la valeur des biens en fonction des prix du marché, et vous acceptez une décote de 50 % ! C'est encore pire !

Mme la présidente. La parole est à M. François Jolivet.

M. François Jolivet. Puisque mon collègue prétend vouloir modifier l'alinéa 59 afin d'éviter que le logement PLS ne soit bradé, vous me permettrez de vous donner lecture de cet alinéa : « La mise en vente du ou des logements doit se faire par voie d'une publicité dont les modalités sont fixées par décret en Conseil d'État et à un prix fixé par l'organisme propriétaire en prenant pour base le prix d'un logement comparable, libre d'occupation lorsque le logement est vacant. » Je ne vois pas où est le bradage.

J'ai bien compris, mon cher collègue, que vous étiez sur le terrain ce matin et que tout le monde est venu vous demander ce qui se passait avec la vente des bien financés par des PLS. La parole d'un parlementaire est une parole respectable dans la mesure où elle diffuse des informations exactes ; or la manière dont vous défendez votre amendement est une erreur manifeste. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LaREM.*)

Mme la présidente. La parole est à Mme Valérie Rabault.

Mme Valérie Rabault. L'alinéa 59, mon cher collègue, ne fait pas du tout état de l'évaluation des Domaines, qui existe et qui est basée sur une comparaison avec les prix du marché quand marché il y a. Or nous sommes dans un cas typique où il n'existe pas de marché. M. le ministre nous a redit ce matin que sur 100 000 logements à vendre, seuls 8 000 avaient été vendus cette année, ce qui prouve bien que le marché n'existe pas ! Vous n'avez donc pas de référence. La seule référence qui existe dans le modèle économique actuel c'est le prix des Domaines et de celle-ci, vous ne voulez pas !

Cet alinéa 59 s'appuie donc sur une référence qui n'existe pas – ce n'est pas moi qui le dis, mais le ministre ce matin.

M. Jacques Mézard, ministre. Ne parlez pas à ma place !

M. François Jolivet. C'est de la rhétorique !

Mme Valérie Rabault. Je ne fais que répéter ce qu'il nous a dit ! En l'absence de marché, je ne vois pas à quel prix on peut se référer.

L'évaluation des Domaines sert d'autant plus de référence qu'elle prend aussi en compte les coûts de la construction, etc. Si vous voulez la supprimer, même pour les collectivités, allez-y, mais ne dites pas qu'elle n'est pas une référence.

M. Jean-Paul Mattei. Ce n'est pas ce que nous avons dit !

Mme Valérie Rabault. On ne vit décidément pas dans le même monde ! (*Mme Sylvia Pinel applaudit.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 3123.

(*Il est procédé au scrutin.*)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	60
Nombre de suffrages exprimés	58
Majorité absolue	30
Pour l'adoption	13
contre	45

(*L'amendement n° 3123 n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. Sur l'amendement n° 1577, je suis saisie par le groupe de la Gauche démocrate et républicaine d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement.

M. Stéphane Peu. Défendu.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

Mme la présidente. La parole est à Mme Valérie Rabault.

Mme Valérie Rabault. Notre groupe votera cet amendement qui tend à ce que soit utilisée la seule référence qui existe aujourd'hui, à savoir le prix des Domaines. Il n'y a aucune raison que ce service n'intervienne pas quand des logements HLM sont mis en vente. Je rappelle que son rôle est de contrôler l'utilisation de l'argent public et à veiller à ce que le patrimoine public, payé avec les impôts des Français, ne soit pas bradé.

Or le HLM est financé en partie par l'épargne des Français, ...

Mme Sylvia Pinel. Exactement !

Mme Valérie Rabault. ...que ce soit *via* le livret A ou *via* divers mécanismes fiscaux tels que les exonérations d'impôt sur les sociétés ou la TVA à taux réduit.

Mme Sylvia Pinel. Ou *via* l'aide à la pierre !

Mme Valérie Rabault. Ces dispositifs sont bien financés par quelqu'un, et ce quelqu'un c'est toujours le contribuable !

Mme Sylvia Pinel. Très bien !

Mme la présidente. La parole est à M. Serge Letchimy.

M. Serge Letchimy. Il est important de mon point de vue d'expliquer pour quelles raisons on a pratiquement imposé aux collectivités locales de se référer à l'évaluation des Domaines dans leurs transactions. C'est une très vieille histoire.

L'évaluation des Domaines est un régulateur qui nous permet de déterminer le prix de l'immobilier. Évacuer cette évaluation, c'est l'abandonner totalement à la spéculation, ce qui se traduira par une hausse des prix que l'évaluation des Domaines est précisément destinée à contenir.

C'est pourquoi les collectivités qui proposent un autre prix doivent motiver cette décision et c'est pourquoi l'État et le juge administratif n'autorisent qu'une marge de 10 à 20 %.

Avec votre texte, tout est permis : les prix de vente pourront être supérieurs de 50, 60 %, voire le double de ce prix. En libérant l'ensemble du dispositif, vous obtiendrez l'inverse de ce que vous dites souhaiter : loin d'ouvrir l'accès sociale au plus grand nombre, vous permettrez à la spéculation de se développer.

Mme la présidente. La parole est à M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Cet article risque de ne pas être applicable. Il reviendra en effet au propriétaire de fixer le prix de vente de son logement par comparaison avec ce qui s'est déjà fait. Or sur certains territoires il n'y a pas eu vente de PLS. Comment se référer à quelque chose qui n'existe pas ?

Jusqu'à présent, le principe était que quelqu'un qui achetait ou vendait un bien avec de l'argent public devait se référer à l'évaluation du service des domaines – et s'il vendait plus cher ou achetait plus cher, il devait le justifier.

Alors que ces PLS ont été financés par de l'argent public, pour la première fois dans l'histoire fiscale de notre pays, le prix de base ne sera pas fondé sur l'évaluation des Domaines. Privé d'éléments de comparaison, le propriétaire fixera le prix de vente qu'il voudra et vendra à qui il voudra sans véritable appel d'offre, même s'il y a une condition de publicité, des biens financés avec de l'argent public.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 1577.

(Il est procédé au scrutin.)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	61
Nombre de suffrages exprimés	61
Majorité absolue	31
Pour l'adoption	15
contre	46

(L'amendement n° 1577 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Sur l'amendement n° 1556, je suis saisie par le groupe de la Gauche démocrate et républicaine d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement.

M. Stéphane Peu. Défendu.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Favorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Favorable.

Mme la présidente. Avec votre permission, monsieur Peu, nous allons passer au scrutin sans plus attendre.

M. Stéphane Peu. Ces avis favorables méritent en effet d'être célébrés...

M. François Pupponi. Laissez-le savourer ces instants ! *(Sourires.)*

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 1556.

(Il est procédé au scrutin.)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	61
Nombre de suffrages exprimés	61
Majorité absolue	31
Pour l'adoption	41
contre	20

(L'amendement n° 1556 est adopté.)

Mme la présidente. Sur l'amendement n° 3124, je suis saisie par le groupe Nouvelle Gauche d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à Mme Valérie Rabault, pour soutenir l'amendement.

Mme Valérie Rabault. C'est un amendement de repli, aux termes duquel il est interdit de revendre des logements PLS à un prix inférieur à 50 % du prix fixé par le service des domaines – car nous espérons bien que ce service pourra calculer le prix des biens en question ! Ce n'est pas la solution que nous souhaitions au départ : ce prix plancher est un simple garde-fou. L'alinéa 59 de cet article permet en effet, n'en déplaise à M. Mattei, de vendre ces logements à un prix bien inférieur à leur valeur.

M. François Jolivet. Mais quel bailleur ferait une chose pareille ?

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Paul Mattei.

M. Jean-Paul Mattei. Il y a méprise, vous avez mal compris les propos que j'ai tenus concernant le service des domaines. Je suis très heureux que ce service existe ! Mais il faut bien comprendre comment il travaille, quelle méthode il emploie pour déterminer le prix des biens en cause. Relisez le code du domaine de l'État : il a besoin, pour faire cette évaluation, de trouver des termes de comparaison. Vous demandez qu'il évalue le prix de logements, mais puisqu'il n'y a pas vraiment de marché pour ces biens, comment pourrait-il le faire ?

Mme Valérie Rabault et M. François Pupponi. Et les propriétaires privés, comment font-ils ?

M. Jean-Paul Mattei. Ce prix sera en tout état de cause de très faible, ce qui est pire, à mon avis, que de ne pas avoir de prix plancher !

Je le répète : je n'ai aucun problème avec le service des domaines. En tant qu'élu local, je sais bien comment ça se passe : je comprends que vous cherchiez à établir un prix de référence afin de sécuriser les cessions. Mais votre amende-

ment ne me paraît pas réaliste, en ce qu'il implique une décote de 50 % par rapport au prix déterminé par le service des domaines.

Mme Valérie Rabault. Mais non ! Ne nous faites pas dire ce que nous ne disons pas ! Il ne s'agit pas d'appliquer automatiquement une décote de 50 %, mais d'instituer un garde-fou !

Mme la présidente. La parole est à M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Monsieur Mattei, cher collègue, vous reconnaissez sans peine que pour faire les choses bien, le service des domaines prendra comme terme de référence le prix des logements similaires vendus par des propriétaires privés. Il nous semble normal que le service des domaines, qui est un service public, garantisse un prix minimal de cession pour des biens immobiliers qui ont été construits avec de l'argent public. La raison d'être de ce service, c'est de s'assurer que les collectivités souhaitant acheter ou vendre un bien public ne fassent pas n'importe quoi.

J'insiste : ces logements ont été financés par de l'argent public. Notre amendement vise simplement à instituer une garantie, afin que l'on ne fasse pas n'importe quoi avec cet argent public. Les propriétaires privés font ce qu'ils veulent, dans leur intérêt privé ; symétriquement, les Domaines doivent être le garant de l'intérêt public.

Mme la présidente. La parole est à Mme Valérie Rabault.

Mme Valérie Rabault. Chers collègues, je ne comprends vraiment pas vos objections. Vous refusez qu'une collectivité locale puisse vendre un immeuble à un prix inférieur au prix fixé par le service des domaines, mais vous trouvez normal qu'un organisme HLM puisse vendre des logements pour un euro symbolique !

Relisez le projet de loi : tel qu'il est rédigé, rien n'empêche qu'un immeuble appartenant à un organisme HLM soit cédé pour un euro symbolique. Et ne prétendez pas que nous l'avons mal lu ! Nous ne comprenons pas votre incohérence, monsieur Mattei : pourquoi le prix des Domaines devrait-il s'appliquer aux collectivités locales et pas aux organismes HLM ?

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 3124.

(Il est procédé au scrutin.)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	59
Nombre de suffrages exprimés	59
Majorité absolue	30
Pour l'adoption	16
contre	43

(L'amendement n° 3124 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 2690.

M. François Pupponi. Cet amendement a trait aux personnes physiques ayant déjà acheté un bien vacant à un organisme HLM. En l'état, la loi du 22 mars 2012 leur interdit d'en acheter un autre. Il s'agit de les autoriser à

revendre leur bien pour en acheter un autre si elles doivent changer de logement pour des raisons professionnelles ou si leur famille s'agrandit.

(L'amendement n° 2690, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Sur les amendements identiques n°s 1551 et 1837, je suis saisie par le groupe de la Gauche démocrate et républicaine d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir le premier de ces deux amendements identiques, n° 1551.

M. Stéphane Peu. Il est défendu.

Mme la présidente. La parole est à M. Stéphane Testé, pour soutenir l'amendement n° 1837.

M. Stéphane Testé. Il est défendu.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur ces deux amendements identiques ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. Stéphane Testé.

M. Stéphane Testé. Je retire l'amendement.

(L'amendement n° 1837 est retiré.)

Mme la présidente. Personne ne demande plus la parole ? Nous allons attendre une minute supplémentaire avant de mettre l'amendement aux voix.

.....

Je mets aux voix l'amendement n° 1551.

(Il est procédé au scrutin.)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	61
Nombre de suffrages exprimés	54
Majorité absolue	28
Pour l'adoption	12
contre	42

(L'amendement n° 1551 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Christelle Dubos, pour soutenir l'amendement n° 2932.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement vise à permettre aux établissements publics fonciers et d'aménagement de l'État d'acheter des logements HLM.

(L'amendement n° 2932, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

Mme la présidente. Sur les amendements identiques n^{os} 1783 et 2276, je suis saisie par le groupe de la Gauche démocrate et républicaine et le groupe La France insoumise d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à M. Stéphane Peu pour soutenir le premier de ces deux amendements identiques, n^o 1783.

M. Stéphane Peu. Il est défendu.

Mme la présidente. La parole est à Mme Bénédicte Taurine, pour soutenir l'amendement n^o 2276.

Mme Bénédicte Taurine. Nous voulons, par cet amendement, empêcher que des HLM soient vendues en bloc à des personnes morales de droit privé. Le logement social est le patrimoine de ceux qui n'en ont pas, c'est à ce titre un pilier de notre société. Je rappelle qu'il y a près de 2 millions de demandes de logement en attente : c'est la preuve qu'il faut renforcer le logement social. C'est pourquoi nous nous opposons à ce que des logements sociaux soient vendus, *a fortiori* en bloc, à des opérateurs privés ; comme nous l'avons déjà dit, c'est contraire aux principes fondamentaux du modèle social des HLM.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Défavorable.

Mme la présidente. Nous allons attendre quelques instants avant de passer au scrutin.

.....

M. Thibault Bazin. Ces minutes d'attente brisent l'élan de nos débats ! (*Sourires.*)

M. Éric Bothorel. Dire que certains doutent encore de la nécessité de réformer l'Assemblée !

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n^{os} 1783 et 2276.

(*Il est procédé au scrutin.*)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	65
Nombre de suffrages exprimés	63
Majorité absolue	32
Pour l'adoption	13
contre	50

(*Les amendements identiques n^{os} 1783 et 2276 ne sont pas adoptés.*)

Mme la présidente. La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n^o 2691.

M. François Pupponi. Cet amendement touche à question bien particulière : les conventions de rénovation urbaine. Dans la quasi totalité des sites concernés par le nouveau programme national de renouvellement urbain – NPNRU –, une convention de ce type est en cours d'élaboration. Il est à prévoir que les bailleurs qui pensent vendre leurs logements

lèvent le pied sur la rénovation urbaine : ils n'ont en effet aucun intérêt à s'engager dans une telle convention, ce serait même irresponsable de leur part. Pourquoi consentiraient-ils un investissement important pour rénover un patrimoine dont ils escomptent ne plus être propriétaires dans les mois suivants ?

Pour remédier à ce problème, il y a deux solutions : soit on fige les ventes, en précisant dans la loi que les cessions de logements ne peuvent avoir lieu tant que la convention de rénovation urbaine – avec ses engagements financiers – n'est pas signée, soit on impose à l'acquéreur de faire les travaux. Sans cela, monsieur le ministre, les bailleurs ne s'engageront pas dans les conventions de rénovation urbaine. J'insiste : nous avons besoin d'un engagement ferme des bailleurs pour rénover leur patrimoine, car les ventes risquent de bloquer le système.

Mme la présidente. Sur l'amendement n^o 2691, je suis saisie par le groupe Nouvelle Gauche d'une demande de scrutin public.

Je suis saisie par le même groupe d'une seconde demande de scrutin public, sur l'amendement n^o 2692.

Les scrutins sont annoncés dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n^o 2691 ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

Mme la présidente. La parole est à M. François Pupponi.

M. François Pupponi. On pourrait tout de même avoir quelques explications sur sujet qui me paraît important !

Des bailleurs se sont engagés dans le NPNRU, le Nouveau programme national de renouvellement urbain, mais s'ils vendent leur patrimoine dans les cinq ou six mois, ils ne pourront pas s'engager sur dix ans d'investissements. C'est facile à comprendre : comment voulez-vous qu'un bailleur s'engage à rénover son patrimoine s'il sait que celui-ci ne lui appartiendra plus dans les six mois ? Monsieur le ministre, vous n'êtes évidemment pas obligé de répondre, mais c'est vraiment un sujet important.

M. Jacques Mézard, ministre. Je vais vous répondre directement.

M. François Pupponi. Ne peut-on mettre entre parenthèses le dispositif pour que le bailleur vendeur et le bailleur acheteur arrivent à un accord sur la rénovation, ou du moins différer la vente jusqu'à ce que le vendeur ait signé les engagements financiers prévus en matière de rénovation urbaine ? Sinon un certain nombre de sites ne bénéficieront pas de la rénovation urbaine. Quand on sait comment cela se passe en pratique, il paraît évident que c'est malheureusement ce qui arrivera.

Mme la présidente. Nous allons pouvoir procéder au scrutin.

M. Stéphane Peu. Les cinq minutes ne sont pas écoulées !

Mme la présidente. Je vous l'accorde, monsieur Peu. Attendez une minute de plus, le temps que chacun regagne sa place.

M. François Jolivet. Ce n'est pas de l'obstruction, ça ?

M. François Pupponi. J'attends toujours une réponse !

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 2691.

(Il est procédé au scrutin.)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	68
Nombre de suffrages exprimés	55
Majorité absolue	28
Pour l'adoption	10
contre	45

(L'amendement n° 2691 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Valérie Rabault.

Mme Valérie Rabault. Je demande une suspension de séance de deux minutes, madame la présidente.

Mme la présidente. La suspension est de droit.

Suspension et reprise de la séance

Mme la présidente. La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à seize heures cinq, est reprise à seize heures quinze.)

Mme la présidente. La séance est reprise.

La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 2692, sur lequel j'ai annoncé précédemment un scrutin public.

M. François Pupponi. Il est défendu.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'objet de cet amendement est de faire obligation à l'acquéreur d'un logement auprès d'un organisme HLM, qui le revendrait dans les cinq ans, de verser à celui-ci 50 % de la plus-value réalisée.

Comme indiqué dans l'exposé sommaire, l'article L. 443-12-1 du code de la construction et de l'habitation prévoit déjà un mécanisme anti-spéculatif obligeant l'acquéreur à reverser une partie de la plus-value à l'organisme HLM s'il revend son logement dans un délai de cinq ans après son acquisition.

Je ne pense pas qu'il soit opportun de toucher à l'équilibre de ce mécanisme qui protège à la fois l'argent public et le droit de propriété de l'acquéreur. La commission est, par conséquent, défavorable à cet amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

(L'amendement n° 2692 est retiré.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 1267 et 1518.

La parole est à Mme Valérie Lacroute, pour soutenir l'amendement n° 1267.

Mme Valérie Lacroute. La vente des logements sociaux aux locataires et aux autres personnes physiques est plus difficile dans les territoires dits « détendus », car la demande de logement social y est malheureusement faible. En outre, les prix de vente y sont très bas et les plus-values faibles, ce qui limite les fonds propres que ces ventes permettent de constituer et que les organismes doivent pourtant réinvestir dans leur plan stratégique de patrimoine.

Alors que le projet de loi ELAN tend à encourager la vente de logements HLM, il est proposé d'exonérer les ventes des logements sociaux situés en zones B2 et C de la taxe sur les plus-values de cession.

Mme la présidente. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 1518.

M. Stéphane Peu. Il est défendu.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. La taxe sur les plus-values de cession vient à peine d'être adoptée dans le cadre de la loi de finances de 2018. Comme vous l'avez rappelé, son objectif est de mutualiser une partie des plus-values pour venir en aide aux bailleurs en difficulté, *via* la Caisse de garantie du logement locatif social, la CGLLS.

Il n'apparaît pas pertinent d'en modifier, avant sa première mise en application, les modalités de calcul de l'assiette. Avis défavorable.

(Les amendements identiques n° 1267 et 1518, repoussés par le Gouvernement, ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Huguette Tiegna, pour soutenir l'amendement n° 1776.

Mme Huguette Tiegna. Cet amendement vise à s'assurer que l'organisme d'habitation à loyer modéré fournira par écrit à l'acquéreur, et préalablement à la vente, une information précise sur la performance énergétique et environnementale du logement. L'acquéreur doit, en effet, être informé des consommations en énergie finale du logement, qui correspondent à la consommation directe effectivement facturée, ainsi que de l'impact de ces consommations sur les émissions de gaz à effet de serre du logement ou du bâtiment en question.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Votre amendement étant satisfait par le droit existant, je vous demande, chère collègue, de le retirer. À défaut, la commission y serait défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

Mme la présidente. La parole est à Mme Huguette Tiegna.

Mme Huguette Tiegna. Je retire l'amendement.

(L'amendement n° 1776 est retiré.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements, n^{os} 1628 et 1627, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

La parole est à M. Jean-Paul Mattei, pour les soutenir.

M. Jean-Paul Mattei. Ces deux amendements ont été déposés par notre collègue Josy Poueyto et sont soutenus par l'ensemble du groupe MODEM. Ils visent à rendre plus transparentes pour l'acquéreur les charges locatives et de copropriété.

L'amendement n^o 1628 vise, à la première phrase de l'alinéa 89, à supprimer les mots : « , le cas échéant, ».

L'amendement n^o 1627 tend, quant à lui, à porter de deux ans à cinq la période concernée par l'obligation de l'organisme HLM d'informer, par écrit, l'acquéreur du montant des charges de copropriété et des travaux effectués sur les parties communes.

Il importe qu'une transparence totale prévale en la matière. Nous avons évoqué cette question tout à l'heure, et les membres du Gouvernement se sont montrés rassurants sur cet amendement. Je regrette néanmoins que, dans le cas des conventions, nous n'ayons pas une vision plus claire du coût de la rénovation de ces copropriétés, et donc du risque qui pèserait sur les copropriétés dégradées.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Il me semble qu'il y a une confusion. L'information doit obligatoirement être communiquée à l'acquéreur lorsque ces charges existent et sont identifiées. Or ce n'est pas toujours le cas, d'où la mention « le cas échéant ».

Je demande le retrait de l'amendement. À défaut, l'avis serait défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Paul Mattei.

M. Jean-Paul Mattei. Je retire l'amendement n^o 1628, mais je maintiens l'amendement n^o 1627.

(L'amendement n^o 1628 est retiré.)

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur l'amendement n^o 1627 ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement introduit une complexité inutile. Les informations portant sur les deux dernières années me semblent suffisantes pour que l'acquéreur soit conscient des coûts supportés par la copropriété dans laquelle il s'engage.

Pour celui-ci aussi, je demande le retrait. À défaut, avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Paul Mattei.

M. Jean-Paul Mattei. Je suis un peu étonné de l'avis qui vient d'être donné. Ce sont de vrais sujets que la transparence et l'information relatives aux gros travaux. S'agissant du gros œuvre, notamment, une information remontant sur dix ans me paraît même un peu courte.

Par conséquent, comme je l'ai dit, je ne retire pas cet amendement.

(L'amendement n^o 1627 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n^o 928.

M. Thibault Bazin. Il serait intéressant que l'acquéreur soit informé des travaux portant non seulement sur les parties communes, mais également sur les parties privatives, afin qu'il dispose de l'ensemble des informations relatives au bien qu'il s'apprête à acquérir.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. En matière de diagnostics, le droit commun s'applique aux ventes de logements sociaux. Le diagnostic de performance énergétique, le DPE, sera, comme les autres diagnostics permettant d'apprécier la qualité du logement vendu, annexé au compromis de vente. L'acquéreur aura ainsi connaissance de la qualité des parties privatives du logement qu'il souhaite acquérir. Une disposition spécifique sur ce point ne me paraît donc pas nécessaire.

Je demande donc le retrait de l'amendement. À défaut, l'avis de la commission serait défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

Mme la présidente. La parole est à M. Thibault Bazin.

M. Thibault Bazin. Les diagnostics ne donnent pas d'éléments sur les travaux qui ont été réalisés au cours des années précédentes dans le logement. Or cette information, en plus des nombreux diagnostics immobiliers – dont nous discuterons, à la fin de l'examen du texte, de leur numérisation avec les annexes –, peut s'avérer intéressante pour l'acquéreur. Avec cet amendement, ce dernier gagnerait de la visibilité et ne deviendrait pas propriétaire sans savoir quels travaux ont été réalisés au cours des dernières années. Cela me semble important.

Notre groupe ne va pas demander un scrutin public sur cet amendement, mais il devait être versé au débat.

(L'amendement n^o 928 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Alain Ramadier, pour soutenir l'amendement n^o 551.

M. Alain Ramadier. Il est défendu.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je vous demande, cher collègue, de retirer cet amendement. À défaut, la commission y serait défavorable. Il me semble qu'il y a une confusion sur les mots « en tant que de besoin ». Ils renvoient au fait que toutes les copropriétés ne nécessitent pas de travaux d'amélioration de leurs parties communes. En revanche, lorsque c'est le cas, l'alinéa 89 prévoit bien que l'acquéreur devra en être informé.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

Mme la présidente. La parole est à M. Alain Ramadier.

M. Alain Ramadier. Je maintiens l'amendement.

(L'amendement n° 551 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements, n° 1027 et 2413, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Robin Reda, pour soutenir l'amendement n° 1027.

M. Robin Reda. Cet amendement a été déposé pour des raisons de cohérence. Le projet de loi donne la possibilité aux OPHLM de mettre un appartement à disposition notamment d'associations, donc de changer la destination du bien. Dans ce cas, il est prévu que la commune concernée soit consultée, mais pas, alors qu'elle peut être délégataire des aides à la pierre, l'intercommunalité.

Cet amendement, une fois n'est pas coutume, vise à associer également l'intercommunalité à l'avis de la commune.

Mme la présidente. L'amendement n° 2413 est défendu.

Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Il est défavorable. Cette consultation supplémentaire me semble complexifier la procédure puisque, vous l'avez dit, la commune d'implantation est déjà consultée préalablement à l'autorisation du préfet.

Avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

Mme la présidente. L'amendement n° 2413 est retiré

(L'amendement n° 2413 est retiré.)

(L'amendement n° 1027 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements, n° 1523 et 1531, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

Sur ces amendements, je suis saisie par le groupe de la Gauche démocrate et républicaine d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à Mme Pascale Boyer, pour les soutenir.

Mme Pascale Boyer. L'amendement n° 1523 vise à rendre obligatoire l'information des représentants des locataires en cas de mise en location de locaux pour des usages autres que l'habitation, ces logements se retrouvant de ce fait exclus du champ des commissions d'attribution de logements. Même si les associations siègent au conseil d'administration des bailleurs sociaux, qui se réunit quatre fois par an, une telle information ne leur est pas forcément communiquée, car la décision peut être prise par le bureau au sein duquel elles ne siègent pas.

Quant à l'amendement n° 1531, il tend à appeler l'attention sur l'effet d'aubaine que risquent de susciter, chez les professions libérales, les logements vacants dans les quartiers, notamment en zone franche urbaine. Ces professions désertent les centres-villes pour lesdits quartiers en raison des avantages fiscaux qui y sont attachés, sans pour autant y apporter de plus-value.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur ces amendements ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. S'agissant de l'amendement n° 1523, il ne me semble pas nécessaire d'aviser les représentants des locataires, dans la mesure où le bailleur ne fait qu'exercer son droit de propriété et que de telles locations ne changent pas les conditions de location pour les autres occupants. En outre, les représentants des locataires siègent déjà aux conseils d'administration des organismes HLM et peuvent donc exprimer leur point de vue sur la gestion patrimoniale de l'organisme. Avis défavorable.

Quant à l'amendement n° 1531, qui concerne les zones franches urbaines, les professions libérales apportent des services qui peuvent bénéficier aux habitants des quartiers et participer à la mixité de l'usage. Là aussi, avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Madame Boyer, maintenez-vous les amendements ?

Mme Pascale Boyer. Oui, madame la présidente.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde.

M. Jean-Christophe Lagarde. Je voterai contre ces deux amendements. Je voudrais faire observer à mes collègues que, dans un certain nombre d'ensembles de logements sociaux, on n'arrive plus à louer certains locaux, notamment ceux situés au pied des immeubles, tout simplement parce que personne n'accepte d'habiter là. Trouver un autre moyen d'occupation, notamment *via* leur location à la puissance publique ou à une association, est sans doute la meilleure solution. Ces amendements doivent être rejetés.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 1523.

M. Sylvain Maillard. Votez contre !

M. Gilles Lurton. Nous aussi, nous sommes contre !

(Il est procédé au scrutin.)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	67
Nombre de suffrages exprimés	65
Majorité absolue	33
Pour l'adoption	9
contre	56

(L'amendement n° 1523 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 1531.

(Il est procédé au scrutin.)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	66
Nombre de suffrages exprimés	64
Majorité absolue	33
Pour l'adoption	7
contre	57

(L'amendement n° 1531 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 2414 est défendu.

Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Défavorable.

Mme la présidente. L'amendement est retiré.

(L'amendement n° 2414 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Pascale Boyer, pour soutenir l'amendement n° 1532.

Mme Pascale Boyer. Il est défendu, madame la présidente.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Défavorable.

Mme la présidente. Madame Boyer, maintenez-vous l'amendement ?

Mme Pascale Boyer. Non, madame la présidente, je le retire.

(L'amendement n° 1532 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est encore à Mme Pascale Boyer, pour soutenir l'amendement n° 1533.

Mme Pascale Boyer. Lui aussi est défendu.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Demande de retrait, car il est satisfait.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Madame Boyer, que décidez-vous ?

Mme Pascale Boyer. Je retire l'amendement.

(L'amendement n° 1533 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Christelle Dubos, pour soutenir l'amendement n° 2818.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Il s'agit d'un amendement rédactionnel.

(L'amendement n° 2818, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Christelle Dubos, pour soutenir l'amendement n° 2819.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Lui aussi est rédactionnel.

(L'amendement n° 2819, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

Mme la présidente. L'amendement n° 1838 est défendu.

Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Défavorable.

Mme la présidente. L'amendement est retiré.

(L'amendement n° 1838 est retiré.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements, n° 929 et 1608, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 929.

M. Thibault Bazin. L'idée que je vais vous soumettre avait été formulée en commission par d'autres collègues et mérite, à mon avis, d'être étudiée. Dans le cadre de l'accession sociale à la propriété, certains acquéreurs peuvent se retrouver dans une situation économique compliquée en raison d'un accident de la vie survenu dans les mois ou années suivant l'accession à la propriété. Afin de mieux les protéger et de couvrir de tels accidents, cet amendement vise à ce que les contrats de vente passés avec un bailleur social incluent une clause de rachat systématique par ce dernier, sous certaines conditions bien entendu.

Mme la présidente. La parole est à Mme Marguerite Deprez-Audebert, pour soutenir l'amendement n° 1608, qui fait l'objet d'un sous-amendement n° 3224.

Mme Marguerite Deprez-Audebert. Cet amendement est quasiment identique au précédent. Il répond à une logique sociale et aussi à la volonté de protéger et de sécuriser les acquéreurs. Il s'agit de consolider ainsi l'accession sociale à la propriété. Nous proposons donc l'introduction d'une clause de rachat systématique valable pendant au moins dix ans, en cas d'accident de la vie ou pour des raisons familiales, professionnelles ou de santé.

Mme la présidente. La parole est à M. le ministre, pour soutenir le sous-amendement n° 3224.

M. Jacques Mézard, ministre. Ce sous-amendement tend à étendre l'obligation d'appliquer ces garanties à tous les organismes, qu'ils aient une activité d'accession à la propriété ou non, mais uniquement lorsque l'acheteur est une personne physique qui remplit les conditions de ressources relatives à l'accession sociale à la propriété.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur les amendements et le sous-amendement ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je demanderai à M. Bazin de bien vouloir retirer son amendement au profit de l'amendement n° 1608 tel que sous-amendé par le Gouvernement.

Avis favorable au sous-amendement n° 3224 et à l'amendement n° 1608, sous réserve de l'adoption du sous-amendement.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement sur l'amendement n° 929 ?

M. Jacques Mézard, ministre. Demande de retrait.

Mme la présidente. La parole est à M. Thibault Bazin.

M. Thibault Bazin. Dont acte : je vais retirer mon amendement. Je me réjouis pour le groupe MODEM, qui a la chance d'être bien traité par le Gouvernement ! (*Sourires.*)

M. Patrick Mignola. N'en faites pas trop !

M. Jacques Mézard, ministre. Je transmettrai à M. Saddier ! (*Sourires.*)

(*L'amendement n° 929 est retiré.*)

(*Le sous-amendement n° 3224 est adopté.*)

(*L'amendement n° 1608, sous-amendé, est adopté.*)

Mme la présidente. Sur l'amendement n° 980, je suis saisie par le groupe La République en marche et par le groupe de la Gauche démocrate et républicaine d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde, pour soutenir l'amendement n° 980.

M. Jean-Christophe Lagarde. Le groupe UDI, Agir et indépendants est très honoré de ces deux demandes de scrutin public sur un amendement qui nous paraît essentiel ; cela nous évitera d'avoir à déposer nous-mêmes une telle demande ! (*Sourires.*)

L'alinéa 109 de l'article prévoit de supprimer le droit de préemption dans le cadre de la vente de logements sociaux. Le présent amendement vise à maintenir ce droit, qui appartient au maire ou à la collectivité territoriale – par exemple un EPCI –, voire qui peut faire l'objet d'une délégation à un tiers. Dans tous les cas, pour faire usage de ce droit, il faut un avis d'intérêt général. Par nature, cet avis doit être étayé, puisqu'il peut faire l'objet de recours. On a d'ailleurs vu, dans le cas de ventes de logements HLM, ce droit de recours être exercé et les tribunaux administratifs en juger. Il me semblerait donc normal de maintenir le droit de préemption.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cet amendement, attendu depuis longtemps, permettrait de rassurer l'ensemble des collègues. Placé cette fois-ci au bon alinéa, il constitue l'un des garde-fous dont nous avons besoin. Avis favorable. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LaREM.*)

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Le Gouvernement avait initialement émis un avis défavorable sur cet amendement. Le ministre a toutefois entendu les observations des uns et des autres et fera confiance à la sagesse de l'Assemblée nationale. (*Applaudissements sur les bancs des groupes LaREM, MODEM et UDI-Agir.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. Tout d'abord, je voudrais me féliciter de la présentation de cet amendement, qui pourrait d'ailleurs, monsieur Lagarde, être baptisé « amendement Vercamer-Peu », l'amendement similaire que j'ai présenté tout à l'heure n'étant pas, m'a-t-on répondu, placé au bon endroit. (*Sourires.*)

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Mon propos était adressé à l'ensemble de l'hémicycle ; vous n'étiez pas visé personnellement, monsieur Peu.

M. Stéphane Peu. Je me félicite aussi de l'écoute du Gouvernement, puisque cet amendement avait initialement fait l'objet d'un avis défavorable. Comme quoi, le débat, ça sert ; il faut parfois s'expliquer longtemps, mais on finit par être compris !

En plusieurs endroits, ce projet de loi affaiblit, de mon point de vue, le pouvoir des maires. Ainsi, ceux-ci ne pourront plus émettre qu'un avis simple sur la vente de logements HLM. Le droit de préemption, c'est un peu l'arme atomique, mais au moins les maires pourront-ils négocier, grâce à lui, dans le cadre d'un rapport de force un peu plus équilibré avec des opérateurs qui voudraient s'affranchir de l'intérêt communal ou de l'intérêt général pour réaliser des opérations immobilières.

Je me félicite donc de l'adoption prévisible de cet amendement et je remercie le Gouvernement pour son écoute.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde.

M. Jean-Christophe Lagarde. Je remercie Mme la rapporteure et M. le ministre d'avoir entendu notre demande. Il se trouve que c'est ici qu'elle intervient, et c'est tant mieux, parce que c'est important.

Hélas ! monsieur Peu, une loi absconse de la précédente législature m'interdit d'exercer les fonctions d'officier d'état civil : je ne pourrai donc pas vous marier avec M. Vercamer – nonobstant la loi sur le mariage pour tous. (*Rires.*) Nous ne livrons pas, pour notre part, de bataille pour les noms ; ce n'est pas dans notre culture. Francis Vercamer a fait un certain travail, et l'Assemblée nationale dans son ensemble s'honorera à améliorer, ou plutôt à éviter de dégrader, la loi actuelle. C'est ce qui compte pour notre groupe.

Mme la présidente. La parole est à M. Serge Letchimy.

M. Serge Letchimy. Je voudrais profiter de l'occasion pour dire un mot sur le droit d'amendement. C'est un droit essentiel ; qu'on veuille le remettre en cause à l'occasion d'une réforme constitutionnelle, quelle qu'elle soit, cela mérite une attention particulière. Je rappelle qu'il est arrivé que des amendements changent le cours de l'histoire : aux États-Unis, c'est par un amendement que l'esclavage a été aboli. Ce sont des moments très importants.

Je regrette que l'on nous ait dit tout à l'heure – ce n'est pas le ministre que je vise – que nous avons tellement discuté, voire blablâté au sein des commissions qu'on pouvait se permettre de répondre de manière lapidaire dans l'hémicycle. Cela n'est pas acceptable. C'est ainsi que l'on doit s'y prendre pour co-construire une loi. D'ailleurs, on pourrait dire que cet amendement, bien qu'il ait été présenté par M. Vercamer, est un amendement collectif, puisque la plupart des groupes ont insisté pour qu'on rétablisse le droit de préemption. Je trouve que c'est une très bonne chose et vous vous honorez,

monsieur le ministre, ainsi que votre équipe, d'avoir accepté de conserver ce dispositif. (*Applaudissements sur les bancs du groupe GDR.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 980. (*Il est procédé au scrutin.*)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	72
Nombre de suffrages exprimés	72
Majorité absolue	37
Pour l'adoption	71
contre	1

(*L'amendement n° 980 est adopté.*)(*Applaudissements sur les bancs des groupes LaREM et MODEM.*)

Mme la présidente. La parole est à Mme Sarah El Haïry, pour soutenir l'amendement n° 2530.

Mme Sarah El Haïry. Cet amendement vise à rétablir une décision dont l'application avait été rendue impossible par défaut de coordination. En juillet 2015, une ordonnance prévoit d'exclure du droit de préemption les donations entre vifs au profit d'organismes à but non lucratif, c'est-à-dire les associations et les fondations. Un mois après, par défaut de coordination, la loi du 6 août 2015 rend l'application de cette mesure partiellement sans objet. Il convient donc de lever les incertitudes juridiques et de respecter la volonté des personnes qui font une donation entre vifs au profit de tels organismes.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Si ces donations font l'objet d'une préemption, les bénéficiaires seront indemnisés suivant les règles du droit commun. Il n'y a pas lieu de prévoir une dérogation spécifique pour les organismes à but non lucratif. Demande de retrait ; à défaut, avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Que décidez-vous, madame El Haïry ?

Mme Sarah El Haïry. Je le maintiens.

M. Gilles Lurton. Très bien !

(*L'amendement n° 2530 n'est pas adopté.*)

Mme la présidente. Sur l'article 29, je suis saisie par les groupes Nouvelle Gauche et La France insoumise d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 3114.

M. Serge Letchimy. Il s'agit d'un amendement d'appel que je retirerai certainement après vous avoir écoutés, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, puisque je connais votre état d'esprit sur le sujet. Sur les APL accession, nous avons pris un rendez-vous de travail, auquel sont d'ailleurs

associés l'ensemble des parlementaires d'outre-mer. Il nous permettra de rectifier les choses et de formuler des propositions concrètes.

Je n'ai pas beaucoup parlé de l'outre-mer, car ce projet de loi est d'intérêt national. Nous en sommes donc partie prenante aussi, et partageons les problèmes généraux qui se posent. Comprenez bien, toutefois, qu'une politique de différenciation s'impose. Or absolument rien n'est prévu, dans le texte, en matière de logement outre-mer. Seul un article tend à habiliter le Gouvernement à adapter la procédure et le règlement des schémas d'aménagement régionaux, les SAR. Mais c'est tout.

Puisque ce texte si important fera l'objet d'une seconde lecture à l'Assemblée comme au Sénat, acceptez-vous d'inscrire à l'ordre du jour une discussion dans laquelle nous pourrions présenter quelques dispositions pour les outre-mer ? Cela permettrait de combler un vide dans ce texte si important, au vu des difficultés rencontrées dans ces territoires.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'article 29 ne porte pas atteinte aux objectifs de production de logements sociaux en outre-mer. Il permet, au contraire, d'enclencher un cercle vertueux. Comme vous l'avez vous-même suggéré, monsieur Letchimy, je vous invite à retirer votre amendement, à défaut de quoi l'avis serait défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Comme je vous le disais, monsieur le député, nous avons prévu un rendez-vous prochainement, avec d'autres parlementaires, pour discuter des dispositions du texte : ce sera donc avec plaisir que nous pourrions aborder celles dont vous parlez. Dans le cadre de la réforme du logement social décidée dans la loi de finances l'hiver dernier, les spécificités ultramarines avaient déjà été prises en compte. Ainsi, la RLS – réduction du loyer de solidarité – ne s'applique pas en outre-mer. Nous poursuivrons, bien sûr, la discussion avec plaisir.

Mme la présidente. La parole est à M. Serge Letchimy.

M. Serge Letchimy. Merci pour votre réponse, monsieur le secrétaire d'État. Je retire donc mon amendement, et reste dans l'attente de ce rendez-vous.

(*L'amendement n° 3114 est retiré.*)

Mme la présidente. Je suis saisie de plusieurs demandes d'explication de vote sur l'article 29.

La parole est à M. Éric Coquerel, pour le groupe La France insoumise.

M. Éric Coquerel. Chaque année depuis plusieurs années maintenant, la Fondation Abbé Pierre distribue des cartons rouges en matière de politique du logement, notamment sur les questions du mal-logement et du sans-logement. En France, environ 2 millions de ménages sont dans l'attente d'un logement social. C'est là, certes, le résultat du cumul de politiques défaillantes menées par plusieurs gouvernements, qui ont divisé par six les subsides publics distribués au logement social depuis 1999, en même temps que se dérégulait le marché privé.

Il y a quelques mois, vous avez décidé de diminuer les APL. Afin que cette mesure soit la moins douloureuse possible pour les plus défavorisés de nos concitoyens, vous avez décidé que les bailleurs sociaux prendraient à leur charge l'économie de 1,5 milliard d'euros ainsi réalisée par l'État. Pour que ces bailleurs se « refassent » financièrement, vous les avez autorisés à vendre en bloc – en quelque sorte à la découpe – une part de leurs logements sociaux, y compris ceux qui font l'objet d'un PLS, dont vous autorisez la vente directe à des entreprises de droit privé. Ce faisant, vous changez, à terme, la nature des bailleurs sociaux. Vous leur imposez pour seule optique la rentabilité et non plus seulement l'équilibre dans la gestion de leur parc social. Ainsi, ils ne pourront faire du logement social que s'ils ont vendu, par ailleurs, suffisamment d'autres logements de ce type.

Cette pente, très dangereuse, peut fragiliser définitivement la politique de logement social en France. Au cours de nos débats, vous n'avez pas accepté d'encadrer une telle aberration, refusant les limites que nous vous avons proposées, avec d'autres groupes, pour les villes qui ne respectent pas la loi SRU. Vous n'avez pas accepté de poser, au moins, des limites pour les villes dites « carencées », pour lesquelles nous proposons d'interdire ces ventes en bloc de logements sociaux. Vous n'avez non plus accepté de garantir un prix social à un nouvel acheteur qui, comme le texte le dit lui-même, est au départ le locataire du logement.

Avec l'article 29, vous affaiblissez donc dangereusement le logement social en France. Les inégalités risquent également de s'accroître entre les villes qui ne respectent pas la loi SRU et les autres. Puisque vous voulez souvent faire adopter des lois avec bonne conscience, l'expression va sûrement vous faire hurler mais, avec cet article, vous méritez plus que jamais l'appellation de Gouvernement et de majorité des très riches.

Mme Bénédicte Taurine. Très bien !

Mme la présidente. La parole est à M. Stéphane Peu, pour le groupe de la Gauche démocrate et républicaine.

M. Stéphane Peu. Je serai aussi bref que possible, et ne m'appesantirai pas sur le principe de la vente de logements sociaux. Je m'en suis longuement expliqué, la vente de logements HLM est une possibilité qui existe depuis très longtemps. De ce point de vue, le projet de loi n'invente donc rien ; la seule différence est qu'il érige cette pratique en système, la rendant de fait obligatoire compte tenu des mesures adoptées en loi de finances. Je pense que c'est une faute.

Mais la grande faute de cet article, à mes yeux, tient à votre refus d'empêcher la vente de HLM dans les villes qui comptent moins de 25 % de logements sociaux – qui ne sont donc pas « dans les clous » de la loi SRU –, et, pire même, de l'interdire dans les villes carencées, celles qui, outre qu'elles ne respectent pas la loi SRU, ne font manifestement pas les efforts nécessaires pour la respecter. Vous êtes le premier Gouvernement et la première majorité, depuis dix-huit ans, à toucher à la loi SRU. Les premiers ! Ce faisant, vous vous autorisez donc ce que personne ne s'était autorisé à faire avant vous – je ne reviens pas sur l'épisode de 2005. Vous prenez donc une lourde responsabilité, et commettez une faute historique contre le droit au logement dans notre pays. (*Applaudissements sur les bancs du groupe NG. – Mme Sylvia Pinel applaudit également.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Mickaël Nogal, pour le groupe La République en marche.

M. Mickaël Nogal. Je n'avais pas prévu de m'exprimer une nouvelle fois sur cet article, mais je tiens à m'inscrire en faux par rapport à ce qui vient d'être dit. Ce matin – puisque nous débattons de cet article depuis quelques heures déjà –, j'ai rappelé notre attachement au logement social, que l'ensemble du titre II vise précisément à fluidifier en accélérant la construction et en facilitant la vente de biens pour favoriser l'accession sociale à la propriété.

Cela ne signifie nullement, je m'inscris vraiment en faux sur ce point, que nous remettons en cause la loi SRU. Ce qui est prévu, c'est que l'on pourra comptabiliser les biens vendus pendant dix ans dans les quotas de logements sociaux, contre cinq ans aujourd'hui, car dix ans, c'est la durée d'occupation moyenne d'un logement. Et si nous voulons voir les ventes s'accélérer, c'est pour que soient construits davantage de logements sociaux. J'ai bien noté la remarque de M. Coquerel sur les 2 millions de ménages qui attendent un logement social : je m'en étais d'ailleurs fait l'écho lors de la discussion générale.

Tout ce que nous proposons aujourd'hui vise à donner des solutions aux ménages les plus modestes. Sur l'ensemble du territoire, des investissements seront réalisés en faveur du logement. Nous avons, avec le Président de la République, fixé un objectif annuel de 40 000 PLAI par an, et nous ferons en sorte de l'atteindre au cours du présent quinquennat, de façon à apporter, disais-je, des solutions à tous les ménages.

Nous avons parlé des PLAI, des PLUS et du PLS ; des solutions existent pour l'ensemble des Français, sur tout le territoire. Le présent article, en ce sens, répondra aux besoins observés en matière d'accession sociale à la propriété et de construction de logements sociaux. (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe LaREM.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde, pour le groupe UDI, Agir et indépendants.

M. Jean-Christophe Lagarde. Notre groupe n'est pas hostile par principe à la vente de logements sociaux. L'idée de refinancer les bailleurs sociaux à partir de ce type de vente n'est d'ailleurs pas nouvelle : le mécanisme de l'ANRU consiste dans la cession, non de logements, mais de foncier – donc de capacités à construire des logements – en échange de prêts à taux zéro, qui eux-mêmes permettent de mener des opérations de renouvellement urbain.

Vous entendez donc activer un levier financier, espérant que cela permettra d'accélérer la construction de logements sociaux. Je ne suis pas sûr, d'ailleurs, que tous les bailleurs soient dans la même situation : certains d'entre eux ont, me semble-t-il, les moyens financiers pour construire sans un tel levier. S'ils ne le font pas, c'est pour d'autres raisons. Il faudra donc un accompagnement différent.

Reste qu'un tel levier est un moyen, pour la construction comme pour les travaux : nous parlons beaucoup des gens qui ne sont pas logés, mais n'oublions pas qu'il y a aussi beaucoup de mal logés dans le parc social. La manne financière ainsi générée permettrait donc aussi la réalisation de travaux.

Nous avons essayé de faire entendre notre logique, et eu le sentiment que le Gouvernement était prêt à l'entendre. Le but de la vente de logements sociaux n'est pas d'empêcher tous les locataires sociaux d'accéder à la propriété. La vente en bloc doit être assortie d'un mécanisme de suivi, j'en ai parlé. Nous espérons donc, monsieur le ministre, que le passage du texte au Sénat permettra d'affiner cet aspect. Comment

garantir qu'une part des ventes de logements sociaux ira à l'accession sociale à la propriété, par exemple – mais pas seulement – *via* cet accompagnement que représente le PSLA? Cela garantirait un parcours de vie positif et progressif pour les locataires actuels.

Nous regrettons votre refus des amendements qui interdisaient la vente dans les communes qui ne respectent pas le seuil de 25 % de la loi SRU. Très franchement, cela aurait été utile, de même que les amendements relatifs aux domaines : ils seront, je pense, réintroduits dans une autre rédaction, car je vois mal en quoi ils étaient gênants.

En revanche, monsieur le ministre, j'ai noté votre intérêt pour la reconstruction, dans les villes carencées, des logements qui y seraient vendus : ce serait le moyen de rétablir un équilibre et de garantir que l'on ne vide pas ici pour remplir là où il y a déjà un trop-plein de logements sociaux.

J'ai aussi cru comprendre que vous étiez très favorable à la transparence sur l'application de la loi SRU par l'État. Vous nous avez renvoyé la balle, expliquant que cette tâche incombe au Parlement. C'est vrai, mais lorsqu'un Gouvernement se tourne vers sa majorité pour plaider la transparence, ladite majorité y est souvent très sensible. Je suis donc persuadé que vous veillerez à ce que des initiatives soient prises en ce domaine.

Enfin, il y a quelques minutes, vous avez rétabli une forme d'équilibre en garantissant que les maires pourront conserver leur droit de préemption, ce qui est, selon nous, nécessaire. Comme le disait en effet notre collègue Peu, ce droit est, pour le maire, un moyen de juger la situation, de discuter et de négocier, bref, de répartir les plateaux de la balance dans l'intérêt de son territoire.

Au bénéfice des remarques précédentes, et en espérant des progrès sur les aspects dont j'ai parlé, nous voterons cet article.

Mme la présidente. La parole est à M. Thibault Bazin, pour le groupe Les Républicains.

M. Thibault Bazin. L'article 29, même amendé, ne nous convient pas. Nous sommes très attachés à la promotion sociale, c'est-à-dire, en l'espèce, à l'accession sociale à la propriété, et opposés à toute cession sans l'accord des maires, notamment dans les communes carencées.

Tel qu'il est actuellement rédigé, le projet de loi présente encore trop de risques. Il veut apporter une solution financière au problème des capacités d'investissement des bailleurs sociaux, suite aux mesures brutales adoptées à l'automne dernier. Pour nous, un logement n'est pas d'abord un actif financier : c'est un bien essentiel ; c'est même le patrimoine commun, construit au fur et à mesure des années, parfois avec difficulté, car il a fallu, pour le constituer, beaucoup de financements publics.

Sur l'ensemble de notre capacité de production de logements, je le rappelle, la part de logements aidés peut représenter entre 20 et 30 %.

Si nous voulons construire plus, il ne faut pas forcément détricoter ce que nous avons déjà fait. Sinon, nous risquons le jeu à somme nulle.

Outre la promotion sociale, nous sommes attachés à l'accompagnement de chaque locataire, de chaque foyer qui a un projet d'accession à la propriété. Le meilleur moyen pour y parvenir est de rétablir, voire d'amplifier, l'APL accession.

Or depuis plusieurs mois, l'accession sociale à la propriété n'est plus un objectif. Le Gouvernement trouve des parades, mais je ne suis pas sûr que cette solution financière aux difficultés des bailleurs que constitue l'article 29 n'ait pas des conséquences négatives sur l'aménagement urbain et la vie dans les quartiers. Pour toutes ces raisons, nous nous y opposerons.

M. Gilles Lurton. Très bien !

Mme la présidente. La parole est à M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Cet article est en effet le point d'orgue de la politique gouvernementale dans le domaine du logement social, et il est en lien direct avec les dispositions de la loi de finances sur l'aide personnalisée au logement : après avoir diminué les recettes des bailleurs, on leur permet de se refinancer en vendant leur patrimoine.

En matière de logement, monsieur le ministre, vous faites un pari ambitieux, historique, celui de vendre 40 000 logements sociaux par an. Les chiffres sont têtus, et nous verrons dans un à cinq ans si vous avez gagné ce pari.

J'entrevois deux solutions. Soit les logements se vendent dans de bonnes conditions, soit vous devrez créer une structure afin de les acheter et de permettre aux bailleurs de toucher des recettes. Il faudra néanmoins examiner dans quelles conditions cette structure, devenue propriétaire de 40 000 nouveaux logements par an dans divers territoires, entretiendra son patrimoine, et si elle sera capable d'assurer la proximité, de répondre aux demandes et de rénover, pour mieux revendre par la suite. Elle n'est en effet pas destinée à garder ce patrimoine. Quand pourra-t-elle revendre ? Et dans quelles conditions ? Ce pari ambitieux, osé, est donc plutôt risqué.

Par ailleurs, l'article 29 ne présente pas les garde-fous suffisants pour éviter qu'un bien public passe dans les mains de sociétés privées.

Dans les beaux quartiers, où les logements en PLS sont déjà présents, ces sociétés réaliseront des plus-values élevées : elles pourront revendre très cher des logements que, parce qu'ils sont occupés, elles auront achetés à un prix modéré. Dans les quartiers défavorisés, en revanche, elles achèteront des logements à bas prix et, comme elles le font déjà aujourd'hui, elles les revendront à des sociétés qui, soit réaliseront des plus-values latentes, soit se comporteront comme des marchands de sommeil. C'est en effet ainsi que cela se passe : dans nos quartiers, lorsque des logements sont vendus à des sociétés privées, celles-ci revendent soit très vite à la découpe, soit à des marchands de sommeil.

Ainsi, soit vous réussissez votre pari, ce que nous ne croyons pas ; soit vous le perdez, et la construction de logements et de logements sociaux en France s'effondrera. Dans certains quartiers, la ghettoïsation s'aggravera, puisque des marchands de sommeil pourront acheter les logements sociaux ainsi mis en vente.

Ce pari-là, monsieur le ministre, est historique, mais il est extrêmement dangereux : si vous le gagnez, nous serons les premiers à saluer cette réussite, mais nous craignons que celle-ci ne soit pas au rendez-vous. Monsieur le ministre,

vous êtes peut-être en train de créer les nouveaux ghettos de demain et de nuire à la construction de logements, en particulier sociaux, en France.

Vous nous direz que nous avons tort. Prenons rendez-vous dans deux, trois ou quatre ans. Les chiffres étant têtus, nous saurons alors combien de logements sociaux vous aurez construit à la fin de la législature, combien auront été rénovés, quelle sera la production et à qui ces logements auront été vendus. Lorsque nous ferons le bilan, vous verrez peut-être que notre crainte était justifiée.

Si votre pari est gagné, je le répète, nous serons les premiers à le reconnaître et à vous féliciter, mais s'il est perdu, j'espère que vous aurez l'honnêteté de reconnaître que nous vous avons prévenu! (*Applaudissements sur les bancs des groupes NG, FI et GDR. – Mme Sylvia Pinel applaudit également.*)

Mme la présidente. Je mets aux voix l'article 29.

(*Il est procédé au scrutin.*)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	79
Nombre de suffrages exprimés	79
Majorité absolue	40
Pour l'adoption	62
contre	17

(*L'article 29, amendé, est adopté.*)(*Applaudissements sur les bancs des groupes LaREM et MODEM.*)

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

M. Jacques Mézard, ministre. Mesdames, messieurs les députés, après vous avoir remerciés pour ce vote très large, je voudrais répondre en quelques mots à ces explications de vote.

Il est normal que l'opposition émette des critiques ou fasse des paris sur l'avenir. Si j'étais un peu taquin, ce que je suis rarement, je dirais qu'au regard des années précédentes, vous avez quand même du toupet, monsieur Pupponi! (*Sourires.*)

M. François Pupponi. Je le reconnais!

M. Jacques Mézard, ministre. Nous nous comprenons.

Depuis de nombreuses années, la vente de logements HLM est déjà pratiquée, vous l'avez reconnu.

Mme Valérie Rabault. Oui, 8 000 logements!

M. Jacques Mézard, ministre. Ce n'est donc pas une nouveauté.

Mme Valérie Rabault. Non!

M. Jacques Mézard, ministre. En revanche, et c'est une constante, elle fonctionne notoirement mal. Je l'ai dit ce matin, sur 100 000 logements mis en vente par les organismes, environ 8 000 sont vendus.

Je rappellerai aussi que, la ministre du logement d'un gouvernement qui n'est pas si lointain, vers 2009 ou 2010, il y a moins de dix ans,...

M. Thibault Bazin. Lorsque j'étais à l'école maternelle!

M. Jacques Mézard, ministre. ... – je ne sais même pas si vous étiez né, monsieur Bazin! (*Sourires*) –, avait déjà fixé l'objectif de vendre 40 000 logements par an. Cela n'a pas fonctionné car, justement, les méthodes et les moyens manquaient pour l'atteindre.

Ces moyens, nous les mettons en place. On nous dit que cela ne fonctionnera pas ou, si cela fonctionne, que les marchands de sommeil en profiteront. Là, je ne peux pas vous suivre, monsieur le député. D'abord parce qu'avec les dispositions de ce texte contre les marchands de sommeil, nous allons plus loin qu'aucun autre gouvernement. Je m'en réjouis, et je ne suis pas le seul.

La vente de logements HLM se pratique donc depuis longtemps mais fonctionne mal. Elle est pourtant vertueuse, non pas pour remplir les caisses de l'État, mais pour que l'argent ainsi récupéré soit directement utilisé pour construire davantage de logements sociaux. Tel est l'objectif, il n'y en a pas d'autre.

Je veux bien entendre toutes les critiques : gouvernement des riches, dites-vous, monsieur Coquerel...

M. Éric Coquerel. Des très riches!

M. Jacques Mézard, ministre. Nous pourrions comparer avec d'autres politiques, mais, en matière de logement social, personne n'a de leçon à donner à quiconque.

M. Éric Coquerel. Pas de leçon, des critiques!

M. Jacques Mézard, ministre. Si vous avez le droit de formuler des critiques, nous avons aussi celui de dire que nous ne sommes pas d'accord. C'est ce que je fais courtoisement.

Quoi qu'il en soit, les objectifs du Gouvernement sont clairs. J'entends, monsieur Pupponi, que si nous réussissons, vous nous en félicitez publiquement, à l'Assemblée et au-delà. J'en prends acte. Et si nous échouons, nous l'assumerons en disant qu'une fois de plus, François Pupponi avait raison!

Mme Valérie Rabault. Cela signifie donc qu'il a déjà eu raison!

M. Stéphane Peu. Comme toujours!

Après l'article 29

Mme la présidente. Sur les amendements identiques n^{os} 20 et 500, je suis saisie par le groupe Les Républicains d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à Mme Nathalie Bassire, pour soutenir l'amendement n^o 20.

Mme Nathalie Bassire. Le recours au prêt à taux zéro est un autre moyen d'accéder à la propriété. Or la limitation du dispositif aux seules zones tendues aura pour effet d'exclure, pour le logement neuf, 95 % du territoire français, c'est-à-dire non seulement l'ensemble des territoires ruraux, mais aussi les zones périphériques et les villes moyennes et intermédiaires. Cette décision, qui défavorise un pan immense du territoire français, aura pour effet de creuser encore un peu

plus les inégalités territoriales et empêchera de fait la quasi-totalité des Français modestes de faire construire afin d'accéder à la propriété.

À partir de 2019, le PTZ sera limité aux seuls résidents des grandes villes, où l'immobilier très coûteux rend de fait impossible l'accès à la propriété des nombreux ouvriers, employés et membres des classes moyennes.

Nous connaissons tous l'importance que revêt ce prêt dans le financement par les familles modestes de la construction de leur logement. Cet amendement vise donc à proroger le PTZ dans le périmètre qui était le sien avant la loi de finances pour 2018, en incluant toutes les zones.

Mme la présidente. La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 500.

M. Gilles Lurton. Cet amendement a été très bien défendu par Mme Bassire. J'y reviendrai cependant quelques instants, pour évoquer les combats menés sous une précédente législature par un ancien député d'Ille-et-Vilaine, qui a été successivement ministre de l'agriculture, ministre de l'équipement, du logement, de l'aménagement du territoire et des transports, et garde des sceaux.

Ce ministre s'est énormément battu – et je l'ai accompagné dans son combat – pour que le prêt à taux zéro puisse être applicable aux zones que l'on appelle détendues, à la zone B2 à partir de 2019 et à la zone C, dès 2018.

En privant ces zones de l'application du dispositif, monsieur le ministre, vous empêcherez les jeunes ménages de s'installer dans les secteurs un peu plus ruraux, ce qui va à l'encontre d'un aménagement équilibré de notre territoire. (*Applaudissements sur les bancs du groupe LR et sur plusieurs bancs du groupe MODEM.*)

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable. Ce sujet, vous en conviendrez, mesdames, messieurs les députés, relève du projet de loi de finances. Le PTZ dans le neuf a été prorogé pour deux ans dans les zones détendues, ce qui ne signifie pas qu'aucun travail de réflexion n'est mené par ailleurs. Nous reviendrons sur le sujet dans la perspective du prochain projet de loi de finances.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Il faut tout de même reconnaître ce que fait le Gouvernement, en bien ou en mal. Il est facile de répéter qu'il ne va pas assez loin, mais la réalité est que l'ensemble de ces dispositifs fiscaux, PTZ et Pinel, devaient s'éteindre au 31 décembre 2017. Or nous avons reconduit le dispositif PTZ dans des conditions qu'aucun gouvernement n'avait consenties auparavant.

M. Pacôme Rupin. C'est vrai !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Nous l'avons en effet reconduit partout, sur plusieurs années – sur quatre ans en majorité, sauf dans deux zones, où il a été prorogé de deux ans seulement. Cela ne signifie pas qu'il s'arrêtera dans deux ans, mais que, comme toute politique, il sera évalué après 2020 – et non après 2019, comme je l'ai entendu.

Jamais aucun gouvernement n'avait reconduit de tels dispositifs sur une aussi longue durée.

La seule restriction concerne le dispositif « Pinel » en zone B2 et C. Mais là encore, parlons franchement : au total, les dispositifs Pinel et PTZ ont aidé quelque 140 000 ou 130 000 logements par an. Sur cet effectif, le Pinel en zone B2 et C en concerne 6 000.

Autrement dit, lors des discussions financières et budgétaires qui nous ont beaucoup occupés, la majorité a décidé d'une reconduction pluriannuelle inédite de tous les dispositifs fiscaux, à l'exception de ceux qui portent sur 6 000 logements sur un total de 140 000. Pourquoi ? Tout simplement parce que, quand on est propriétaire ou promoteur, on a besoin de cette visibilité.

J'entends votre argument : vous nous reprochez, et c'est de bonne guerre, de n'en avoir pas fait assez. Soit ! Mais objectivement, on ne peut pas prétendre que nous n'avons pas soutenu ces dispositifs. Je crois sincèrement que nous avons fait le contraire ! (*Applaudissements sur les bancs du groupe LaREM.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Éric Coquerel.

M. Éric Coquerel. Cette longue explication ne règle pas le problème. Du fait de la restriction du PTZ, comme nous l'avons fait remarquer lors de l'examen du projet de loi de finances, la situation du logement dans les territoires défavorisés se retrouvera en déséquilibre.

Les deux amendements proposent une mesure de bon sens en faveur de l'égalité territoriale. C'est pourquoi nous les voterons. (*Applaudissements sur les bancs du groupe FI. – Mme Sylvia Pinel applaudit également.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Thibault Bazin.

M. Thibault Bazin. Il y a ce qui est dans la loi et ce qui n'y figure pas. Une des principales difficultés qui nous empêche de soutenir votre démarche, c'est qu'il vous manque la volonté de construire plus partout, ce que permet le PTZ.

Nous savons bien que nous ne sommes pas en train de débattre du PLF. Cependant, il est un point que nous voulons souligner. Vous nous assurez que vous menez un programme sur plusieurs années. Le choc d'offre mettra en effet deux ou trois ans à se produire, mais il ne pourra pas avoir lieu partout, ce qui nous dérange profondément.

Si vous avez choisi de prolonger le dispositif de deux ans en B2 et en C, vous avez baissé la quotité finançable de 40 % à 20 %. De ce fait, on observe d'ores et déjà une baisse 15 % du nombre de projets, qui n'atteint cependant pas encore les ouvertures de chantier, compte tenu d'un décalage temporel non négligeable.

Il va de soi que ce n'est pas dans les zones détendues, qui représentent 95 % du territoire français, que l'on construit le plus. Mais, puisqu'une grande partie de la population y vit, il faut donner à celle-ci l'espoir que chaque parcelle du territoire peut accueillir du développement local. Or c'est un des angles morts de votre politique. Je vous le dis sincèrement, puisque nous avons déjà eu ce débat à plusieurs reprises.

Les amendements portent sur le PTZ, mais ils ont un lien avec le Pinel. Que se passe-t-il quand on veut densifier une ville, y compris dans des zones détendues du secteur C, où l'on pense, compte tenu des engagements du Grenelle de l'environnement, qu'il faut construire, plutôt que des maisons isolées, du logement intermédiaire et collectif ?

Un acheteur qui achète pour lui est anxieux. Il a besoin de plusieurs rendez-vous. Cela prend du temps. Or, quand on veut porter un projet collectif, on a besoin de disposer de plusieurs réservations pour lancer son programme. Ceux qui réservent le plus vite sont ceux qui investissent pour louer. C'est ce qu'on observe dans un marché sain, qui se divise en 50 % d'acquisitions en vue de l'occupation personnelle et 50 % d'investissements locatifs.

En zone détendue, certains opérateurs exigent beaucoup plus de 50 % pour commencer un programme. En revanche, en zone B1, il n'y a pas de problème : certains ne demandent que l'équivalent de la garantie financière d'achèvement – GFA –, conformément à ce qui est prévu.

Aujourd'hui, si l'on veut lancer une dynamique complète qui permette de construire plus, mieux et partout, il faut entrer dans un cercle vertueux où tout se tient, avec du PTZ et du Pinel, et en conservant une visibilité sur le long terme, parce qu'il est beaucoup plus difficile d'accéder à la propriété dans ces secteurs.

En maintenant le bénéfice du PTZ dans des territoires en souffrance, on permettra à beaucoup plus de personnes d'entrer dans ce parcours. En revanche, si on ne leur permet pas d'accéder à la propriété, elles resteront dans du logement social, secteur aujourd'hui embolisé, et qui ne permet pas de répondre à certains des objectifs que nous avons mentionnés tout à l'heure.

Nous avons évoqué un objectif de 500 000 logements sociaux à construire. Il y a dix ans, voire plus, on produisait quelque 250 000 logements individuels par an. La production annuelle de logements individuels est tombée à 150 000. Je le répète : ce n'est pas le nombre de logements collectifs qui a diminué, mais celui des logements un peu plus adaptés aux territoires détendus.

Il faut par conséquent qu'on puisse trouver un modèle. Aujourd'hui, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, le nôtre est en panne. Il faut trouver un modèle applicable à l'ensemble du territoire français, et qui permette un développement local. Il s'agit non de produire des milliers de logements là où il n'y a pas nécessairement de demande, mais de permettre qu'il y ait de la croissance partout, au prorata du nombre d'habitants. C'est vraiment important pour nous. *(Applaudissements sur les bancs du groupe LR. – Mme Sylvia Pinel applaudit également.)*

Mme la présidente. La parole est à M. le secrétaire d'État.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Monsieur Bazin, loin de moi l'idée de relever chez vous une certaine absence de cohérence, mais, en commission, vous aviez dit une chose essentielle à mes yeux en vous demandant si le véritable objectif du projet de loi ne devrait pas être, au lieu de « construire plus, mieux et moins cher », « réhabiliter plus, rénover mieux et pour moins cher ».

À cette occasion, vous aviez pointé une difficulté essentielle : comment distinguer la construction de la réhabilitation, et comment les favoriser sur les territoires ? Au-delà de la discussion sur les financements, la véritable question que vous posez est celle-ci : comment faire une politique d'aménagement à travers le logement ?

Dans de nombreux territoires, lorsqu'on trace des patatoïdes autour de zones qui ne parlent à personne, il est très difficile de mener une véritable politique d'aménagement

du territoire. Une zone B2 ne représente pas la même chose selon qu'on est dans le Bas-Rhin, dans l'Eure ou ailleurs. Voilà la grande difficulté.

Fondamentalement, je pense qu'on a trop laissé tomber la rénovation durant ces dernières années. C'est pour cela que nous faisons le plan « action cœur de ville », que vous connaissez fort bien grâce à la publicité que nous en faisons depuis plusieurs jours dans votre territoire.

Le PTZ concerne pour 60 % des maisons individuelles. Dans certains cas, c'est très bien, mais quand on voit la désertification des centres-villes et, près des villes, l'émergence de maisons individuelles, on se dit que ce n'est pas toujours de bonne politique. *(Mme Sylvia Pinel proteste.)*

Encore une fois, je ne dis pas que le PTZ ne soit pas une mesure de bonne politique à certains endroits, mais j'insiste sur le fait qu'il faut adopter une vision d'ensemble de ce que nous faisons. Oui, nous avons favorisé massivement les dispositifs de soutien à la construction, mais en parallèle – et c'est là que je vous rejoins, monsieur le député –, il faut toujours se demander ce qu'induisent ces dispositifs en termes d'aménagement du territoire.

C'est pour cela que nous encourageons la réhabilitation, que nous avons renforcé les crédits de l'Agence nationale de l'habitat – ANAH – et que nous avons lancé le plan « action cœur de ville ».

Soyons franc : le vrai problème – si compliqué que si quelqu'un lui avait trouvé une solution par le passé, il l'aurait imposée, quelle qu'ait été la majorité politique –, c'est qu'il faudrait que les dispositifs fiscaux soient territoriaux. Ce serait la bonne solution, même si sa mise en place serait très compliquée techniquement. Tous ceux qui pratiquent ces dispositifs le savent bien : plus on s'approchera de la réalité des territoires, mieux on se portera. En tout cas, c'est ce que nous essayons de faire.

Encore une fois : ne considérez pas tout le problème du logement à travers la lorgnette du PTZ. Vous ne prendriez pas en compte la réalité de notre action. *(Applaudissements sur les bancs du groupe LaREM. – M. Bruno Fuchs applaudit également.)*

Mme la présidente. La parole est à M. Thibault Bazin.

M. Thibault Bazin. Nous ne protestons pas contre la prolongation des dispositifs, dont nous nous réjouissons, au contraire. Je me souviens que, lors du vote de la loi de finances, l'examen des crédits de la mission budgétaire « Cohésion des territoires », qui devait occuper une séance de nuit, s'est prolongée pendant une autre séance – décalage exceptionnel, qui prouve l'importance du sujet et notre crainte de voir s'aggraver les fractures territoriales.

Les réhabilitations ne suffiront pas. J'ai beaucoup travaillé sur les programmes locaux de l'habitat – PLH – et les schémas de cohérence territoriale – SCOT –, en essayant de formuler un diagnostic sur les besoins en matière de logement. À population constante, compte tenu du vieillissement de la population, de la décohabitation et du nombre de personnes par ménage, on aura besoin de plus de logements d'ici à dix ans.

C'est une réalité. Même dans des territoires faiblement attractifs, il faudra créer des logements, ce qui n'enlève rien à tous les efforts à accomplir en matière de réhabilitation.

Dans l'équation actuelle, il faut permettre, pour la cohésion des territoires, que l'élan que vous promettez soit un élan pour tous.

M. Julien Denormandie, *secrétaire d'État*. C'est le « en même temps » !

Mme la présidente. La parole est à M. Patrick Mignola.

M. Patrick Mignola. Nous voterons les amendements, que nous considérons comme des amendements d'appel. Nous savons qu'ils n'ont aucune chance d'être soutenus par le Gouvernement tout d'abord parce que, sur le plan budgétaire, ils entraîneraient...

M. Jean-Christophe Lagarde. ...une augmentation extravagante du prix du tabac !

M. Patrick Mignola. ...et d'autre part, parce qu'ils relèvent de décisions qui ne pourront être prises que lors de l'examen du projet de loi de finances pour 2019.

Derrière la grande ambition que porte la loi, il y a cette conviction fondamentale chez un grand nombre d'entre nous, quel que soit leur groupe politique, qu'une politique du logement doit conduire le plus grand nombre de nos concitoyens à accéder à la propriété. Si nous faisons du logement social, c'est parce que c'est le premier barreau de l'échelle. Il nous faut construire le deuxième barreau.

Il ne s'agit pas de faire une théorie du grand remplacement visant à substituer l'accession sociale au locatif social. Non : il faut plus de locatif social dans notre pays. Il faut défendre la loi SRU. Il faut convaincre des maires de faire toujours plus de locatif social. Et il faut aussi donner la possibilité non seulement à des personnes qui louent aujourd'hui des logements sociaux de les acquérir dans le cadre de la rénovation, mais également à ceux qui vivent dans du neuf ou de la rénovation d'accéder à la propriété.

À cette fin, il faudra pousser certains outils dans les années qui viennent. Bien sûr, il y a l'APL accession et le PTZ. M. le secrétaire d'État a eu raison de rappeler qu'il faut réformer le patatoïdal des zones, qui a manifestement conduit à des échecs. Mais il nous faudra sans doute autre chose pour que cette grande ambition devienne réalité.

Il faudra mieux qu'un prêt social location-accession – PSLA –, que tous les bailleurs sociaux considèrent évidemment comme un outil globalement insuffisant. L'objectif est en effet de remettre de l'accession là où il y a trop de locatif social pour arriver à déghettoïser. C'est aussi de donner à chacun de nos concitoyens la perspective de devenir propriétaire. Il y a dix ans, le candidat Nicolas Sarkozy avait promis une France de propriétaires. Avec le « en même temps » d'Emmanuel Macron, je crois qu'il est possible d'y parvenir. (*Applaudissements sur les bancs du groupe MODEM.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde.

M. Jean-Christophe Lagarde. Dimanche 3 juin à dix-sept heures vingt-cinq, nous relançons le débat sur le PTZ, alors que ce n'est pas l'objet de la loi. C'est dire si le sujet est sensible ! Nous aussi, nous voterons pour les amendements, nonobstant leur gage...

M. Thibault Bazin. ...qui pourrait être levé !

M. Jean-Christophe Lagarde. Voilà un grand élan d'espoir de M. Bazin !

Plus sérieusement, monsieur le secrétaire d'État, je pense que la restriction du PTZ est une des grandes erreurs qui a été commise dans la loi de finances de cette année, au moment où les uns et les autres, vous cherchiez à faire des économies. Il y en a eu d'autres, comme la réduction des crédits de la politique de la ville, en plein été. Pour dire les choses, vous avez fait les fonds de tiroir.

Mais sur ce sujet, cette méthode n'est pas possible. Pour les raisons de stabilité que vous invoquez, je regrette non seulement que vous ayez restreint les zones mais que vous ayez désolvabilisé une partie de la population : en baissant la quotité finançable de 40 % à 20 %, vous avez désolvabilisé des gens dont nous affirmons depuis des heures que nous souhaitons les rendre propriétaires.

Le problème n'est pas le lieu où ils vont vivre. Pardon à M. Bazin, qui n'a pas la possibilité de me répondre. Je ne partage pas son appréciation sur les zones dont il parle quand il s'agit du Pinel. Je ne partage pas son analyse, même s'il va de soi que, pour un promoteur, il est très avantageux de pouvoir vendre 50 % de Pinel, puis de faire du PTZ afin de précommercialiser. Mais pardon : l'argent public – M. Peu y a fait allusion – me paraît mieux utilisé si l'on élargit le PTZ en passant la quotité finançable non de 40 % à 20 % mais de 20 % à 60 % et en réduisant le Pinel là où l'on n'en a pas objectivement besoin.

Au lieu d'utiliser l'argent public pour permettre à un investisseur locatif de se constituer un patrimoine, mieux vaudrait élargir considérablement le PTZ pour permettre une accession à la propriété plus générale.

J'abrège, car nous n'allons pas refaire tout le débat sur le PTZ. Encore qu'il reste encore trois heures trente à mon groupe ! Mais, puisqu'un scrutin public a été demandé, il est normal que chacun puisse expliquer le sens de son vote.

Je crois, monsieur le secrétaire d'État, puisqu'il en est encore temps et que, j'imagine, vous êtes encore en train de travailler sur ces sujets, qu'il ne faut pas attendre deux ans pour revenir sur ce dispositif et qu'il faut resolvabiliser une partie de la population afin de lui permettre d'accéder à la propriété.

Mme la présidente. La parole est à M. Dominique Potier.

M. Dominique Potier. Je voudrais revenir sur une intervention de M. Peu, qui affirmait que votre texte faisait une entaille à la loi SRU. J'ai travaillé, comme Thibault Bazin, dans le département de la Meurthe-et-Moselle, à la création d'un SCOT-Grenelle, le premier de France. À cette occasion, nous avons eu à nous pencher sur des sujets tels que les zones tendues ou détendues, la répartition du logement ou les infrastructures immobilières. M. Peu a raison : en la matière, deux lois sont particulièrement importantes. Sous Lionel Jospin, nous avons su voter la loi SRU pour corriger les effets d'une décentralisation qui avait créé de l'iniquité et favorisé les égoïsmes territoriaux, et réordonner l'espace français à travers une forme de planification stratégique. La deuxième loi fondamentale est le Grenelle de l'environnement, par laquelle nous nous sommes projetés dans le temps, en prenant en compte la fragilité de l'anthropocène, et avons adopté des mesures radicales pour engager les transitions indispensables à notre pays.

Ces deux textes, s'ils n'ont pas valeur constitutionnelle, n'en structurent pas moins l'espace politique français. Le monde est fragile, le pays est en désordre, et, à chacun de ces deux moments, nous avons pris des décisions impor-

tantes. Revenir dessus me paraît assez grave. Comme vous l'avez affirmé précédemment, monsieur Peu, vendre à la découpe des biens de la nation dans des villes qui ne respectent pas même leurs obligations en matière locative, c'est pratiquer une entaille à la loi SRU. Refuser l'accès à la propriété de personnes issues de milieux populaires dans des zones périphériques conduit, de la même manière, à empêcher la mixité de la population et l'émancipation des catégories populaires.

M. Stéphane Peu et Mme Sylvia Pinel. Très bien !

Mme la présidente. La parole est à M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. Je vais voter les amendements de mes collègues sur le PTZ. Dans la continuité de ce que vient de dire Jean-Christophe Lagarde, je voudrais insister sur le fait que si l'argent public, par un mécanisme de redistribution, doit favoriser l'accession à la propriété et permettre à ceux qui ne sont pas propriétaires de le devenir, il ne saurait, en revanche, aider les multipropriétaires à accroître leur patrimoine, dans des proportions qui sont de surcroît devenues extravagantes, inutiles et spéculatives, comme la Cour des comptes l'a signalé il y a quelques semaines. Les inégalités concernent certes le revenu, mais aussi, de manière croissante, le patrimoine, et les deux se cumulent. Donc, oui au PTZ : affectons plus d'argent public à ce dispositif, et moins à la défiscalisation au bénéfice des multipropriétaires. Ce sera plus utile pour le pays.

M. Patrick Mignola. Très bien !

Mme la présidente. La parole est à Mme Émilie Cariou.

Mme Émilie Cariou. Comme l'a dit la rapporteure, c'est un débat que devons absolument avoir au moment d'examiner la prochaine loi de finances. Des discussions sont d'ailleurs en cours sur le sujet. Il faut examiner la situation dans les zones détendues, notamment s'agissant des personnes disposant de revenus modestes. Les amendements soulèvent une vraie question. Nous veillerons, en commission des finances, à étudier précisément l'impact du dispositif, et examinerons les moyens de favoriser, autant que faire se peut, l'accession à la propriété dans ces zones.

M. Jean-Christophe Lagarde. Il faut aider les ministres contre Bercy !

Mme la présidente. La parole est à M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Nous avons dit, lors de l'examen de la loi de finances, qu'il ne fallait pas toucher au PTZ, car il fonctionnait bien, et que si l'on voulait réformer le dispositif, il fallait le faire de manière globale en menant une vraie politique du logement. Le problème est que le Gouvernement entend, par ce texte, favoriser l'accession à la propriété, après avoir supprimé, en loi de finances, des outils pour y accéder. Dans les zones détendues, s'il n'existe pas de PTZ pour favoriser l'accession à la propriété, les locataires ne vont pas acheter, car ils ont un loyer très faible.

Mme Sylvia Pinel. C'est juste.

M. François Pupponi. À défaut d'incitation fiscale, ils ne le feront pas. Il faut proposer le PTZ aux personnes qui ont un intérêt à y recourir, et pas seulement dans les zones tendues. On connaît le débat, mais il faut le poursuivre. On nous a répondu par la négative en loi de finances et, à présent, on nous dit que ce n'est pas le moment, que l'on en reparlera dans six mois ou un an. Il n'est pas cohérent de vouloir parallèlement favoriser l'accession à la propriété.

Mme Sylvia Pinel. Très bien !

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n^{os} 20 et 500.

(Il est procédé au scrutin.)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	74
Nombre de suffrages exprimés	73
Majorité absolue	37
Pour l'adoption	25
contre	48

(Les amendements identiques n^{os} 20 et 500 ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. Sur les amendements identiques n^{os} 1510 et 2240 rectifié, je suis saisie par le groupe de la Gauche démocrate et républicaine d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n^o 1510.

M. Stéphane Peu. Nous demandons encore des scrutins publics mais rassurez-vous, ces amendements constituent, pour ainsi dire, la queue de la comète.

Je crois beaucoup à la gestion partagée du logement social avec les premiers concernés, à savoir les locataires et les usagers. Or la représentation de ces derniers dans les instances de décision est, de mon point de vue comme de celui de nombreuses associations, insuffisante. Je propose donc de leur octroyer un tiers des sièges. Pour avoir déjà débattu du sujet, je sais que la rapporteure va me répondre qu'une telle disposition aurait pour effet de rendre pléthorique les conseils d'administration ou de surveillance. Mais, dans une pizza d'une taille donnée, vous pouvez faire des parts d'un huitième comme d'un tiers ; la répartition est différente, mais la quantité totale reste la même. Vous voyez ce que je veux dire.

M. Jacques Mézard, *ministre* et **M. Julien Denormandie,** *secrétaire d'État.* Jusqu'ici, ça va ! *(Sourires.)*

M. Stéphane Peu. À effectifs constants, il est donc possible de répartir différemment les sièges au sein d'un conseil d'administration. Je demande donc à Mme la rapporteure de trouver un autre argument.

Mme la présidente. La parole est à M. Éric Coquerel, pour soutenir l'amendement n^o 2240 rectifié.

M. Éric Coquerel. Il est identique à celui de M. Peu. Nous avons d'ailleurs défendu des amendements comparables s'agissant des sociétés de vente créées par l'article 29 ; j'aurai donc recours, pour les organismes HLM, aux mêmes arguments que ceux que j'ai exposés hier.

Les premiers intéressés par la gestion du parc locatif sont les locataires eux-mêmes, parce qu'ils en subissent les éventuels inconvénients et sont donc les mieux placés pour faire des remarques. Accroître leur représentation à hauteur de 30 % nous semble aller dans le sens de la démocratie participative et de la modernité dont beaucoup, sur les bancs de cette

assemblée, se revendiquent. Évitez de nous expliquer, comme hier, qu'une telle solution obligerait à supprimer d'autres sièges. Certes, comme Stéphane Peu vient de l'indiquer, chacun pourrait abandonner un peu de sa représentativité. Mais on pourrait également décider d'augmenter sensiblement le nombre total de représentants ; de la sorte, personne n'en pâtirait.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur ces deux amendements ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je n'entends pas argumenter davantage. L'avis est défavorable. Vous suggérez que d'autres catégories voient leur représentativité diminuer. S'agirait-il des personnalités qualifiées ? Je ne suis pas sûr que cela apporterait un équilibre concret.

Mme la présidente. Je mets aux voix les amendements identiques n^{os} 1510 et 2240 rectifié.

(Il est procédé au scrutin.)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	62
Nombre de suffrages exprimés	57
Majorité absolue	29
Pour l'adoption	4
contre	53

(Les amendements identiques n^{os} 1510 et 2240 rectifié ne sont pas adoptés.)

Suspension et reprise de la séance

Mme la présidente. La séance est suspendue.

(La séance, suspendue à dix-sept heures quarante, est reprise à dix-sept heures cinquante-cinq.)

Mme la présidente. La séance est reprise.

Sur les amendements identiques n^{os} 79, 981 et 2282, je suis saisie par le groupe UDI, Agir et indépendants d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

Je suis saisie de dix amendements, n^{os} 79, 981, 2282, 1646 rectifié, 1474, 1476, 1475, 1471, 1472 et 1473, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n^{os} 79, 981 et 2282 sont identiques.

La parole est à M. Robin Reda, pour soutenir l'amendement n^o 79.

M. Robin Reda. La loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté a interdit aux associations indépendantes de locataires de constituer des listes pour représenter les habitants dans les conseils des organismes d'HLM. Cet amendement vise à revenir sur cette disposition, parce que ces habitants sont tout aussi engagés que ceux qui s'affilient à des associations agréées par le Gouvernement.

Monsieur le ministre, vous ne pouvez pas en vouloir à des habitants et des locataires qui voudraient être un peu « disruptifs » par rapport aux associations agréées.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde, pour soutenir l'amendement n^o 981.

M. Jean-Christophe Lagarde. En fin de législature, la majorité précédente a décidé – par accident, je pense – qu'un locataire ne pouvait plus avoir son mot à dire dans la gestion du bailleur social ni être candidat et se présenter de manière indépendante aux suffrages des autres locataires.

Reproduisant le modèle syndical, cette majorité socialiste a décidé d'obliger les locataires – qui aimeraient pouvoir ne se mêler que de ce qui les regarde – à adhérer à des associations qui, parfois, ne les concernent pas ou ne leur conviennent pas. Ces associations doivent être reconnues par l'État, et c'est donc vous, messieurs les membres du Gouvernement, qui décidez de leur conférer le monopole du droit à la parole sur le logement.

Cette loi, dont le titre contenait le mot « égalité », a réellement commis une faute vis-à-vis des locataires concernés. D'abord, parce que beaucoup de ces derniers vivent dans des immeubles gérés par des bailleurs sociaux très importants, qui disposent d'un patrimoine considérable. Ils peuvent donc mesurer la distance qui les sépare de leur bailleur, mais plus encore l'écart entre la réalité qu'ils vivent dans leur cité et les positions défendues par les associations nationales de locataires.

Certaines de ces associations, ne nous en cachons pas, défendent des positions idéologiques, pour ne pas dire politiques, et ont une proximité évidente avec des mouvements et des opinions politiques, territoire par territoire, mais aussi à l'échelle nationale.

Or il se trouve que, si un de ces mouvements politiques dirige un territoire, ainsi que le bailleur social affilié à celui-ci, et qu'en outre il contrôle aussi, par le truchement de ses amis, l'association de locataires dudit territoire, la seule chance dont disposait un locataire refusant de faire de la politique et de passer sous les fourches caudines de telle ou telle organisation, c'était – selon la loi en vigueur jusqu'au mois de janvier – d'user de la possibilité de se présenter de façon indépendante aux élections.

Le bailleur social était donc obligé de dialoguer avec d'autres interlocuteurs que ceux, politisés, sectarisés, mécanisés, qui expliqueront dans quelques mois – car des élections sont prévues à la fin de l'année – qu'il faut absolument élire de bons administrateurs pour résister à la réforme de M. Denormandie ; ceux, en bref, à qui la majorité précédente a donné le monopole du droit à la représentation.

Les amendements dont nous débattons visent à supprimer ce monopole et à rétablir la liberté de se présenter telle qu'elle existait préalablement. Il n'y a aucune raison légitime d'enfermer le locataire dans le choix fait jadis par le Parti socialiste. Aucune ! S'il en existe une, qu'on l'expose, qu'on la défende et qu'on argumente !

À l'heure actuelle, 20 % des élus représentant les locataires au sein des conseils d'administration des organismes de logements sociaux sont des élus indépendants, issus de listes indépendantes constituées par des associations indépendantes. S'ils n'ont pas le droit de se présenter aux prochaines élections, celles-ci disparaîtront.

Je comprends parfaitement que des associations existantes, agréées – donc institutionnalisées – par l'État, grâce auquel elles détiennent un monopole de représentation, ne souhai-

tent pas que l'on revienne en arrière. Je comprends le lobbying auquel elles se livrent à cette fin, ainsi que l'agacement qu'elles pourraient en concevoir.

Le mouvement La République en marche était-il un parti politique auquel il aurait été nécessaire de se déclarer ou par lequel il aurait fallu être agréé pour renverser le jeu politique ? Non ! Au nom de quoi vous aurait-on obligés, chers collègues de la majorité, à vous affilier à telle ou telle formation politique ? Il s'agit bien de la même logique !

Mme Isabelle Florennes. En effet !

M. Jean-Christophe Lagarde. Pour avoir le droit de se présenter à des élections, il vous aurait fallu passer par la case par laquelle vous ne vouliez pas passer – à raison, comme en a décidé le peuple français ? Si vous repoussez les amendements dont nous débattons, si vous ne restituez pas aux locataires refusant d'être embrigadés dans des associations dans lesquelles ils ne se reconnaissent pas la liberté de se présenter aux élections, d'une certaine façon, vous effectuez la démarche exactement inverse de celle par laquelle vous avez renversé le jeu politique français.

Je conçois, ou plutôt je crains, qu'un gouvernement ait peur de froisser telle ou telle susceptibilité ayant gagné si chèrement, il y a quelques mois, le monopole du droit à la représentation.

Mme Valérie Rabault. Là n'est pas la question !

M. Jean-Christophe Lagarde. En revanche, je ne voudrais pas que l'on dise aux locataires que la nouvelle majorité adopte une approche disruptive sur tout, sauf sur ce monopole.

M. Dominique Potier. En l'espèce, nous soutenons le Gouvernement !

M. Jean-Christophe Lagarde. Il me semble légitime de laisser des locataires se présenter aux élections dès lors qu'ils créent une association, sans les obliger à être enrégimentés dans des organisations nationales. Tel est l'objet de l'amendement n° 981. J'aurai sans doute l'occasion d'y revenir après vos réponses aux amendements, madame la rapporteure, monsieur le secrétaire d'État.

Mme la présidente. La parole est à Mme Béatrice Piron, pour soutenir l'amendement n° 2282.

Mme Béatrice Piron. Je le défends au nom de notre collègue Cédric Roussel. La loi relative à l'égalité et à la citoyenneté a en effet modifié le code de la construction et de l'habitation en vue d'interdire aux associations de locataires indépendantes de présenter des listes aux élections des représentants des locataires aux conseils d'administration des organismes de logements sociaux. Cela ne nous semble guère juste s'agissant d'associations qui, depuis les années 1980, participent activement et librement aux travaux de ces conseils. L'amendement vise à mettre un terme à cette incohérence, contraire à la libre expression des associations, et à améliorer la représentation des locataires.

Mme la présidente. L'amendement n° 1646 rectifié fait l'objet d'un sous-amendement n° 3225.

La parole est à Mme Isabelle Florennes, pour soutenir l'amendement.

Mme Isabelle Florennes. J'ajoute aux excellents arguments développés par Jean-Christophe Lagarde, auxquels les membres du groupe MODEM et apparentés souscrivent pleinement, qu'il est paradoxal d'intituler « égalité et citoyenneté » une loi excluant certaines associations de locataires des conseils d'administration des organismes de logements sociaux. Les modifications introduites par cette loi en 2017 contreviennent totalement aux principes de la démocratie locale...

Mme Valérie Rabault. Mais non !

Mme Isabelle Florennes. ...en excluant des centaines d'associations qui effectuent localement un travail indispensable et en les privant de toute possibilité de faire valoir leurs intérêts au sein des arènes précisément prévues à cet effet. Nous ne pouvons tolérer le maintien d'une telle mesure discriminatoire.

En outre, ces associations, qui représentent près de 20 % des administrateurs, réalisent depuis maintenant une trentaine d'années un travail de terrain auprès des populations les plus vulnérables – je le constate tous les jours dans ma circonscription, notamment à Nanterre. Nous leur devons le respect.

Nous avons les moyens de rectifier le tir avant les prochaines élections, car les listes de candidats ne sont pas encore publiées – elles le seront au mois d'octobre. Il faut véritablement, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État, revenir de toute urgence sur cette disposition. *(Applaudissements sur les bancs du groupe MODEM.)*

Mme la présidente. La parole est à M. Bruno Millienne, pour soutenir le sous-amendement n° 3225, à l'amendement n° 1646 rectifié.

M. Bruno Millienne. Il vise à supprimer la date d'entrée en vigueur – qui n'a pas lieu d'être – des dispositions prévues par l'amendement que vient de présenter notre collègue Florennes, afin d'assurer la continuité entre les dernières élections et les prochaines.

M. Jean-Christophe Lagarde. Excellent sous-amendement !

Mme la présidente. Les amendements, n°s 1474, 1476, 1475, 1471, 1472 et 1473 peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde, pour les soutenir.

Il s'agit d'amendements de repli, que je ne défendrai pas afin de préserver mon temps de parole pour le débat que nous devons avoir. Ils sont donc retirés. Ainsi, nous débattons du seul amendement n° 981, aussi longtemps que nécessaire.

(Les amendements n°s 1474, 1476, 1475, 1471, 1472 et 1473 sont retirés.)

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur ces amendements ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je prends note de vos arguments, chers collègues, qui soulèvent plusieurs problèmes. L'obligation d'affiliation des associations de locataires se présentant aux élections des représentants des locataires aux conseils d'administration des organismes HLM

a été introduite par la loi du 27 janvier 2017 relative à l'égalité et à la citoyenneté. Elle est donc très récente et n'a jamais été mise en œuvre.

Il ne semble pas opportun, à ce jour, de rouvrir un débat récemment tranché. L'objectif de cette disposition était de limiter, dans certains quartiers, les risques de développement d'associations communautaires, qui bénéficieraient de subventions si elles siégeaient aux conseils d'administration des organismes HLM.

Au demeurant, l'obligation d'affiliation des associations ne concerne que les prochaines élections. Elle n'empêche pas les associations locales indépendantes d'agir auprès des locataires sans siéger dans les conseils d'administration. Si elles souhaitent y siéger, elles peuvent demander leur affiliation à l'une des cinq fédérations nationales agréées. Elles peuvent donc être représentées si elles le souhaitent.

M. Jean-Christophe Lagarde. Pas « elles peuvent », « elles doivent » !

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'avis de la commission est défavorable.

M. Dominique Potier et Mme Valérie Rabault. Très bien !

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement sur ces amendements ?

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Ce sujet, nous le connaissons, et j'estime pour ma part qu'aucun sujet n'est tabou. Il s'agit d'un sujet complexe. Vous avez rappelé, monsieur Lagarde, les positions et les attitudes adoptées par certaines associations. Certaines font un travail formidable.

Je comprends le débat que vous amorcez. Pour autant, s'il n'y a pas de sujet tabou, tout sujet doit être abordé selon une méthode reposant sur la discussion et la consultation, afin de savoir de quoi on parle et où l'on va, et de déterminer les solutions qui peuvent être mises sur la table.

Vous partez d'un constat et, fort de ce constat, vous proposez une solution. S'il n'y a pas de sujet tabou, je dois avouer que le Gouvernement n'a pas du tout travaillé sur celui-ci. Bien entendu, nous entretenons un dialogue nourri avec les associations de locataires, mais dont je ne peux déduire une position sur des amendements portant sur un sujet si complexe – car, si le droit que nous élaborons ici est de portée générale, les réalités de terrain, elles, sont diverses. Je suis donc amené à donner un avis défavorable aux amendements.

Ainsi, je le répète, il n'y a pas de sujet tabou, mais tout sujet doit être traité avec une méthode très claire. Or je ne puis, à ce jour, dresser un constat précis. Je n'en ai pas les moyens. Je ne suis pas en mesure d'affirmer que votre analyse est la bonne, monsieur Lagarde, ni quelle est la meilleure solution – j'imagine qu'il n'y en a pas qu'une.

Je comprends la préoccupation des auteurs des amendements, qui cherchent la meilleure représentation démocratique. Cet objectif, nous le partageons tous – nous n'aurions pas pris les engagements que nous avons pris si nous n'avions pas le souci de la démocratie chevillé au corps. Pour autant, nous ne saurions constituer un avis éclairé sans suivre une méthode.

Il y a, en outre, des contraintes liées au calendrier. Alors que les élections vont survenir très rapidement, nous ignorons, à l'heure où nous parlons, la date d'entrée en vigueur du présent projet de loi. Cela n'a rien d'anodin : la situation pourrait devenir très compliquée si des modifications étaient opérées dès maintenant sur le sujet.

Pour toutes ces raisons, l'avis du Gouvernement est défavorable à ces trois amendements.

Mme la présidente. La parole est à Mme Valérie Rabault.

Mme Valérie Rabault. Je souscris pleinement aux propos que vient de tenir Mme la rapporteure. Lorsque nous avons débattu du projet de loi relatif à l'égalité et à la citoyenneté, nous avons adopté les dispositions visées par les amendements afin de lutter – et M. Lagarde le sait – contre l'entrisme pratiqué par certaines associations communautaristes dans les conseils d'administration, une stratégie à laquelle il est extrêmement important d'opposer des garde-fous. Nous soutenons donc la position du Gouvernement et de la commission : il convient de préserver ces dispositions adoptées, je le répète, dans un but de protection, et qui, bien entendu, n'empêchent pas certains locataires de s'associer sur tel ou tel sujet. Si des associations de locataires souhaitent se constituer, elles peuvent parfaitement solliciter les fédérations nationales en vue de disposer d'un agrément et de participer aux élections.

Mme la présidente. La parole est à M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Le processus évoqué par notre collègue Valérie Rabault, nous l'observons déjà pour les associations de parents d'élèves. Dans certains quartiers, on voit fleurir partout des associations indépendantes, dont les membres se présentent aux élections des représentants de parents d'élèves aux conseils d'administration des établissements scolaires, y sont élus et y occupent la place des autres associations. Elles ont souvent des liens avec certains réseaux structurés et organisés, dont on sait qu'ils sont actifs et présents.

Le coup d'après consiste à utiliser les associations de locataires. Nous devons donc être attentifs et prévoir des garde-fous, tels que ceux prévus par la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté, à l'élaboration de laquelle j'ai activement participé. C'est pourquoi je propose, comme Mme la rapporteure, de maintenir les dispositions votées il y a à peine un an et d'observer leur mise en pratique.

S'il s'avère que les garde-fous sont efficaces, il faut les conserver. Si on constate que tel n'est pas le cas, il faudra aviser. Pour l'heure, il faut s'en tenir à l'application de la loi.

Par ailleurs, il ne faut pas être naïf. M. le secrétaire d'État dit avec une certaine élégance qu'il n'y a pas de sujet tabou. Certes, mais il en est un qui commence à être très prégnant dans ces quartiers, et sur lequel nous devons être extrêmement vigilants. Soyons très attentifs et laissons s'appliquer la loi telle qu'elle a été votée il y a un an ! Prenons le temps de la réflexion sur un sujet si délicat !

Mme la présidente. La parole est à Mme Béatrice Piron.

Mme Béatrice Piron. Compte tenu des arguments avancés par M. le secrétaire d'État, nous retirons l'amendement n° 2282.

(L'amendement n° 2282 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde.

M. Jean-Christophe Lagarde. Je voudrais, pour nos collègues qui ne siégeaient pas dans la législature précédente, clarifier quelques points.

Je ne m'étonne évidemment pas de la position du groupe Nouvelle Gauche, qui défend l'héritage socialiste. Mais, madame la rapporteure, on vous a mal informée: le prétexte du communautarisme était parfaitement bidon. Si cet amendement a été adopté, c'est à l'initiative de M. Philippe Bies, rapporteur d'une partie de la loi relative à l'égalité et à la citoyenneté, contre l'avis du gouvernement socialiste...

Mme Valérie Rabault. Et alors ?

M. Jean-Christophe Lagarde. ...tout simplement parce que M. Bies avait des comptes à régler avec une association de locataires, car s'il était rapporteur, il présidait aussi CUS Habitat, c'est-à-dire l'office public d'habitat de l'euro-métropole de Strasbourg. Voilà la vérité! C'est d'ailleurs si vrai que je vous pose la question: vous toutes et tous qui êtes élus depuis un an, et pour certains depuis beaucoup plus longtemps, dans quels territoires avez-vous vu, dans les conseils d'administrations des bailleurs sociaux, des listes communautaires? Où est-ce que cela se produit ?

Eh bien cela ne se produit pas. Et puisque, monsieur le secrétaire d'État, vous dites ne pas pouvoir, un dimanche après-midi, mesurer ce phénomène, je vous rappelle que le Gouvernement a le privilège de reporter l'examen de ces amendements en fin de discussion du projet de loi – cela vous laissera le temps de la vérification. Vous pouvez même demander une deuxième délibération, si vraiment c'est la vérification des faits qui vous importe!

Je veux appeler l'attention de la représentation nationale sur la gravité de ce qui vient d'être dit. Pour empêcher l'ascension de listes communautaires, il faudrait obliger tous ceux qui ne sont pas issus de mouvements communautaristes – et dans les 20 % d'élus indépendants déjà cités, cela ne concerne absolument personne – à rentrer dans le rang: allez, tu vas à la CNL, tu vas à la CLCV, même si ça ne te plaît pas, même si tu ne partages pas leurs combats, même si tu n'as pas envie de les financer! Croyez-vous vraiment qu'il s'agisse là d'une bonne façon de lutter contre un danger? Tout cela pour faire plaisir à une seule personne, et alors que ce danger, je n'en vois nulle part la réalité, même pas dans mon propre département – où, objectivement, cela pourrait se produire.

Mais cela ne peut pas, en réalité, se produire, parce que la loi l'empêche déjà: l'article L. 421-9 du code de la construction et de l'habitation dispose que « les représentants des locataires au conseil d'administration de l'office sont élus sur des listes de candidats [...] présentées par des associations œuvrant dans le domaine du logement », associations qui « doivent être [...] indépendantes de tout parti politique ou organisation à caractère philosophique, confessionnel, ethnique ou racial ». Le président de l'organisme de logement social peut refuser une liste, sur le fondement de la loi – cela s'est déjà vu. Le préfet peut demander l'annulation.

Ce que vous dénoncez comme un risque n'existe pas; et même s'il existait, la méthode que vous voulez employer n'est pas la bonne! Mme Rabault a parlé d'agrément; mais aujourd'hui, pour se présenter, il faut – sous l'effet de ce

règlement de comptes strasbourgeois – être non pas agréé, mais affilié à une organisation nationale qui siège à la Commission nationale de concertation, au Conseil national de l'habitat ou au Conseil national de la consommation. Or, tous ces organismes, c'est vous, monsieur le secrétaire d'État, qui décidez qui y siège. Si vraiment vous vouliez maintenir ces 20 % d'administrateurs indépendants, alors il faut les faire rentrer dans ces organismes. De cette façon, ils pourront se présenter.

Si j'appelle votre attention sur ce point avec une certaine véhémence, c'est aussi parce que mon expérience personnelle m'a appris que quand un système est verrouillé par le pouvoir politique, le bailleur et l'association de locataires, alors on détruit du lien social; vous allez empêcher les locataires d'agir pour défendre leur logement, ou pour se défendre lorsqu'on leur prend des charges qui ne devraient pas être prélevées, et de se battre pour obtenir des travaux! Ce ne sont pas les associations locales qui obtiennent cela: quand vous ne siégez pas au conseil d'administration, le bailleur fait nettement moins attention à vous. Siéger au conseil d'administration, cela permet aussi de voir comment sont attribués les logements, afin d'éviter que le pouvoir politique n'use et n'abuse du copinage, voire du clientélisme. Et vous parlez de communautarisme!

Nous avons besoin de cet œil indépendant. J'ai bien compris que l'on ne voulait pas forcément entendre mes arguments... Mais je voudrais que chacun considère la gravité de cette mesure. On ne peut pas en reporter la suppression.

Monsieur Pupponi, vous dites que puisque la loi est toute neuve, il ne faut pas y toucher, et que nous verrons bien par la suite. Non! Cela fait trente-cinq ans précisément que ces associations de locataires sont autorisées à se présenter, trente-cinq ans que cela fonctionne, et trente-cinq ans qu'à part M. Bies, personne ne s'est plaint de ces dispositions!

Mais vous allez changer cela, et le résultat concret, c'est que ces associations qui n'auront plus le droit de présenter disparaîtront au mois de décembre. Vous les éradiquez, et nous ne les reverrons plus: la prochaine élection, c'est quatre ans plus tard, et en quatre ans, le monopole que vous sanctifiez aujourd'hui sera installé.

Rendez-vous compte, même le Gouvernement était contre! De temps en temps, pourtant, vous savez bien que les gouvernements lâchent ce qui ne leur paraît pas essentiel; vous savez aussi le poids d'un rapporteur sur un projet de loi, et y compris de ses lubies personnelles.

M. Serge Letchimy. C'est un procès d'intention fait à quelqu'un qui n'est pas là pour se défendre!

M. Jean-Christophe Lagarde. Aujourd'hui, votre majorité est vierge de toute action en la matière; jusqu'à cette heure, vous n'y êtes pour rien, vous ne cautionnez pas ce règlement de comptes. Vous pouvez donc encore rendre la liberté aux locataires de se présenter, ou la leur refuser. Jusqu'à présent, je le redis, vous n'y êtes pour rien; ce ne sera plus le cas ce soir.

Mme la présidente. La parole est à M. Patrick Mignola.

M. Patrick Mignola. Mme la rapporteure a réalisé un énorme travail, et nous lui rendons tous hommage; mais je suis très gêné par son argumentation selon laquelle il ne faudrait pas toucher à une loi qui n'a pas encore été appliquée, afin d'en mesurer les conséquences.

Raisonnons un instant par l'absurde: imaginons qu'une précédente majorité – pas la précédente, à laquelle je ne ferai pas cet affront – ait rétabli la peine de mort.

M. François Pupponi. Oh!

M. Patrick Mignola. Cette argumentation ne serait, je crois, pas recevable.

M. Jean-Christophe Lagarde. Justement, il s'agit de la peine de mort pour les associations! (*Protestations sur les bancs du groupe NG.*)

M. Patrick Mignola. Il y a, en effet, un risque légal pour ces associations.

En revanche, l'argument relatif au communautarisme me paraît légitime. Mais qu'est-ce qui empêche des associations communautaires, dans tel ou tel quartier, de s'affilier pour avoir le droit de siéger? Ces grandes fédérations pourront-elles aller dans chaque quartier pour regarder d'où viennent les membres d'une association, à quels réseaux ils appartiennent?

M. Jean-Christophe Lagarde. Et le voudront-elles?

M. Patrick Mignola. Ce n'est évidemment pas le cas. Je rejoins donc Jean-Christophe Lagarde: si risque communautaire il y a, alors c'est une affaire d'ordre public, qui relève du maire et, au-delà, de l'État.

Nous devons prendre nos responsabilités. Une erreur a été commise dans la législature précédente; cette loi qui se voulait d'égalité et de citoyenneté est devenue une loi d'exclusivité syndicale. Il convient de réparer cette erreur. (*Applaudissements sur les bancs des groupes MODEM et UDI-Agir.*)

Mme la présidente. La parole est à Mme la rapporteure.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je voudrais rappeler qu'au-delà de ce que j'ai pu dire sur la récente loi et le fait que nous n'en connaissons pas encore les conséquences, ces associations de locataires indépendantes sont tout à fait présentes dans les territoires: elles travaillent en partenariat avec les organismes, certes sans être représentées dans les conseils d'administration.

Par ailleurs, si elles le souhaitent, elles peuvent adhérer à cinq fédérations déjà agréées au niveau national, auxquelles vous pouvez ajouter Droit au logement, le DAL, et l'UFC-Que Choisir. Si vraiment elles veulent être représentées, au-delà de leur travail de terrain, c'est une option qui leur est ouverte.

M. Bruno Millienne. C'est aussi le cas pour les associations communautaires!

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je confirme donc mon avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. Dominique Potier.

M. Dominique Potier. C'est assez disruptif, pour nous, d'intervenir pour soutenir le Gouvernement... Il serait dommage de laisser passer une pareille occasion. (*Sourires.*)

Je voudrais d'abord défendre l'honneur de notre ancien collègue Philippe Bies. Vous lui intentez vraiment, monsieur Lagarde, un mauvais procès; et l'argument que vous utilisez contre pourrait très bien se retourner contre vous...

M. Jean-Christophe Lagarde. Ah, et pourquoi?

M. Dominique Potier. ...puisque vous le soupçonnez d'avoir voulu écrire la loi pour servir un intérêt local.

M. Jean-Christophe Lagarde. Je le dis, oui!

M. Dominique Potier. C'est le groupe socialiste, et la majorité de l'époque, qui ont imposé au gouvernement cette disposition aujourd'hui défendue par l'actuelle majorité comme une solution sage. Nous avons donc eu raison. Vous ne trouverez absolument personne ici, je n'en doute pas une seule seconde, pour vous dire que Philippe Bies, que nous avons côtoyé durant cinq ans, agissait par intérêt local.

M. Jean-Christophe Lagarde. En l'espèce, c'est ce qu'il a fait!

M. Dominique Potier. Il était rapporteur et travaillait pour l'intérêt général comme tout un chacun. Vous lui faites, je le redis, un bien mauvais procès.

Sur le fond, vous remettez en cause l'adhésion à de grandes organisations – syndicats, grandes associations d'éducation populaire, églises, corps intermédiaires de toutes sortes... Dans notre pays, heureusement, les corps intermédiaires sont fédérés à l'échelle nationale. L'idée de l'association née spontanément du terrain est à la fois très libérale et extrêmement naïve: cela peut donner le meilleur, mais le pire aussi. Du terrain peut jaillir une démocratie vivante, mais aussi des démons.

Quand les institutions laissent un vide, ce n'est pas forcément le bien qui s'installe; il y a parfois des manœuvres machiavéliques pour l'occuper.

Les grandes institutions constituent vraiment, à mon sens, une garantie: elles servent la transparence et l'idéal républicain qui nous rassemble.

Le Gouvernement choisit en l'occurrence, je crois, un juste milieu: on peut créer une association qui contribue à la vie locale, mais rentrer dans un conseil d'administration, donc pouvoir notamment jouer un rôle dans l'attribution des logements, c'est un cran au-dessus: le filtre républicain s'impose alors.

Vous avez dit, madame Florennes, qu'il s'agissait d'une mesure d'urgence. Je crois qu'il faut raison garder. Entre la démocratie et la République, nous n'avons jamais choisi: nous choisissons la démocratie et la République. (*Applaudissements sur les bancs du groupe NG. – M. Rémi Rebeyrotte applaudit également.*)

Mme la présidente. La parole est à M. Robin Reda.

M. Robin Reda. Malgré tout le bien que nous pensons de certaines associations dites agréées, nous sommes convaincus par les arguments sur le risque de communautarisme. L'amendement n° 79 est retiré.

(*L'amendement n° 79 est retiré.*)

Mme la présidente. La parole est à M. François Pupponi.

M. François Pupponi. J'ai travaillé pendant plusieurs mois avec Philippe Bies sur ce dossier; je voudrais redire que c'est la position du groupe socialiste qui a été imposée au gouvernement – comme nous avons imposé, contre l'avis du gouvernement, les premières règles pour lutter contre la

ghettoisation. Nous n'étions pas tous frondeurs, mais nous étions parfois capables d'imposer certaines priorités au gouvernement que nous soutenions – en l'occurrence, nous avions en effet mis Mme Emmanuelle Cosse en minorité.

Sur le sujet qui nous occupe, nous savons très bien ce qui se passe dans certains quartiers, comment certains réseaux s'y implantent et comment ils utilisent les structures existantes. C'est vrai, je le redis, des associations en général, en particulier des associations de parents d'élèves ou d'aides aux devoirs... Et ce sont toujours les mêmes réseaux. Ne nous racontons pas d'histoire, c'est quelque chose que nous vivons quotidiennement !

Nous devons donc être extrêmement attentifs, et ne pas accepter n'importe quoi. Pour connaître un peu ces réseaux et savoir comment ils procèdent, je peux vous assurer que la prochaine structure qu'ils veulent investir – ils le disent eux-mêmes – ce sont les associations de locataires. Il y a là, ils le sentent bien, des revendications. Et les grandes fédérations ne sont pas suffisamment présentes dans certains quartiers : il y a un vide, et ils veulent l'occuper.

Il faut donc des garde-fous très solides ; ceux instaurés par la loi Égalité et citoyenneté me paraissent bons.

Mme la présidente. La parole est à M. Mickaël Nogal.

M. Mickaël Nogal. Je n'avais pas la chance de siéger sur ces bancs lorsque cette loi a été discutée ici. Mais j'ai fait mon travail de député, et j'ai lu le compte rendu des débats. Si je ne me trompe pas, le gouvernement était en effet défavorable à l'amendement de M. Bies. Mme Audrey Linkenheld avait par ailleurs demandé l'élargissement de la possibilité d'affiliation.

Au regard de l'objectif recherché par M. Bies, que je ne connais pas personnellement, tout en ayant à l'esprit les difficultés que M. Pupponi, M. Lagarde ou moi-même rencontrons, je me rangerai à l'avis de la rapporteure et du Gouvernement, car il me semble préférable d'attendre et de mener une analyse plutôt que de prendre une décision hâtive.

Je souscris pleinement aux propos que viennent de tenir nos collègues du groupe Nouvelle Gauche – je les salue. Il me paraît important de maintenir l'affiliation. Cela n'empêche nullement les gens de s'impliquer sur le terrain, d'être présents, à l'écoute. L'affiliation nationale ne me semble pas être un frein. Le groupe LaREM votera contre les amendements qui suppriment l'obligation d'affiliation. *(Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LaREM.)*

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde.

M. Jean-Christophe Lagarde. Monsieur Nogal, – nous avons échangé hors de l'hémicycle sur ce sujet –, vous êtes élu d'un quartier dans lequel ce genre de dérive pourrait exister. Existe-t-il, dans le quartier du Mirail, une association de locataires communautarisée ? Si c'est le cas, vous pourriez me convaincre, mais je ne crois pas que ce soit le cas.

Vous mettez en avant la garantie qu'apportent les grandes fédérations nationales. Or l'actualité nous fournit un éclatant exemple – je comprends bien la gêne, je connais l'issue du débat et je la déplore, mais chacun devra assumer ses responsabilités – de ce que les fédérations nationales garantissent pour éviter le communautarisme. Je pense à l'attitude de la présidente de l'UNEF – Union nationale des étudiants de France – : cela fonctionne admirablement le monopole !

M. Mickaël Nogal. C'est dommage d'utiliser ce genre d'argument !

M. Jean-Christophe Lagarde. Je crois me souvenir que le ministre de l'intérieur a estimé qu'il s'agissait d'une dérive – qui ne concerne pas une association locale.

Vous arguez du fait que les locataires ont le droit de créer une amicale. Ils essaieront de rencontrer le gestionnaire mais, pour pousser la porte du conseil d'administration, leur choix se résumera à la soumission ou la disparition. Madame la rapporteure, vous avez cité l'association DAL : soit vous adhérez à son idéologie, vous l'alimentez, soit vous n'avez plus rien à dire et vous n'avez pas le droit d'entrer dans le conseil d'administration.

Pardon si je m'attarde un peu sur ce sujet, mais je pense que sur le reste nous pourrions accélérer.

Cette disposition est à l'opposé de ma vision des corps intermédiaires et de la démocratie : je ne crois pas qu'un seul d'entre vous, lorsqu'il était candidat, ait imaginé pouvoir un jour verrouiller la capacité de se présenter. J'ai vécu dans un territoire très verrouillé.

L'un d'entre vous mettait ma position sur le compte d'une expérience locale, mais cela n'a rien à voir. Vous imaginez bien que les 20 % des conseils d'administration ne se trouvent pas tous dans ma circonscription ! Je défends une vision nationale et je maintiens – ne racontons pas d'histoires – mes propos sur ce qui s'est passé à la fin de la dernière législature. Je regrette presque – encore que – que M. Bies ne soit plus là, car j'aurais pu échanger avec lui.

Des démons peuvent surgir localement, dites-vous. Mais il y a aussi des mafias qui peuvent se constituer autour des associations agréées, la collusion entre les uns et les autres devient scandaleuse. Vous avez évoqué l'attribution des logements. Le problème existe mais il se pose aussi en amont dans les conseils d'administration, par exemple sur la décision de construire dans telle ou telle cité.

Ce que vous avez décidé de supprimer fonctionne bien depuis trente-cinq ans. Par exemple, vous ne verrez jamais une association indépendante dans le conseil d'administration d'un énorme bailleur social comme le groupe Immobilière 3F. Mais, dans une coopérative d'HLM ou dans un office public de l'habitat, dans un bailleur social à dimension locale, cela vaut la peine de débattre non pas avec le DAL ou la CNL, mais avec les vrais locataires. C'est ce que vous vous apprêtez à refuser. Je le regrette profondément.

C'est un clin d'œil, monsieur le ministre, mais vous souhaitez donner le droit de se présenter à ceux qui seront les plus critiques sur votre réforme. Vous aurez l'occasion d'expliquer aux locataires, lors des élections, qu'ils ne doivent surtout pas voter pour ceux à qui vous avez donné le monopole puisqu'ils critiquent tout ce que vous avez fait à l'Assemblée nationale. Parfois l'histoire est un peu...

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Cruelle !

M. Jean-Christophe Lagarde. ...coquine.

M. Patrick Mignola. Le pouvoir organise son contre-pouvoir !

M. Jean-Christophe Lagarde. Il est une question qui devra être tranchée avant la fin du quinquennat : on reproche à la majorité de ne pas croire en les corps intermédiaires. En l'espèce, vous y croyez un peu trop, si j'ose dire ; vous

fantasmez sur le fait qu'elles vous seront reconnaissantes. Pour en connaître plusieurs, je pense que vous vous faites beaucoup d'illusions.

Je conclus sur une déception. L'avis défavorable de la rapporteure et de M. Nogal est à l'opposé de la réaction des « marcheurs » que j'avais imaginée en rédigeant cet amendement. Depuis deux ans – avant l'élection et après –, tous les discours de leur part que j'ai entendus revendiquaient l'ouverture de la société française. Parmi les orateurs qui ont évoqué le communautarisme, aucun n'est capable de citer un exemple. La loi permet déjà de l'éviter.

Pour maintenir ce monopole, auquel vous étiez jusqu'à présent étranger, vous êtes en train de transformer les marcheurs en verrouilleurs, et ce n'est pas bien.

Je veux que chaque locataire qui sera écarté, éradiqué de son conseil d'administration sache que cela aurait pu être évité. Soyez sûrs que ce débat se poursuivra au Sénat. Vous avez le droit de décider de les écarter, mais à mes yeux, il vous reste une session de rattrapage : elle est au Sénat mais elle peut aussi être dans le fait d'être plus ouverts dans les différents conseils de l'habitat et de la consommation. Si vous faites cela, je retirerai tout ce que j'ai dit, et peut-être que je n'aurai pas mené pour rien ce combat pour les 20 % de personnes qui se sont impliquées bénévolement dans le mouvement social et dans la représentation des locataires, et qui savent aujourd'hui qu'il leur reste sept mois de mandat avant de disparaître si vous ne changez pas d'avis.

Mme la présidente. La parole est à Mme Isabelle Florennes.

Mme Isabelle Florennes. Il est difficile d'ajouter aux excellents arguments développés par M. Lagarde et M. Mignola. Le groupe MODEM, vous le savez, est très attaché à la démocratie locale depuis longtemps. C'est la raison pour laquelle nous menons ce combat sur la présence des associations indépendantes.

M. le ministre a parlé de méthode. J'aimerais en savoir un peu plus : au-delà de la navette parlementaire, qui est également une méthode, quelle est votre méthode ? Les associations nous ont alertés il y a quelques mois – ce n'est pas récent. Cela n'a pas dû vous échapper, vous avez dû les recevoir. Il me semble dommage d'arriver devant cette assemblée sans évolution, sans argument – vos arguments ne nous convainquent pas.

S'agissant des élections qui se tiendront à la fin de l'année, si le délai vous pose problème, vous pouvez parfaitement les décaler – c'est le Gouvernement qui prend le décret. Les interrogations sont encore trop nombreuses.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 981. *(Il est procédé au scrutin.)*

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	66
Nombre de suffrages exprimés	55
Majorité absolue	28
Pour l'adoption	8
contre	47

(L'amendement n° 981 n'est pas adopté.)

M. Bruno Millienne. Quel beau déni de démocratie !

Rappel au règlement

Mme la présidente. La parole est à M. Thibault Bazin, pour un rappel au règlement.

M. Thibault Bazin. Ce rappel s'appuie sur l'article 58, alinéa 1, du règlement et concerne l'organisation de nos travaux. Je profite de la présence du secrétaire d'État aux relations avec le Parlement. Nous avons examiné la moitié des amendements déposés sur ce texte au cours de quarante-neuf heures de séance. Nous avons consommé moins de vingt-cinq heures sur les cinquante heures allouées par le temps programmé. Il suffit donc de multiplier par deux le nombre d'heures décomptées dans le cadre du temps programmé pour connaître le nombre d'heures de débat.

Il reste vingt-six heures de débat programmées dans l'ordre du jour. Il y a donc un souci pour achever l'étude de ce texte.

M. François Pupponi. Eh oui !

M. Mickaël Nogal. Cela va bien se passer !

M. Thibault Bazin. Nous sommes plusieurs ici à ne pas vouloir passer un troisième week-end dans l'hémicycle. Nous souhaiterions donc que la conférence des présidents puisse se réunir au plus tôt afin de disposer d'une visibilité sur nos futurs travaux et ne pas devoir attendre mardi matin pour savoir si nos travaux vont se poursuivre vendredi ou – et je crois que cette position est partagée – s'ils reprendront la semaine suivante, en décalant l'examen du projet de loi pour la liberté de choisir son avenir professionnel. *(Applaudissements sur les bancs des groupes LR, NG, GDR et FI.)*

Mme la présidente. C'est noté, monsieur Bazin.

Après l'article 29 (suite)

(Le sous-amendement n° 3225 n'est pas adopté.)

(L'amendement n° 1646 rectifié n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Sur l'amendement n° 1509, je suis saisie par le groupe de la Gauche démocrate et républicaine d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir cet amendement.

M. Stéphane Peu. Il est défendu.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Votre amendement a pour objet l'organisation des élections dans les coopératives HLM. Vérification faite, il est erroné d'affirmer que les locataires ne sont pas représentés au sein des conseils d'administration des sociétés Coop'HLM. Il s'agit précisément de l'un des collèges obligatoires au sein de ces sociétés. À l'inverse des autres catégories d'organismes HLM, le mode de désignation des représentants des locataires est du ressort de l'assemblée générale des coopérateurs, conformément au droit coopératif, car tous les locataires sont coopérateurs.

L'amendement est donc satisfait. Je demande son retrait ; sinon avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Je mets aux voix l'amendement n° 1509.

(Il est procédé au scrutin.)

Mme la présidente. Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants	57
Nombre de suffrages exprimés	51
Majorité absolue	26
Pour l'adoption	5
contre	46

(L'amendement n° 1509 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Robin Reda, pour soutenir l'amendement n° 313.

M. Robin Reda. Je ne détaillerai pas le dispositif innovant que propose M. Peltier pour créer un contrat progressif d'accession à la propriété.

Cette loi aborde de nombreux sujets mais, nous avons eu l'occasion de le dire à de nombreuses reprises, un thème nous semble très absent : l'accession à la propriété, un idéal que nous pourrions atteindre collectivement, dans lequel les Français pourraient devenir propriétaires de leur logement, y compris dans le logement social. Nombre de citoyens paient un loyer mensuel pendant toute leur vie et, à la fin, n'ont rien acquis. On pourrait imaginer des mécanismes de transfert de propriété beaucoup plus innovants. C'est dans ces termes que nous devons réfléchir au logement de demain.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Le dispositif d'accession progressive à la propriété existe déjà. Il s'agit du contrat de location-accession que nous avons maintenu en commission.

Je demande le retrait de l'amendement ; à défaut, avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Avis défavorable également. L'accession à la propriété ne passe pas nécessairement par des contrats. D'autres dispositifs existent, notamment des financements tels que les locations avec option d'achat que certains professionnels sont en train de mettre en place. Il faut travailler sur ce volet plus que sur un nouveau bail.

(L'amendement n° 313 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie d'un amendement n° 2998, qui fait l'objet d'un sous-amendement n° 3222.

La parole est à M. Guillaume Vuilletet, pour soutenir l'amendement.

M. Guillaume Vuilletet. Selon la législation actuelle, les logements sociaux occupés doivent être proposés à la vente aux locataires, à leur conjoint ou à leurs ascendants et descendants. À l'occasion des premiers projets de cession de logements issus de programmes de l'association Foncière logement, les locataires manifestent un intérêt fort pour

l'achat de leur logement. Toutefois, certains d'entre eux n'ont pas la capacité financière de réaliser l'opération et souhaitent que leurs parents ou leurs enfants puissent acquérir le logement tout en les maintenant dans les lieux. Cette solution leur permettrait de sécuriser leur parcours locatif. Il est donc demandé d'élargir le champ d'application des ventes de logements occupés au conjoint, aux ascendants et aux descendants des locataires en place, à l'instar de ce qui se pratique pour les logements sociaux.

Mme la présidente. La parole est à Mme la rapporteure, pour donner l'avis de la commission sur l'amendement n° 2998 et soutenir le sous-amendement n° 3222.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis favorable sur l'amendement. Mon sous-amendement est rédactionnel.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Avis favorable sur l'amendement et le sous-amendement.

Mme la présidente. La parole est à M. Gilles Lurton.

M. Gilles Lurton. Je suis assez favorable à cet amendement, mais un point m'inquiète : une fois le logement acquis par les parents, madame la rapporteure, quelle clause permettra de garantir que les descendants seront bien maintenus dans les lieux et que le logement ne sera pas loué à d'autres personnes ?

Mme la présidente. La parole est à Mme la rapporteure.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Le droit commun régissant la transmission de la propriété entre ascendants et descendants s'appliquera.

(Le sous-amendement n° 3222 est adopté.)

(L'amendement n° 2998, sous-amendé, est adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Alain Ramadier, pour soutenir l'amendement n° 98.

M. Alain Ramadier. Il est défendu.

(L'amendement n° 98, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Alain Ramadier, pour soutenir l'amendement n° 100.

M. Alain Ramadier. Il est défendu.

(L'amendement n° 100, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 1508.

M. Stéphane Peu. Il est défendu.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. Éric Coquerel.

M. Éric Coquerel. Je soutiens cet amendement, qui vise à ce que tous les locataires soient représentés sans discrimination – y compris les locataires de logements intermédiaires, donc – au conseil d'administration des SEM dont il est question. Comme je l'ai dit tout à l'heure, une SEM de ce type, la Sémiso, existe à Saint-Ouen. Je vous assure que cette disposition serait largement profitable dans de nombreux cas. L'amendement devrait donc être adopté, selon moi, sans aucun problème.

(L'amendement n° 1508 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 21 et 502.

La parole est à Mme Nathalie Bassire, pour soutenir l'amendement n° 21.

Mme Nathalie Bassire. Nous proposons de proroger le dispositif « Pinel » pour quatre ans, mais sous sa forme actuelle. Cela permettrait aux zones rurales ainsi qu'aux villes moyennes, aux villes intermédiaires et aux petites communes de continuer à bénéficier du dispositif dès lors qu'elles font l'objet d'un agrément préfectoral en raison de besoins locaux spécifiques.

Mme la présidente. La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 502.

M. Gilles Lurton. Il est identique au précédent, qui a été très bien défendu par notre collègue, députée de La Réunion.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Cela relève de la loi de finances. Je demande le retrait des amendements. À défaut, j'émettrai un avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

Mme la présidente. Les amendements sont-ils maintenus ?

M. Gilles Lurton. Oui, madame la présidente.

(Les amendements identiques n° 21 et 502 ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Nathalie Bassire, pour soutenir l'amendement n° 24.

Mme Nathalie Bassire. Il est défendu.

(L'amendement n° 24, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de quatre amendements, n° 54 rectifié, 983 rectifié, 903 rectifié et 2791, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Robin Reda, pour soutenir l'amendement n° 54 rectifié.

M. Robin Reda. Il est défendu.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde, pour soutenir l'amendement n° 983 rectifié.

M. Jean-Christophe Lagarde. Il est défendu.

Mme la présidente. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 903 rectifié.

M. Stéphane Peu. Il a été déposé par l'ensemble de notre groupe, et Mme Huguette Bello y est très attachée. Nous demandons que, dans un délai de six mois après la promulgation de la présente loi, le Gouvernement remette un rapport sur les conséquences de la suppression de l'allocation personnalisée au logement accession – APL accession – dans les départements et régions d'outre-mer. Cette suppression a eu de nombreuses conséquences, qui se sont cumulées, notamment à La Réunion : elle a posé des problèmes aux familles les plus modestes et aux petites entreprises, mais aussi en matière d'emploi, d'aménagement du territoire et de lutte contre l'habitat indigne et insalubre. Il aurait été préférable d'évaluer la mesure dans une étude d'impact *a priori*, mais, maintenant que la décision a été prise, il convient de l'évaluer, au minimum, *a posteriori*, en vue de la rectifier éventuellement. La remise d'un tel rapport s'impose.

Mme la présidente. La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 2791.

M. François Pupponi. Il est défendu.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur ces amendements ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Il s'agit de demandes de rapport sur des éléments qui relèvent de la loi de finances. Je propose que ces éléments soient évalués par les rapporteurs budgétaires. Avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

Mme la présidente. La parole est à Mme Nathalie Bassire.

Mme Nathalie Bassire. J'apporte mon soutien plein et entier à l'amendement déposé par Mme Bello et les membres de son groupe.

Mme la présidente. La parole est à M. Éric Coquerel.

M. Éric Coquerel. Pour en avoir discuté avec Jean-Hugues Ratenon, député de La Réunion, membre de notre groupe, j'appuie, moi aussi, cet amendement. J'entends bien qu'il s'agit d'une mesure liée à la loi de finances, mais je connais bien la situation des outre-mer : si la suppression des APL pénalise tous les Français, elle affecte davantage encore nos compatriotes d'outre-mer, notamment à La Réunion. Je pense qu'un tel rapport serait de bon aloi.

M. François Pupponi. Oui !

M. Éric Coquerel. Là encore, le Gouvernement pourrait accepter cet amendement sans se renier nullement.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Je souhaite répondre pour éviter toute confusion. Nous sommes vraiment en train de travailler sur cette question, de manière constructive et efficace, afin d'établir un bilan de la situation et des conséquences de la mesure. Nous avons reçu les parlementaires directement concernés par le sujet – vous avez évoqué plus particulièrement La Réunion. Comme je l'ai déjà indiqué dans cette enceinte, le Parlement peut se saisir de la question si nécessaire. En tout cas, nous vous fournirons le

résultat du travail que nous menons actuellement, en collaboration avec les élus locaux et les services déconcentrés de l'État, pour essayer de régler ce problème.

(Les amendements n^{os} 54 rectifié, 983 rectifié, 903 rectifié et 2791, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)

Article 29 bis

(L'article 29 bis est adopté.)

Après l'article 29 bis

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements portant articles additionnels après l'article 29 bis.

La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n^o 2693.

M. François Pupponi. Il porte sur un sujet dont nous avons déjà beaucoup parlé. Vous avez souhaité que les ventes de logements entre bailleurs sociaux s'accélèrent. Mais il n'est pas question, bien sûr, que les communes subissent des conséquences financières du fait de ces ventes. Par cet amendement, nous proposons que les logements qui ont déjà bénéficié de l'une des exonérations prévues aux articles 1384, 1384 A et 1384 C du code général des impôts – celle prévue à l'article 1384 D du même code a été traitée dans le cadre du projet de loi finances – ne puissent pas faire l'objet d'une nouvelle exonération lorsqu'ils sont vendus. En d'autres termes, les logements qui ont déjà été exemptés de taxe foncière pendant quinze ans ne pourraient pas en être exemptés pendant quinze ans supplémentaires. Cela ferait perdre de la recette fiscale aux communes concernées, en particulier à celles dans lesquelles ces logements sont concentrés, qui sont souvent les plus défavorisées.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Je vous réponds dans le détail, monsieur Pupponi. Si je ne le faisais pas, je ne doute pas que vous me demanderiez de le faire.

M. François Pupponi. Oui !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Nous connaissons bien ce sujet, dont nous avons déjà longuement discuté lors de l'examen du projet de loi de finances. Beaucoup de choses ont déjà été faites. Ce débat renvoie notamment au dossier Icade, que vous avez connu sur votre territoire, monsieur Pupponi. Depuis lors, un décret a été pris, au début du mois de mai 2017 pour empêcher qu'une telle affaire ne se reproduise. En l'état, nous avons circonscrit au maximum le périmètre des cas, notamment en acceptant un amendement que vous aviez proposé au projet de loi de finances.

M. François Pupponi. Oui !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Un seul cas perdure : l'exonération reste possible lorsque l'acquisition concerne un logement déconventionné depuis plus de dix ans. Mais c'est vraiment l'épaisseur du trait.

Mme la présidente. J'en déduis que l'avis du Gouvernement est défavorable.

La parole est à M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Vous proposez de favoriser la vente de logements sociaux. Soit, c'est votre choix. Des bailleurs sociaux vont vendre des logements qui seront achetés par des sociétés privées ou d'autres bailleurs. Or il ne faut pas que les communes concernées soient pénalisées fiscalement, à moins qu'elles ne donnent leur accord. Nous avons connu l'opération Icade et nous ne voulons pas que cela se reproduise. Sinon, je le répète, vous ferez supporter aux collectivités locales une opération financière à laquelle elles ne participent pas. Selon moi, l'État, le Parlement ou, le cas échéant, les bailleurs n'ont pas à demander aux communes de payer les décisions qu'ils prennent ; ce serait de la mauvaise gestion.

Il faut examiner le décret et étudier tous les cas. Je ne suis pas sûr qu'ils soient tous couverts, et c'est pour cette raison que j'ai déposé cet amendement. Nous y reviendrons sûrement en deuxième lecture, même s'il ne reste qu'un seul cas. Je reconnais que des efforts ont été faits dans le cadre de la loi de finances, monsieur le secrétaire d'État, mais je pense qu'il faut aller plus loin.

(L'amendement n^o 2693 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Marjolaine Meynier-Millefert, pour soutenir l'amendement n^o 337.

Mme Marjolaine Meynier-Millefert. Il est défendu.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Défavorable.

Mme la présidente. La parole est à Mme Marjolaine Meynier-Millefert.

Mme Marjolaine Meynier-Millefert. Je retire l'amendement.

(L'amendement n^o 337 est retiré.)

Article 30

Mme la présidente. La parole est à Mme Christelle Dubos, pour soutenir l'amendement n^o 2911.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. L'objet de cet amendement est de sécuriser l'utilisation par l'Agence nationale de contrôle du logement social, l'ANCOLS, du répertoire des logements locatifs sociaux, le RPLS.

(L'amendement n^o 2911, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

(L'article 30, amendé, est adopté.)

Après l'article 30

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements portant articles additionnels après l'article 30.

La parole est à M. François Jolivet, pour soutenir l'amendement n^o 2460.

M. François Jolivet. Défendu !

(L'amendement n° 2460, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. François Jolivet, pour soutenir l'amendement n° 2461.

M. François Jolivet. Défendu !

(L'amendement n° 2461, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Article 31

Mme la présidente. La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 1505.

M. Stéphane Peu. Cet amendement a un statut un peu particulier : c'est un amendement de suppression, mais qui s'apparente d'une certaine manière à un amendement d'appel.

L'article 31 nous propose de ratifier les ordonnances relatives à l'organisation du « 1 % logement ».

Celui-ci est l'un des résultats du génie français, instauré à la fin de la guerre, dans l'espérance incarnée par le Conseil national de la Résistance, dans l'effort de reconstruction nationale et l'aspiration à la réconciliation nationale pour davantage de cohésion. Il le fut de manière volontaire par plusieurs entreprises avant de devenir obligatoire en 1953, dix ans après sa création. Il a été le troisième pilier du financement du logement social en France, avec les subventions publiques et les prêts bonifiés de la Caisse des dépôts, adossés au livret A.

Puis, de fil en aiguille, le « 1 % logement » a été détourné de son usage. Il était géré par des caisses paritaires où siégeaient des représentants des salariés. Finalement, il équivaut à du salaire différé, à du salaire socialisé. Mais, depuis quelques années – pour le coup, ce n'est pas le gouvernement actuel qui en est responsable, je m'empresse de le dire (*Sourires sur les bancs du Gouvernement*) ; les responsabilités sont très partagées sur ces bancs, elles sont, entre autres, immédiatement à ma gauche (*Sourires*) –, depuis quelques années, disais-je, on assiste à un jeu de dupes : le « 1 % » ne serait pas fiscalisé, mais ses recettes viendraient financer des politiques publiques – ce qui, vous l'avouerez, revient un peu au même –, notamment, mais pas seulement, à la politique de rénovation urbaine.

Au moment où notre pays connaît une crise du logement et de son financement, je forme un vœu avant la signature des ordonnances et la réforme du « 1 % logement » – qui présente des aspects positifs, notamment touchant la centralisation ; mais il s'agit surtout de l'affectation des fonds. Je suis farouchement opposé à la fiscalisation du « 1 % », rejoignant sur ce point tous les partenaires sociaux, du MEDEF à la CGT. Il serait bon, pour la production de logements dans notre pays, pour accroître notre capacité à loger les salariés, que le « 1 % », au lieu d'être ponctionné en vertu de divers accords au profit du financement de politiques publiques – tout à fait louables au demeurant –, revienne à sa mission originelle, aussi urgente ou presque aujourd'hui qu'elle l'était il y a trente ans en égard à la crise du logement : servir exclusivement, ou en tout cas essentiellement, à loger les salariés.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. La restructuration du réseau Action logement et sa transformation en véritable groupe intégré a été entreprise par les partenaires sociaux eux-mêmes. Elle permet de dégager de nombreux moyens en faveur de la politique du logement, grâce à la fin de la concurrence inutile entre les collecteurs et à l'économie d'échelle.

Avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Si j'ai bien compris, monsieur Peu, vous ne remettez pas en cause la réforme d'Action logement elle-même (*M. Stéphane Peu approuve*), enclenchée sous les gouvernements précédents et qui a eu des effets bénéfiques, vous l'avez reconnu ; mais vous ne souhaitez pas la fiscalisation de la ressource.

M. Stéphane Peu. Ni son détournement !

M. Jacques Mézard, ministre. Si j'ai bien compris votre propos, c'est cela. Vous souhaitez donc que les fonds perçus sur ce que l'on appelle encore le « 1 % logement » – sans que cela ne corresponde plus à la réalité – soient destinés au logement des salariés, dans la continuité du cadre initial.

Ce que nous voyons aujourd'hui du fonctionnement du dispositif, qui est un fonctionnement réellement paritaire, va nettement dans ce sens.

S'agissant de la suppression de l'article, nous ne pouvons avoir qu'un avis défavorable. Pour le reste, ce que l'on peut qualifier, si vous voulez, d'amendement d'appel est surtout un message relatif à l'utilisation des fonds du « 0,45 % » ; et ce message, je l'entends.

M. Stéphane Peu. Merci.

(L'amendement n° 1505 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à Mme Christelle Dubos, pour soutenir l'amendement n° 2904.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Il est rédactionnel.

(L'amendement n° 2904, accepté par le Gouvernement, est adopté.)

(L'article 31, amendé, est adopté.)

Après l'article 31

Mme la présidente. Je suis saisie d'amendements portant articles additionnels après l'article 31.

La parole est à M. Guillaume Vuilletet, pour soutenir l'amendement n° 2901.

M. Guillaume Vuilletet. Il est défendu.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Demande de retrait ; à défaut, avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

M. Guillaume Vuilletet. Il est retiré !

(L'amendement n° 2901 est retiré.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 3067 rectifié et 3098.

La parole est à M. Guillaume Vuilletet, pour soutenir l'amendement n° 3067 rectifié.

M. Guillaume Vuilletet. J'abonde dans le sens de Stéphane Peu concernant le rôle fondamental que joue aujourd'hui Action logement dans la politique globale du logement.

Je nuancerai toutefois son propos concernant la période des coups de tonte réguliers sur Action logement – à laquelle l'expression « dodu dormant » est, je crois, restée attachée. Nous avons assisté récemment à une transformation plutôt bien menée, au service de l'intérêt collectif. Désormais, on peut dire qu'Action logement est acteur des missions qu'il négocie avec l'État.

Cela a d'ailleurs fait l'objet d'une convention quinquennale signée récemment et actuellement mise en œuvre. Cette convention inclut un élément fort : l'idée d'accompagner les salariés en mobilité. C'est dans ce cadre qu'a été prévu un nouveau dispositif appelé « Louer pour l'emploi », permettant de mobiliser le parc privé pour accompagner la mobilité des actifs, en complément du parc locatif social.

Le dispositif « Louer pour l'emploi » repose sur un socle prévoyant la sécurisation des loyers et des bailleurs au travers du dispositif Visale et de divers prêts et aides. La possibilité de conventionner ainsi le parc privé permettrait d'accroître l'offre de logements.

En application de la convention quinquennale et en vue du déploiement du dispositif « Louer pour l'emploi », l'amendement permettrait d'apporter une aide financière aux propriétaires privés contribuant à la mobilisation du parc privé et de rémunérer les intermédiaires agréés.

Mme la présidente. La parole est à Mme Christelle Dubos, pour soutenir l'amendement n° 3098.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Défendu !

(Les amendements identiques n° 3067 rectifié et 3098, acceptés par la commission et le Gouvernement, sont adoptés.)

Mme la présidente. La parole est à M. Guillaume Vuilletet, pour soutenir l'amendement n° 2905.

M. Guillaume Vuilletet. Défendu.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Demande de retrait.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

M. Guillaume Vuilletet. Retiré !

(L'amendement n° 2905 est retiré.)

Article 32

Mme la présidente. Je suis saisie de quatre amendements, n° 930 deuxième rectification, 1268, 59 et 2694, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 930 deuxième rectification.

M. Thibault Bazin. L'intérêt de notre fonctionnement actuel est que l'examen du texte en commission permet de préciser et d'améliorer en séance ce qui doit l'être. Il y va de la qualité de la loi.

Lors des débats en commission, le secrétaire d'État nous a informés que les conventions d'utilité sociale, les CUS, étaient tombées au 31 décembre 2017. Espérons que nous puissions les relever !

À cette fin, je vous propose de rédiger l'alinéa 2 comme suit, c'est-à-dire dans une rédaction à nouveau rectifiée par rapport à celle que vous avez sous les yeux, raison pour laquelle je vous en donne lecture :

« Les engagements des conventions d'utilité sociale conclues en application de l'article L. 445-1 du code de la construction et de l'habitation dans sa rédaction issue de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion sont » – c'est ici que figure le changement – « prorogés jusqu'à la signature d'une nouvelle convention d'utilité sociale avec l'État. Avant le 1^{er} juillet 2019, les organismes d'habitations à loyer modéré transmettent au représentant de l'État du département de leur siège un projet de convention d'utilité sociale. Avant le 31 décembre 2019, ils concluent avec l'État une convention d'une durée de six ans renouvelable qui prend effet le 1^{er} juillet 2019 ».

Cela permet de préciser le calendrier de l'élaboration et de l'entrée en vigueur des CUS de deuxième génération, ainsi relevées – je dois vous avouer que, pour cela, j'ai reçu l'aide du SAMU du cabinet ministériel, qui m'a précisé comment bien rédiger mon amendement de manière à sauver nos CUS.

Mme la présidente. La parole est à Mme Valérie Lacroute, pour soutenir l'amendement n° 1268.

Mme Valérie Lacroute. Défendu !

Mme la présidente. La parole est à M. Robin Reda, pour soutenir l'amendement n° 59.

M. Robin Reda. Défendu !

Mme la présidente. La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 2694.

M. François Pupponi. Défendu !

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission sur ces amendements ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je demande le retrait des amendements n° 1268, 59 et 2694 au profit de l'amendement n° 930 deuxième rectification, puisque M. Bazin a très bien travaillé avec le cabinet ministériel. *(M. Gilles Lurton applaudit.)*

M. François Pupponi. Ce n'est pas très gentil pour les autres !

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Je salue le travail accompli par M. Bazin et les services. Je m'étais engagé en commission à offrir un verre à tous ceux qui y arriveraient : je tiendrai ma promesse ! (*Sourires.*)

Mme la présidente. Même avis que la commission, donc.

M. François Pupponi. Bien que l'on ait dit que nous avons mal travaillé, je retire mon amendement !

Mme Valérie Lacroute et M. Robin Reda. Nous retirons les nôtres également.

(*Les amendements n^{os} 1268, 59 et 2694 sont retirés.*)

(*L'amendement n^o 930 deuxième rectification est adopté et l'amendement n^o 211 tombe.*)

(*L'article 32, amendé, est adopté.*)

Article 33

Mme la présidente. La parole est à Mme Emmanuelle Ménard, pour soutenir l'amendement n^o 1894.

Mme Emmanuelle Ménard. Il est défendu.

(*L'amendement n^o 1894, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.*)

(*L'article 33 est adopté.*)

Après l'article 33

Mme la présidente. Nous en venons à plusieurs amendements portant articles additionnels après l'article 33.

Sur l'amendement n^o 1290, je suis saisie par le groupe UDI, Agir et indépendants d'une demande de scrutin public.

Le scrutin est annoncé dans l'enceinte de l'Assemblée nationale.

La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde, pour soutenir l'amendement n^o 1290.

M. Jean-Christophe Lagarde. Le groupe UDI, Agir et indépendants souhaite proposer, après l'article 33, plusieurs améliorations et corrections à des lois déjà existantes et inefficaces.

Suite à la loi d'orientation et de programmation pour la sécurité intérieure, LOPSI, qui date du temps où Nicolas Sarkozy était ministre de l'intérieur, l'article L. 126-3 du code de la construction et de l'habitation dispose que : « Le fait d'occuper en réunion les espaces communs ou les toits des immeubles collectifs d'habitation en empêchant délibérément l'accès ou la libre circulation des personnes ou le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté est puni de deux mois d'emprisonnement et de 3 750 € d'amende. »

J'ai participé à l'époque à ces débats. Le ministre de l'intérieur voulait qu'il soit possible d'interpeller une personne qui squattait, pour dire les choses plus simplement, un hall d'immeuble, et de la mettre en garde à vue. Cette disposition date de 2003. Quinze ans plus tard, il s'avère qu'elle n'a pas

été efficace. Chacun d'entre vous peut s'en rendre compte auprès de ses concitoyens : les squats de halls d'immeuble se multiplient, s'aggravent et exaspèrent toujours autant que par le passé les habitants, qui aimeraient vivre tranquillement chez eux mais ne le peuvent pas. Le gourdin, très lourd, qui avait été prévu est en réalité parfaitement inefficace.

La caractérisation de l'infraction, en effet, n'a quasiment jamais été possible. Même si je n'ai pas les derniers chiffres, je ne crois pas me tromper en disant que, dans toute la France, il y a eu moins de trente procédures judiciaires engagées, soit à peu près le même nombre que celui des squats qui occupent ce soir les halls d'immeuble de ma seule circonscription. Dans les faits, cette loi, pénalement répréhensible, n'existe pas.

L'amendement vise à vous proposer deux choses. Il s'agirait, d'une part, de remplacer la peine très lourde d'une infraction qu'on ne sait pas caractériser par une peine d'amende.

S'agissant, d'autre part, du deuxième élément, je précise que, s'il devait choquer Mme la rapporteure, le Gouvernement ou la majorité, un amendement de repli est prévu. Nous rencontrons des difficultés particulières à cause du dispositif de la quotité insaisissable. Pour éviter qu'un citoyen français ne soit totalement appauvri, il existe une loi qui interdit de prélever de l'argent à quelqu'un, alors même qu'il a des dettes ou qu'il a été sanctionné, dès lors qu'un certain seuil, d'à peu près le montant du RSA, est atteint. Une partie de nos concitoyens échappe ainsi totalement à l'amende. Aussi, pour éviter de se retrouver dans le cas de 2003, afin de remplacer une sanction fictive par une sanction plus réelle, je prévois également, dans cet amendement, que la quotité insaisissable puisse être ponctionnée par voie d'amende, éventuellement en étant échelonnée par le trésorier public.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Mon argumentaire sera le même pour cet amendement et le prochain. L'amendement élargit la définition du délit d'occupation des espaces communs, tout en remplaçant une peine de deux mois de prison par une amende de 35 à 75 euros. Le dispositif actuel est, en pratique, très peu mis en œuvre, car la procédure est trop longue. Le principe d'une sanction plus faible, susceptible d'être mise en œuvre plus facilement, peut avoir de l'intérêt, mais l'abaissement du niveau de sanction est trop important. Cette question mérite d'être expertisée. Demande de retrait ou avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Avis défavorable. J'ai fait passer une proposition de loi pour contraventionnaliser le premier usage de stupéfiants. C'est vous dire que je ne suis pas hostile au principe de contraventionnalisation. Cependant, en l'espèce, je ne suis pas certain que votre amendement aille dans le bon sens, quand bien même vous soulevez deux vrais problèmes. Le premier, c'est qu'il y a très peu de poursuites. Le deuxième problème, c'est que les sanctions prononcées ne sont pas exécutées, ce qui est d'ailleurs un problème plus général. Je n'ai pas les chiffres récents, mais, pour m'en être occupé lorsque j'étais au Sénat, je sais que pratiquement 60 % des peines prononcées n'étaient pas exécutées ou qu'elles l'étaient des années plus tard. C'est l'un des vrais problèmes, si ce n'est le problème principal, de la politique pénale depuis de longues années en France.

Si j'ai bien compris, vous nous proposez de supprimer le délit, qui fait l'objet d'une sanction de deux mois d'emprisonnement et de 3 750 euros d'amende, laquelle peut être doublée en cas de voie de fait ou de menaces, pour le remplacer par une contravention de deuxième classe, de 150 euros maximum, en précisant qu'il sera possible de prélever ce montant sur la fraction insaisissable du salaire, ce qui n'est pas très possible techniquement.

M. Jean-Christophe Lagarde. Mais si !

M. Jacques Mézard, ministre. Surtout, vous réduisez trop considérablement l'échelle des peines. Nous savons tous qu'il y a souvent du trafic dans ces halls d'immeuble. Ce n'est pas une amende de 150 euros maximum, même ponctionnable sur la quotité insaisissable, qui va faire fuir les squatteurs. Je ne suis donc pas vraiment convaincu.

Par ailleurs, le fait de contraventionnaliser rend impossibles certaines modalités d'enquête de la police ou de la gendarmerie : pas de flagrance possible, pas de perquisition sans consentement de la personne, pas de garde à vue. Je vous suggère de réfléchir à ces éléments. Je vois bien votre objectif, et le comprends ; mais je ne suis pas sûr que vous proposiez le bon traitement de la maladie.

Mme la présidente. La parole est à M. Guillaume Larrivé.

M. Guillaume Larrivé. Je voulais souligner la constance de Jean-Christophe Lagarde. Le débat de ce soir, les députés de la précédente législature l'ont déjà eu. Plus tôt encore, lorsque Nicolas Sarkozy était ministre de l'intérieur puis Président de la République, Jean-Christophe Lagarde déposait avec constance ses amendements.

Il y a bien un problème : la disposition pénale votée en 2003 est insuffisamment appliquée sur le terrain. Les arguments du ministre sont techniquement les bons, puisque le délit permet, en théorie, la garde à vue et d'autres procédures. Mais je voudrais demander au Gouvernement, en particulier à ses collègues de la Chancellerie, pourquoi la politique pénale est telle aujourd'hui que ce délit n'est pas appliqué. Pourquoi n'y a-t-il pas d'instruction de politique pénale pour que les parquets autorisent, de manière ciblée, des opérations « coup de poing », dans un périmètre défini ? Pourquoi ce délit est-il aussi peu appliqué ?

Il a son utilité théorique, mais Jean-Christophe Lagarde a raison de dire que, malgré cette efficacité théorique, son efficacité pratique est très faible. Il faudrait qu'une instruction de la garde des sceaux, ministre de la justice, ciblée vers les parquets les plus concernés territorialement, permette de donner à ce délit d'occupation des halls d'immeuble une plus grande effectivité.

Mme la présidente. La parole est à M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Nous connaissons bien ce sujet, puisque cela fait plus de dix ans que nous essayons de trouver une solution. Force est de constater que nous n'en avons pas été capables. Dans sa rédaction actuelle, la loi est inapplicable. Pour mettre en œuvre des procédures judiciaires, il faut que les policiers prouvent qu'il y a eu une claire volonté de la part de ces personnes d'empêcher l'accès aux bâtiments. C'est quasiment impossible à démontrer, à moins de mettre de la vidéoprotection partout. Il faut donc changer le texte. Faut-il aller jusqu'à interdire toute réunion dans les halls d'immeuble ?

M. Jean-Christophe Lagarde. Oui !

M. François Pupponi. J'y suis favorable, et j'ai déjà proposé des amendements en ce sens. Bien sûr, il ne faudrait pas que trois locataires qui se rencontrent en bas de la cage d'escalier et discutent soient condamnés, mais si on ne modifie pas les textes, les squats de halls d'immeuble continueront.

Je distingue deux types de squats : ceux liés au *deal*, qui relèvent aussi du travail des services spécialisés qui doivent faire tomber ces réseaux ; ceux de jeunes qui perturbent la vie du quartier tous les soirs, ce qui est insupportable.

M. Jean-Christophe Lagarde. Exactement !

M. François Pupponi. Ce qui est encore plus insupportable pour nos concitoyens, c'est que depuis dix ans, on leur dit qu'on légifère, ce qui est vrai, alors que la loi ne peut pas s'appliquer. Ce n'est pas que nous ne réussissons pas à l'appliquer, c'est qu'elle est inapplicable.

Il faut changer les textes. Des amendements sont d'ailleurs régulièrement déposés en ce sens. Mais, comme le ministre vient de l'expliquer, la Chancellerie empêche d'aller plus loin, car dire que la réunion d'un certain nombre de personnes dans une cage d'escalier est interdite, c'est juridiquement compliqué. Mais les textes, en l'état, ne sont pas applicables. La police nous dit qu'elle ne réussit jamais à prouver qu'il y a eu délibérément la volonté d'empêcher quelqu'un d'entrer. Nous devons trouver la bonne rédaction – peut-être d'ici à la deuxième lecture. En tout cas, c'est un vrai sujet à propos duquel nos concitoyens commencent à croire que le législateur et les gouvernements successifs ne sont pas capables de régler une situation qui leur est insupportable.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde.

M. Jean-Christophe Lagarde. Comme chacun d'entre vous ici le sait, trois choses sont insupportables pour nos concitoyens, et donnent le plus grand sentiment d'insécurité. Et, quand bien même le Gouvernement parviendrait à faire reculer d'une façon exorbitante la délinquance, il ne parviendrait pas à rétablir chez nos concitoyens le sentiment que les règles sont respectées. Ces trois choses les plus insupportables sont : le squat de halls d'immeuble, les gymkhanas et les rodéos avec des véhicules non immatriculés la plupart du temps et enfin les feux d'artifice, dont la période approche. Nos lois ne permettent pas aujourd'hui de lutter contre ces phénomènes.

J'essaie de faire des propositions en ce sens. Vous avez raison de souligner, monsieur Larrivé, que c'est avec une constance dont vous êtes l'un des meilleurs témoins, puisque je le proposais déjà alors que vous n'étiez même pas député, mais que nous travaillions déjà ensemble sur ce sujet. Ce n'est pas la politique pénale qui est en cause ; c'est que, comme vient de le dire François Pupponi, le délit n'est pas caractérisable. J'aurais bien modifié le délit, mais j'ai craint qu'on ne me fasse un procès ou qu'on ne me réponde ce que me disait Nicolas Sarkozy à l'époque, à savoir que c'est inconstitutionnel.

M. Jacques Mézard, ministre. Pas de comparaison !

M. Jean-Christophe Lagarde. Ce n'est pas vrai, ce n'est pas inconstitutionnel ! Je pense qu'il faudrait engager un double mouvement, en proposant, d'un côté, une peine moins théorique, et d'ailleurs scandaleuse. Vous avez dit tout à l'heure, monsieur le ministre, que les peines ne sont pas appliquées. Mais je ne défends pas l'idée, pas plus que Nicolas Sarkozy ne l'a fait dans cet hémicycle, de mettre

en prison quelqu'un qui squatte un hall d'immeuble. C'était seulement le moyen de l'en sortir. Mais les gardes à vue sont si nombreuses que tout est fait pour les réduire. Par conséquent, le moyen ayant disparu, le délit a disparu. Malgré tout, on continue à raconter sur les plateaux de télévision à nos concitoyens que le squat de halls d'immeuble est interdit. Cela participe grandement de la décrédibilisation de la parole de l'action publique.

Monsieur le ministre, vous souhaiteriez une évolution. J'ai proposé cet amendement ce soir, parce que vous ne reviendrez pas de sitôt avec un texte de loi sur le logement ou sur les conditions du bien-vivre au sein de la communauté qu'est le logement social – sujet qui n'est pas abordé ici, mais qui aurait permis de voir les différentes attitudes des locataires, ou la perception qu'ils ont de leur bail. J'ai également proposé cet amendement maintenant, parce que je n'ai pas vu que le ministre de l'intérieur nous proposerait dans les temps qui viennent un projet de nature pénale. Comme vient de le dire François Pupponi, c'est vraiment dans cette réforme que nous avons une chance de le placer. Sans quoi, après que Nicolas Sarkozy ministre de l'intérieur a échoué, que Nicolas Sarkozy Président de la République n'y est pas parvenu, pas plus que François Hollande, un quatrième quinquennat aura passé sans régler ce problème. Quel est le Français qui peut le comprendre ?

Quant à la question de l'insolvabilité, la plupart des squatteurs ne sont pas des trafiquants. Ce sont des gens qui « glandent » – excusez la familiarité de ce verbe dans l'hémicycle – dans les halls d'immeuble, faute d'occupation. Il y a certes des trafiquants de drogue, mais eux, nous savons comment les traiter : une fois leur cachette découverte, on peut les embarquer. Or celui qui n'a rien à faire, qui, il y a quelques années, buvait de la bière, et maintenant boit plutôt du Coca – hélas ! –, qui, il y a quelques années, passait sa nuit avec des pizzas dans le hall de l'immeuble, et le fait maintenant dans les étages, il n'y a que l'article L. 126-3 du code de la construction et de l'habitation qui en fait un délinquant, et rien d'autre. J'ai oublié de préciser que l'amende était doublée si le squatteur n'était pas un habitant de l'immeuble ou si le squat avait lieu de nuit, de sorte que le dispositif soit vraiment répressif.

Une autre façon de faire, puisque le Président de la République a dit qu'il souhaitait redonner du pouvoir aux tribunaux de police, serait de les renvoyer devant le tribunal de police pour qu'il y ait une sanction – très lourde puisque c'est une contravention de cinquième classe.

En tout cas, j'appelle vivement la majorité à se saisir de ce sujet, à l'occasion de ses niches parlementaires, par exemple. Réglez ce problème ! Je pense que les scores réalisés par Mme la Pen trouvent en partie leur origine dans le fait que la parole publique et nos lois ne sont plus appliquées, applicables ou respectées. Au cas d'espèce, nos concitoyens en ont une illustration tous les jours sur leur palier.

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

M. Jacques Mézard, ministre. Sans vouloir prolonger excessivement le débat, je voudrais souligner l'importance du sujet et vous dire, monsieur le député, que vous avez raison de l'aborder.

Je sais bien dans quel but cette mesure a été votée à l'époque, mais François Pupponi a raison, son application est extrêmement difficile. Caractériser « le fait d'occuper en réunion les espaces communs, les parkings souterrains ou les toits des immeubles collectifs d'habitation en empêchant

délibérément l'accès ou la libre circulation des personnes ou le bon fonctionnement des dispositifs de sécurité et de sûreté » est extrêmement difficile.

Un moyen serait de développer dans les quartiers la police de sécurité au quotidien lancée par le ministre de l'intérieur. À quoi bon passer son temps à modifier la législation, passer du délit à la contravention, de la contravention au délit, si on n'a pas le moyen de définir l'infraction de sorte que les forces de l'ordre puissent la réprimer de manière concrète ? Ce n'est pas en leur demandant de réprimer des délits extrêmement difficiles à caractériser qu'on aura des résultats. Même si on arrive à sanctionner plus souvent d'une amende de 150 euros, on n'aura pas encore résolu le problème.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde.

M. Jean-Christophe Lagarde. Je voudrais d'abord retirer l'amendement n° 1291 pour nous faire gagner du temps ainsi que ma demande de scrutin public.

Ce n'est certainement pas le développement de la police de proximité qui réglera le problème, monsieur le ministre. À raison d'un quartier par quinquennat en Seine-Saint-Denis, il faudrait attendre douze quinquennats pour que les halls d'immeubles ne soient plus squattés. Ce n'est pas possible !

Les polices d'État et municipales peuvent verbaliser quand il y a une contravention. Vous avez raison, je n'ai fait que reprendre le délit existant pour ne pas qu'on m'oppose l'inconstitutionnalité – ce qui est un mensonge de mon point de vue, mais on me l'a objecté plein de fois. Trouvez et caractérisez le délit, sinon assumons collectivement une impuissance publique qui me paraît domageable.

Mme la présidente. La parole est à M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Monsieur le ministre, ne pourrait-on pas d'ici à la deuxième lecture, organiser une rencontre avec la Chancellerie pour trouver le moyen de modifier les textes de façon à les rendre applicables ? Si on ne le fait pas à l'occasion de ce texte, je ne vois pas quel autre véhicule législatif nous permettra de trouver une solution. Je sais que c'est compliqué – cela fait dix ans qu'on essaie ! –, mais nous devons continuer de chercher une solution qu'elle soit à faire le constat que c'est plus compliqué qu'on l'imaginait. Mais au moins recherchons avec la Chancellerie, parce que c'est souvent elle qui bloque, la solution qui permette de définir le délit différemment.

(L'amendement n° 1290 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. Je suis saisie de trois amendements, n°s 931, 60 et 2695, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n°s 60 et 2695 sont identiques.

La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 931.

M. Thibault Bazin. Le présent amendement propose de proroger d'un an la durée de validité des diagnostics pour les logements.

Mme la présidente. La parole est à M. Alain Ramadier, pour soutenir l'amendement n° 60.

M. Alain Ramadier. Le présent amendement propose de proroger d'un an la durée de validité des diagnostics pour les logements HLM.

Mme la présidente. La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 2695.

M. François Pupponi. Défendu !

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Avis défavorable sur l'ensemble de ces amendements. Créant une rupture d'égalité injustifiée devant la loi entre les propriétaires bailleurs HLM et les autres propriétaires, ils présentent un risque d'inconstitutionnalité.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

(L'amendement n° 931 et les amendements identiques n° 60 et 2695, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 62 et 2696.

La parole est à M. Alain Ramadier, pour soutenir l'amendement n° 62.

M. Alain Ramadier. Il est proposé de permettre aux organismes HLM qui disposent en interne des compétences nécessaires pour la réalisation des diagnostics de les faire réaliser par ceux-ci.

Mme la présidente. La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 2696.

M. François Pupponi. Défendu !

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Je ne comprends pas. On nous explique depuis mercredi qu'on veut simplifier, éviter les dépenses inutiles en permettant aux bailleurs de faire les choses qu'ils peuvent faire. Si on les oblige à recourir à des prestataires extérieurs pour procéder à des diagnostics techniques qu'ils ont les moyens de faire en interne, moyens déjà financés par le locataire au travers des charges, cela va augmenter ces charges. Pourquoi les obliger à passer par des organismes extérieurs pour leur faire faire ce qu'ils sont techniquement capables de faire eux-mêmes ?

Mme la présidente. La parole est à Mme la rapporteure.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. J'ai peut-être été un peu trop rapide en indiquant l'avis de la commission. Cet amendement revient à permettre au bailleur de faire ses propres diagnostics avec un risque de conflit d'intérêts élevé au détriment de la sécurité des personnes et de la

qualité des logements : on ne peut pas s'auto-certifier. C'est la raison de l'avis défavorable ; sur le principe de la simplification, nous sommes tout à fait d'accord.

(Les amendements identiques n° 62 et 2696 ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde, pour soutenir l'amendement n° 982.

M. Jean-Christophe Lagarde. Cet amendement de notre collègue Lise Magnier tend à ce que les aides au logement ne puissent pas dépasser 95 % de la quittance du locataire.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

Mme la présidente. La parole est à M. François Pupponi.

M. François Pupponi. C'est un vrai sujet qui concerne 30 % des allocataires, selon les chiffres qui circulent – mais ils circulent sous le manteau puisque le ministère ne les publie jamais...

M. Jacques Mézard, ministre. Ce n'est plus comme avant !

M. François Pupponi. Pas votre ministère, monsieur le ministre, vous avez raison ; c'était l'ancien monde. *(Sourires.)* Que 10, 15, 20 % des allocataires touchent des APL supérieures à leur loyer pose un problème d'égalité. Pourquoi, avec le même revenu, paye-t-on un loyer ici et pas là ? Cela ne se justifie pas.

Je comprends qu'il soit socialement difficile d'imposer l'obligation d'assumer une part du loyer. Ce sont peut-être 30 % des allocataires qui risquent de voir leur pouvoir d'achat diminuer, mais c'est une exigence de justice fiscale et sociale.

(L'amendement n° 982 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 1055.

M. Thibault Bazin. Cet excellent amendement de notre collègue Furst vise à permettre aux établissements de santé de créer des organismes de logements sociaux publics. Les centres hospitaliers sont souvent situés dans des zones où les loyers sont élevés. Ils disposent parfois d'importantes réserves foncières. Sachant que les emplois hospitaliers sont souvent à horaires décalés pour permettre un fonctionnement des établissements publics de santé vingt-quatre heures sur vingt-quatre, tous les jours de l'année, les problèmes de transport inadaptés sont des sujets majeurs pour l'organisation des services. Dès lors, il y aurait avantage à disposer, à proximité des établissements, d'un parc de logement à statut social, géré par les établissements et par leur personnel.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Les OPH sont des établissements publics locaux qui doivent nécessairement être rattachés à une collectivité territoriale. Le logement des agents hospitaliers est effectivement problématique mais je pense que nous devons avant tout travailler à améliorer l'utilisation du contingent préfectoral dédié aux fonctionnaires.

Demande de retrait, sinon avis défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. Thibault Bazin.

M. Thibault Bazin. Nous maintenons l'amendement parce que, parfois, des problèmes de communication vous empêchent de recevoir nos appels !

(L'amendement n° 1055 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Robin Reda, pour soutenir l'amendement n° 633.

M. Robin Reda. L'embolie du stationnement est un des grands drames de nos villes. Pourtant, des bailleurs sociaux disposent de nombreuses places de parking vides, faute d'être louées par les habitants des immeubles.

Cet amendement vise à contraindre les bailleurs sociaux à mettre en location l'intégralité des places vacantes de leurs parkings souterrains pour encourager leur occupation et éviter que les véhicules des résidents voisins ne stationnent dans la rue. Ce serait, en outre, une ressource supplémentaire pour les bailleurs sociaux.

(L'amendement n° 633, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde, pour soutenir l'amendement n° 1292.

M. Jean-Christophe Lagarde. Je veux soulever une vraie difficulté même si je doute qu'un dimanche soir, on y consacre une attention suffisante !

Il y a une vraie contradiction dans la gestion des bailleurs sociaux entre, d'une part, la baisse des loyers et le fait que vous limitiez l'augmentation des loyers pendant deux ans, et, d'autre part, la possibilité de récupérer les charges lorsqu'on transforme les modalités de la collecte des ordures ménagères.

Le texte prévoit qu'on peut intégrer 75 % du salaire du gardien dans les charges à la condition que le gardien assure l'entretien au moins partiel des parties communes et qu'il sorte les poubelles. En revanche, si vous substituez à ce mode de collecte l'apport volontaire – avec l'aide de l'État, qui subventionne fortement l'apport volontaire parce que, dans les immeubles collectifs, le tri est très mal fait sinon –, vous n'avez plus le droit de facturer à vos locataires le montant du salaire de vos gardiens. À raison d'un gardien pour cent logements, je vous assure qu'en termes d'équilibre financier, c'est une difficulté.

Cet amendement vise à assurer la cohérence des politiques publiques en disposant que, même avec des bornes d'apport volontaire, on peut continuer à intégrer le salaire du gardien dans les charges dès lors que celui-ci entretient au moins partiellement les parties communes. Sinon, on place des bailleurs devant un choix quelque peu cornélien : soit vous ne faites pas les travaux nécessaires pour permettre l'apport volontaire et vous ne perdez pas d'argent : soit vous investissez pour améliorer la collecte des ordures ménagères et vous perdez de l'argent.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. La question de la révision du décret sur la répartition des charges locatives est complexe et ne concerne pas que les organismes HLM. Ouvrir ce chantier implique de réexaminer l'ensemble de la répartition des charges sans se limiter à la question des gardiens. Cette révision fait l'objet d'une concertation en raison de ses importantes implications financières pour les locataires et les bailleurs. L'avis de la commission est donc défavorable.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Avis défavorable.

Mme la présidente. La parole est à M. François Pupponi.

M. François Pupponi. C'est une importante question que soulève M. Lagarde. Elle est certes complexe, mais nous devons nous y attaquer, car il y a de plus en plus de colonnes enterrées pour l'apport volontaire de déchets.

Dans les immeubles où les bailleurs rémunéraient des sociétés pour sortir les poubelles, les points d'apport volontaire permettent de supprimer la facturation de ce service, et les locataires y gagnent. Mais dans les immeubles où c'était les gardiens qui sortaient les poubelles, cela pose un vrai problème, car il faut continuer à les payer pour les autres tâches qu'ils accomplissent.

Cette question prend des proportions importantes dans certains territoires, et nous devons la régler rapidement car elle est créatrice d'injustice : soit les bailleurs sont pénalisés, soit ils continuent à récupérer dans les charges la facture qu'ils ne payent plus aux sociétés chargées de sortir les poubelles. Dans les deux cas, c'est une cause de tensions entre les locataires et les bailleurs.

Mme la présidente. La parole est à M. Éric Coquerel.

M. Éric Coquerel. J'avoue que je découvre au fur et à mesure des amendements les problèmes soulevés. J'ai bien compris les arguments de M. Lagarde, et je trouve son amendement opportun et utile. Il me semble évident, en tout état de cause, qu'il est nécessaire de conserver des gardiens dans les HLM. Le Gouvernement a donné un avis défavorable à cet amendement, mais je n'ai pas entendu les arguments qu'il y oppose. J'aimerais que le Gouvernement explique de manière plus fournie pourquoi il ne faut pas l'adopter.

Mme la présidente. La parole est à M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. C'est en effet un sujet très important. Je suis farouchement favorable à ce qu'il y ait le plus possible de gardiens. Tout à l'heure, un amendement proposait d'abaisser à soixante-quinze logements le seuil à partir duquel s'applique l'obligation de gardiennage, contre cent logements actuellement.

Toutes ces questions relèvent du « décret charges », qui définit les deux missions permettant au bailleur de récupérer 75 % du salaire des gardiens sur les charges locatives. Dans les nombreux conflits entre représentants de locataires et bailleurs, c'est sur la base de ce texte de référence que les tribunaux doivent apprécier si ces deux missions sont bien accomplies. Vous aurez peut-être le sentiment que mes propos vont à l'encontre des intérêts des bailleurs, mais je connais la question, ayant moi-même longtemps eu la responsabilité de l'un d'eux. Si l'on veut maintenir et développer un maillage par les gardiens, sachant que leur rôle est appelé à évoluer – ils s'occuperont de moins en

moins des deux missions précitées et assureront de plus en plus un rôle de propreté, de veille technique, mais aussi d'accompagnement social –, alors il faudra modifier le décret charges, qui est de ce point de vue obsolète.

Cette tâche aura beaucoup d'implications et si l'on ouvre ce dossier, on ne sait pas quand on pourra le refermer. Quoi qu'il en soit, je trouve qu'il n'est pas juste que l'essentiel du salaire du gardien soit financé par les charges récupérables sur les locataires. Plutôt que de décomposer les charges, plutôt que d'ajuster le pourcentage de récupération, il vaudrait mieux fixer une règle commune qui encouragerait les bailleurs à embaucher des gardiens en grand nombre, sans pénaliser financièrement les locataires. Je pense qu'il y a un chemin praticable entre ces deux exigences, mais cela nécessiterait de modifier le décret charges.

Mme la présidente. La parole est à M. le secrétaire d'État.

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Je suis d'accord avec ce qui vient d'être dit. Le problème soulevé par M. Lagarde est relatif au décret charges, sur lequel je m'étais exprimé en commission. Je confirme les propos que j'ai tenus à ce sujet: nous avons ouvert le chantier de la révision du décret, tâche très compliquée qui aura des conséquences directes sur le montant des loyers des locataires. Nous prendrons en compte le problème que vous nous signalez, monsieur le député, pour trouver la meilleure solution dans le cadre de la revue de ce décret.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde.

M. Jean-Christophe Lagarde. Je retire l'amendement.

(L'amendement n° 1292 est retiré.)

Mme la présidente. Je suis saisie de deux amendements identiques, n°s 63 et 2697.

La parole est à M. Alain Ramadier, pour soutenir l'amendement n° 63.

M. Alain Ramadier. Cet amendement de notre collègue Pierre Cordier vise à recentrer le champ d'application de la réduction de loyer de solidarité – RLS – sur les seuls locataires qui bénéficient de l'aide personnalisée au logement.

Mme la présidente. La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 2697.

M. François Pupponi. Il est défendu.

(Les amendements identiques n°s 63 et 2697, repoussés par la commission et le Gouvernement, ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. Je suis saisie de trois amendements, n°s 64, 2698 et 85, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n°s 64 et 2698 sont identiques.

La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 64.

M. Gilles Lurton. Cet amendement tend à clarifier les modalités de mise en œuvre opérationnelle de la réduction de loyer de solidarité, qui supposent des échanges de données entre les caisses d'allocations familiales et les bailleurs sociaux. Les organismes payeurs des aides au logement disposent des informations nécessaires à l'identification des locataires éligi-

bles ainsi qu'au calcul de la réduction de loyer. Il est donc indispensable qu'ils les transmettent aux bailleurs sociaux afin que ces derniers puissent appliquer chaque mois le montant exact de RLS aux seuls locataires concernés.

Mme la présidente. La parole est à M. François Pupponi, pour soutenir l'amendement n° 2698.

M. François Pupponi. Il est défendu.

Mme la présidente. La parole est à M. Alain Ramadier, pour soutenir l'amendement n° 85.

M. Alain Ramadier. Il est défendu.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Je demande le retrait des amendements identiques n°s 64 et 2698, qui sont satisfaits. Quant à l'amendement n° 85, l'avis de la commission est défavorable, car son dispositif relève de la loi de finances.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Jacques Mézard, ministre. Même avis.

Mme la présidente. La parole est à M. Gilles Lurton.

M. Gilles Lurton. Madame la rapporteure, je suis prêt à retirer mon amendement, mais pourriez-vous nous expliquer en quoi il est satisfait ? Il me semble qu'en l'état du droit, la réduction de loyer de solidarité pose un certain nombre de problèmes.

Mme la présidente. La parole est à Mme la rapporteure.

Mme Christelle Dubos, rapporteure. En lien avec les bailleurs sociaux ainsi qu'avec les caisses d'allocations familiales et la Mutualité sociale agricole, l'État a déjà organisé opérationnellement la prise en charge du calcul de la RLS par les CAF et les MSA, dans le cas où le locataire est également bénéficiaire de l'APL.

Mme la présidente. La parole est à M. Gilles Lurton.

M. Gilles Lurton. Très bien, je retire l'amendement.

(L'amendement n° 64 est retiré.)

Mme la présidente. La parole est à M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Je retire mon amendement identique.

(L'amendement n° 2698 est retiré.)

(L'amendement n° 85 n'est pas adopté.)

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde, pour soutenir l'amendement n° 1393.

M. Jean-Christophe Lagarde. Il s'agit d'une mesure de bon sens, que je défends depuis plusieurs années. La perception des loyers par les bailleurs sociaux a un coût, sauf en cas de virement ou de prélèvement automatique. C'est d'autant plus contraignant pour les bailleurs assujettis aux règles de la comptabilité publique, qui doivent créer une régie et habilitier le gardien à encaisser l'argent liquide ou les chèques.

Par cet amendement, je propose d'autoriser les bailleurs à réduire de 2 % maximum le loyer des locataires acceptant de procéder par prélèvement automatique. Pour vous donner une idée, parmi les locataires du bailleur que je connais le

mieux, 40 % ont accepté le prélèvement automatique. Puisque ce mode de paiement induit des économies substantielles pour le bailleur, je propose d'en faire profiter le locataire, si le bailleur le souhaite, à hauteur de 2 % maximum.

Inciter à utiliser ce mode de paiement permettrait donc à la fois, pour l'office HLM, de diminuer les coûts de perception des loyers, et, pour le locataire, de voir son loyer baisser. Pour un loyer de 500 euros par mois, 2 %, cela représente tout de même 10 euros par mois, 120 euros par an. Ce n'est pas rien.

On m'a objecté que certains locataires sont interdits bancaires. Mais même les interdits bancaires ont un compte bancaire ; ils ont droit aux prélèvements automatiques, l'interdiction ne porte que sur certains moyens de paiement. Il n'y a donc pas de rupture d'égalité. Au contraire, c'est même cette catégorie de locataires qui devrait par priorité bénéficier de cette réduction. Permettre à l'office HLM, aux bailleurs sociaux de s'en sortir mieux tout en réduisant le loyer des locataires, cela me paraît de bon sens.

J'ai déposé trois amendements de repli, n^{os} 1293, 1391 et 1294. J'espère que l'un d'entre eux trouvera grâce à vos yeux, afin que nous puissions mettre en œuvre cette mesure.

Mme la présidente. Quel est l'avis de la commission ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Le prélèvement automatique est un moyen de paiement comme un autre. Il ne faut pas, pour pousser les locataires à choisir ce mode de paiement, les soumettre à un chantage à la réduction de loyer.

M. Jean-Christophe Lagarde. Comment cela, un chantage ?

Mme Christelle Dubos, rapporteure. Pardonnez-moi le terme, ce n'est peut-être pas le plus approprié. Il n'en reste pas moins que vous conditionnez la baisse de loyer au choix de ce mode de paiement. En outre, cette disposition causerait une inégalité de traitement entre les locataires du parc social. Avis défavorable sur l'ensemble de ces amendements.

Mme la présidente. Quel est l'avis du Gouvernement ?

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Si j'ai bien compris votre idée, monsieur Lagarde, il s'agit d'un compromis gagnant-gagnant entre le bailleur et les locataires.

M. Jean-Christophe Lagarde. Exactement !

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État. Les locataires paieraient un peu moins de loyer, et le bailleur réduirait ses frais de fonctionnement. La question est de savoir si l'on peut autoriser cette réduction de loyer pour permettre ce dispositif intelligent.

L'Assemblée ayant adopté l'habilitation du Gouvernement à légiférer par ordonnance sur la politique des loyers, je vous propose d'examiner ce sujet dans le cadre de la rédaction de cette ordonnance, pour voir ce qu'il est possible de faire.

Mme la présidente. La parole est à M. Stéphane Peu.

M. Stéphane Peu. Cette proposition n'est pas inintéressante. Je ne pense pas, toutefois, que les marges de manœuvre puissent se trouver sur les loyers ; elles sont plutôt sur les charges. Même si tout figure sur la quittance, ce n'est pas tout à fait la même chose.

Pour que le prélèvement automatique ne soit pas préjudiciable aux locataires, il faut que les bailleurs sociaux soient exemplaires. Beaucoup hésitent à l'adopter, notamment en raison des régularisations de charges qui peuvent augmenter d'un tiers voire doubler le montant de la quittance. Si le locataire a choisi le prélèvement automatique et que le bailleur n'est pas exemplaire dans sa gestion sociale – il y en a, et ils le sont d'autant moins qu'ils sont éloignés du territoire –, la totalité de la quittance sera prélevée. Le locataire mettra six mois à faire aboutir sa contestation, six mois pendant lesquels l'argent sera dans les poches du bailleur, pas dans les siennes.

Je ne suis pas hostile, sur le principe, à votre proposition, monsieur Lagarde, mais pour que cela fonctionne, il faut que les bailleurs se comportent avec une grande exigence éthique, ce qui n'est malheureusement pas toujours le cas.

Mme la présidente. La parole est à M. François Pupponi.

M. François Pupponi. Je suis d'accord avec M. Peu. J'ajoute que ce problème se posera avec d'autant plus d'acuité après les cessions de logements qui auront lieu entre les bailleurs. J'ai connu ce cas : les nouveaux bailleurs mettent parfois deux ans, après la vente, à régulariser les charges. Ils doivent obtenir les informations nécessaires, savoir ce que le bailleur précédent a déjà encaissé, calculer les charges récupérables. Tout cela prend du temps.

En cas de vente de logements occupés d'un bailleur à un autre, les locataires sont exposés à deux types de conséquences : ils peuvent perdre les APL pendant trois ou quatre mois, le temps que les bailleurs se transmettent les dossiers, et ils peuvent subir une régularisation de charges très importante. Le prélèvement, c'est très bien, mais pour les loyers. Pour les charges, lorsqu'il y a régularisation, il ne faut pas qu'il y ait prélèvement, ou alors, il faut laisser la possibilité aux locataires de demander un étalement de la régularisation.

Il faut vraiment, monsieur le secrétaire d'État, examiner cette question dans le cadre de l'ordonnance dont vous avez parlé. Puisque ce projet de loi va accélérer les cessions entre bailleurs, la situation sera catastrophique dans certains territoires, en raison de la rupture dans le versement des APL et des régularisations de charges qui auront lieu deux ou trois années après, pour un montant représentant jusqu'à cinq fois le loyer principal ! Pour des gens qui n'ont pas beaucoup de moyens, qui n'ont que leur revenu mensuel pour vivre, il est impossible de s'en acquitter en une fois.

Mme la présidente. La parole est à M. Jean-Christophe Lagarde.

M. Jean-Christophe Lagarde. Tout d'abord, je remercie Mme la rapporteure d'avoir retiré le mot « chantage ». Cela ne correspondait évidemment pas du tout au sens de mon propos, et aurait trahi une approche de votre part totalement hors sujet puisqu'il s'agit de savoir comment favoriser, comme l'a dit M. le secrétaire d'État, le gagnant-gagnant. Car comment est-il possible de continuer, au XXI^e siècle, à faire de la paperasse – encaissements de chèques, bordereaux et autres – alors qu'on pourrait parfaitement s'en passer ?

Monsieur le secrétaire d'État, je ne pourrai malheureusement pas être ici cette nuit, je vais donc conclure maintenant cette discussion.

On peut lier les deux sujets. Sur le décret concernant les gardiens d'immeuble, vous avez dit être en cours de consultation et, sur ce sujet, vous avez renvoyé à la rédaction d'une ordonnance. Ce n'est pas dans la tradition de la V^e République, mais c'est une idée que je vais pousser au cours de la réforme constitutionnelle. Je trouve cela intéressant, et j'espère que vous irez dans le sens que je préconise en tenant compte de ce qu'ont dit très justement M. Peu et M. Pupponi à propos de la régularisation des charges, que l'on peut exclure du dispositif. Quand on aura rendu au locataire 120 ou 200 euros par an, qu'il aura économisés sur son loyer, la régularisation de charges sera beaucoup plus légère pour lui.

Je vous demande vraiment, compte tenu de ce que j'ai entendu dans nos débats, que les groupes politiques qui n'ont pas le plaisir d'être majoritaires, mais dont bon nombre de membres ont essayé d'apporter leur pierre à l'édifice – ceux de mon groupe, mais pas uniquement –, et qui disposent d'une certaine expérience, puissent travailler avec vous dans le cadre de groupes de travail dans la perspective de l'ordonnance. Il faut vraiment travailler là-dessus. Vous aurez aussi, bien sûr, des personnes expérimentées dans les associations de locataires et chez les représentants des bailleurs, mais ils ne défendent pas toujours les mêmes intérêts, et aucun n'aurait proposé l'idée que je défends dans ces amendements.

Les députés n'ont pas à intervenir dans la rédaction des ordonnances, mais rien n'interdit à un ministre de les consulter, de même pour le décret. Et puis des maires aussi pourraient être invités à y travailler. Beaucoup de gens aimeraient faire progresser des questions qui échappent aux radars. Ainsi, j'essaye de faire avancer des petites choses à

travers ces amendements, mais depuis dix-sept ans que je siége ici, j'ai constaté qu'elles échappaient toujours aux radars de l'ensemble de l'organisation – bailleurs, administration, représentants des locataires.

Mme la présidente. Monsieur Lagarde, vous avez donc défendu les amendements n^{os} 1293, 1391 et 1294. La commission et le Gouvernement ont donné leur avis.

(Les amendements n^{os} 1393, 1293, 1391 et 1294, successivement mis aux voix, ne sont pas adoptés.)

Mme la présidente. La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

2

ORDRE DU JOUR DE LA PROCHAINE SÉANCE

Mme la présidente. Prochaine séance, ce soir, à vingt et une heures trente :

Suite de la discussion du projet de loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique.

La séance est levée.

(La séance est levée à vingt heures cinq.)

La Directrice du service du compte rendu de la séance de l'Assemblée nationale

CATHERINE JOLY