

# ASSEMBLÉE NATIONALE

JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

**XV<sup>e</sup> Législature**

SESSION ORDINAIRE DE 2017-2018

Séances du dimanche 3 juin 2018

## Compte rendu intégral



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



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

# SOMMAIRE GÉNÉRAL

---

1 <sup>re</sup> séance .....	5165
2 <sup>e</sup> séance .....	5197
3 <sup>e</sup> séance .....	5243

# ASSEMBLÉE NATIONALE

**JOURNAL OFFICIEL DE LA RÉPUBLIQUE FRANÇAISE**

**SESSION ORDINAIRE DE 2017-2018**

248<sup>e</sup> séance

## Compte rendu intégral

**1<sup>re</sup> séance du dimanche 3 juin 2018**

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



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

# SOMMAIRE

## PRÉSIDENTE DE MME ANNIE GENEVARD

### 1. Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (p. 5167)

DISCUSSION DES ARTICLES (*suite*) (p. 5167)

Article 29 (*suite*) (p. 5167)

Amendement n° 409

Mme Christelle Dubos, rapporteure de la commission des affaires économiques

M. Jacques Mézard, ministre de la cohésion des territoires

Amendements n°s 609, 2684, 1469

Amendements n°s 469, 926

M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires

Amendements n°s 2128, 2129

Amendement n° 1438 et 1447

*Suspension et reprise de la séance* (p. 5173)

Amendements n°s 1415, 1521, 2127, 1418

Amendements n°s 1622, 411, 2510, 3103, 2685, 2686, 1673, 1672, 1606, 2441

Amendements n°s 542, 1601, 2511, 1745, 2153, 1598, 467

Amendements n°s 778, 2279, 779, 2512, 180, 2687, 1461, 2278

*Rappels au règlement* (p. 5192)

M. Thibault Bazin

M. Éric Coquerel

M. Gilles Lurton

Mme la présidente

Article 29 (*suite*) (p. 5192)

Amendement n° 2965

Amendements n°s 327, 927

*Rappels au règlement* (p. 5194)

Mme Bénédicte Taurine

Mme la présidente

M. Thierry Solère

Article 29 (*suite*) (p. 5194)

Amendement n° 543

Amendements n°s 610, 2264, 2817, 1944

Amendements n°s 1769, 2266

### 2. Ordre du jour de la prochaine séance (p. 5196)

# COMPTE RENDU INTÉGRAL

## PRÉSIDENTE DE MME ANNIE GENEVARD

### vice-présidente

**Mme la présidente.** La séance est ouverte.

*(La séance est ouverte à neuf heures trente.)*

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<sup>os</sup> 846, 971, 881, 942, 944).

Le temps de parole restant pour la discussion de ce texte est de neuf heures vingt-neuf minutes pour le groupe La République en marche, dont 429 amendements sont en discussion; six heures vingt-sept minutes pour le groupe Les Républicains, dont 555 amendements sont en discussion; deux heures vingt-huit minutes pour le groupe du Mouvement démocrate et apparentés, dont 84 amendements sont en discussion; trois heures quarante-trois minutes pour le groupe UDI, Agir et indépendants, dont 101 amendements sont en discussion; trois heures quarante-trois minutes pour le groupe Nouvelle Gauche, dont 127 amendements sont en discussion; trois heures cinq minutes pour le groupe La France insoumise, dont 68 amendements sont en discussion; une heure dix-huit minutes pour le groupe de la Gauche démocrate et républicaine, dont 139 amendements sont en discussion. (« *C'est scandaleux!* » sur les bancs du groupe GDR.)

Il ne reste plus de temps de parole pour les députés non inscrits, dont cinquante-huit amendements sont en discussion.

### DISCUSSION DES ARTICLES *(suite)*

**Mme la présidente.** Hier soir, l'Assemblée a poursuivi la discussion des articles du projet de loi, s'arrêtant à l'amendement n<sup>o</sup> 409 à l'article 29.

### Article 29 *(suite)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Alain Ramadier, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 409.

**M. Alain Ramadier.** Il est défendu.

**M. Jean-Paul Lecoq.** On ne peut pas acheter du temps de parole à quelqu'un? Sans quoi, on ne va pas y arriver...

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Christelle Dubos, rapporteure de la commission des affaires économiques, pour donner l'avis de la commission sur l'amendement n<sup>o</sup> 409.

**Mme Christelle Dubos, rapporteure de la commission des affaires économiques.** Avis défavorable. Le projet de loi ne prévoit pas de modifier les caractéristiques des logements que les bailleurs peuvent vendre. Compte tenu du versement d'aides publiques, il n'est pas opportun de supprimer totalement la condition d'ancienneté.

Pour ce qui est des conditions d'habitabilité et de performance énergétique, il convient de protéger des acheteurs souvent fragiles afin d'éviter que l'accession à la propriété ne se traduise par le développement de l'habitat privé dégradé.

**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.** Même avis.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 409 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Alain Ramadier, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 609.

**M. Alain Ramadier.** Dans la perspective d'augmenter le nombre de logements sociaux vendus, et compte tenu du niveau important des normes actuellement en vigueur pour l'ensemble des logements, il n'y a pas lieu de multiplier les conditions normatives pour mettre des logements en vente, sachant que l'état énergétique figure déjà en toute transparence dans l'acte notarié.

Le présent amendement vise donc à simplifier le droit, d'autant plus que le prix de vente doit refléter la réalité de l'état général du logement permettant à son acquéreur, le cas échéant, d'y entreprendre des travaux.

*(L'amendement n<sup>o</sup> 609, repoussé par la commission et le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marie-Noëlle Battistel, pour soutenir l'amendement n<sup>o</sup> 2684.

**Mme Marie-Noëlle Battistel.** Il s'agit d'ouvrir la possibilité d'acquérir les logements sociaux au moyen d'un contrat de vente d'immeuble à rénover, ce qui garantira à l'acquéreur qu'il deviendra propriétaire d'un logement en bon état, sans prévision de gros travaux à court terme, le vendeur s'engageant à réaliser ces travaux.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Ce mécanisme peut effectivement être intéressant pour les acquéreurs ayant les moyens d'assumer le coût des travaux. Bien qu'il faille à mon sens améliorer le dispositif en cours de navette afin de préciser les modalités de contrôle du préfet sur les normes d'habitabilité et de performance énergétique du logement ainsi rénové, j'émet un avis favorable.

*(L'amendement n° 2684, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Guillaume Gouffier-Cha, pour soutenir l'amendement n° 1469.

**M. Guillaume Gouffier-Cha.** Cet amendement vise à prévenir la constitution de copropriétés dégradées en introduisant des standards minimaux de qualité pour les logements sociaux qui seraient vendus. Ces standards seraient définis par voie de décret.

Pourquoi, par exemple, ne pas demander aux bailleurs d'attester de l'état général du bâtiment et de la mise aux normes et à niveau du clos et du couvert : ravalement de moins de dix ans, menuiserie en double vitrage, chaudière collective de moins de dix ans, toiture en état, ascenseur aux normes, etc. ?

On éviterait ainsi que les nouveaux propriétaires, anciens locataires du parc social, ne se retrouvent contraints de réaliser des travaux qui auraient dû être effectués par leurs précédents bailleurs.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Les normes, dont le respect est contrôlé par le préfet au moment où il délivre son autorisation préalable, me semblent suffisantes pour prévenir le développement de copropriétés dégradées.

Je vous suggère de retirer l'amendement. À défaut, j'émettrais 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. Guillaume Gouffier-Cha.

**M. Guillaume Gouffier-Cha.** Je retire l'amendement.

*(L'amendement n° 1469 est retiré.)*

**Mme la présidente.** Sur l'amendement n° 2128, 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.

Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 469 et 926.

La parole est à M. Alain Ramadier, pour soutenir l'amendement n° 469.

**M. Alain Ramadier.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 926.

**M. Thibault Bazin.** Aujourd'hui, les logements exigibles à la vente doivent être entrés dans le patrimoine HLM depuis plus de dix ans et répondre à des normes de performance énergétique minimales. De ce fait, 87 000 logements de plus de dix ans, qui ont une étiquette énergétique F ou G, sont donc exclus de la vente, ce qui représente environ 12 % du patrimoine de plus de douze ans. On doit pouvoir remédier à la précarité énergétique de ces logements, qui font partie du parc social.

Cet amendement est d'appel. La rédaction du décret pourrait offrir l'occasion de s'interroger sur ces logements et peut-être d'imaginer des dérogations, en accord avec l'acquéreur, dès lors que celui-ci envisagerait d'effectuer lui-même des travaux permettant d'améliorer la performance énergétique du logement.

Je ne connais pas parfaitement le plan de M. Hulot, mais ne pourrait-on pas imaginer une forme d'automatisme afin de prévoir, en cas de vente, la transformation d'un logement qui ne remplirait pas les conditions de performance énergétique ? On préviendrait ainsi la constitution d'une copropriété dégradée et l'on éviterait de placer l'acquéreur en position de fragilité.

Il ne faut pas renoncer à améliorer ces logements déjà anciens, puisque construits ou acquis depuis plus de dix ans, dont les locataires peuvent se sentir un peu abandonnés dans la mesure où leur logement ne peut être mis à la vente du fait de sa mauvaise étiquette énergétique.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** 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 sur les amendements identiques n° 469 et 926.

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État auprès du ministre de la cohésion des territoires.** Je suis totalement opposé à ces amendements. Nous sommes au cœur du débat : il faut réunir toutes les conditions afin d'éviter les copropriétés dégradées. J'en profite pour saluer l'excellent amendement de Mme Battistel, qui permettra de traiter les situations visées par les amendements en encadrant mieux les choses et en empêchant une dérive vers des copropriétés dégradées.

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

**M. Thibault Bazin.** Je retire l'amendement n° 926.

*(L'amendement n° 926 est retiré.)*

**M. Alain Ramadier.** Je retire l'amendement n° 469, madame la présidente.

*(L'amendement n° 469 est retiré.)*

**Mme la présidente.** Sur l'amendement n° 2129, 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.

Je suis saisie de quatre amendements, n° 2128, 2129, 1438 et 1447, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2128.

**M. Stéphane Peu.** Bonjour madame la présidente, et bon dimanche ! Nous avons demandé un scrutin public sur les amendements n° 2128 et 2129, qui tendent à éviter que le projet de loi ne remette en cause la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU, bien que le Gouvernement et la majorité s'en défendent.

Permettez-moi d'abord de revenir sur le débat d'hier soir. Après notre discussion, en effet, je suis rentré chez moi, dans ma ville de Saint-Denis, qui est à 85 % en quartier prioritaire de la politique de la ville, et je n'ai pas bien dormi.

Je vous demande vraiment de réfléchir à la décision que vous avez prise hier d'autoriser les ventes en bloc dans les quartiers prioritaires de la politique de la ville à des sociétés qui sont dans un premier temps des sociétés de HLM, mais qui seront ensuite libérées de toute contrainte pour vendre à des personnes morales ou physiques.

Vous avez pris la décision historique de fabriquer massivement dans ces quartiers de nouvelles copropriétés dégradées, décision qui va multiplier par deux, par trois, par dix les cas comme ceux de la Grande Borne de Grigny et du Chêne pointu de Clichy-sous-Bois. Vous endossez ainsi une responsabilité majeure, dont je ne suis pas certain que vous mesuriez la gravité.

Historiquement, cette décision est extrêmement dommageable. Je ne manquerai pas de vous rappeler ce qui s'est passé depuis dix ans et de vous citer des exemples très restreints d'opérations de ventes de ce type dans des quartiers prioritaires de la politique de la ville, qui, moins de dix ans après la vente, ont produit des copropriétés dégradées. Faites attention !

C'est une décision gravissime que vous prenez, même si vous le faites en conscience – je n'en doute pas – et sans vouloir créer des copropriétés dégradées – je ne vous ferai pas l'affront de dire le contraire, car je ne le pense pas. Mais vous sous-estimez le risque. Lors de la navette, je m'efforcerai de vous alimenter en exemples très concrets, car sur ces sujets, c'est du concret, du pragmatique qu'il faut, non des débats théoriques. J'espère que vous reviendrez alors sur cette décision. En tout cas, je ne désespère pas de vous convaincre, car je pense que nous tous ici sommes ouverts à la discussion et soucieux de l'intérêt général.

J'en reviens à l'amendement n° 2128 et à la loi SRU. Il arrive que M. le ministre objecte à l'un d'entre nous que, lorsque sa famille politique était aux responsabilités, elle n'a pas pris telle ou telle mesure. Moi, ma famille politique a été un peu moins au pouvoir que les autres.

**M. Jacques Mézard, ministre.** Beaucoup moins !

**M. Stéphane Peu.** Cependant, nous avons été aux responsabilités. Il se trouve que j'ai été le collaborateur d'un ministre, Charles Fiterman, et j'en suis très fier. Il y a au moins trois grandes lois que l'on doit à des ministres communistes : la loi sur la loi d'orientation des transports intérieurs, dite LOTI, que la réforme de la SNCF est en train de défaire ; la loi Anicet Le Pors portant droits et obligations des fonctionnaires, dont nous allons rediscuter au moment de CAP 22 ; et la loi SRU de Jean-Claude Gayssot et Louis Besson, qui était son secrétaire d'État au début des années

2000. Ces trois lois sont dues à la présence de ministres communistes au gouvernement. Quarante ans, vingt ans, dix ans après, nous n'avons pas à en rougir.

L'amendement vise à interdire, sous quelque forme que ce soit, les ventes de logements HLM dans les villes qui, pour l'instant, ne disposent pas d'au moins 25 % de logements sociaux. On peut certes prétendre que celles-ci reconstruiront des logements sociaux, mais connaissez-vous l'argument qu'invoquent ces villes pour expliquer qu'elles n'arrivent pas à atteindre le taux de 25 % ? Elles allèguent qu'elles ne peuvent pas construire parce qu'elles n'ont pas de foncier – ce qui n'est pas toujours vrai d'ailleurs.

Vous nous dites qu'on les obligera à réinvestir, mais je n'y crois pas. J'ai cité, à titre d'exemple, Fontenay-sous-Bois, Vincennes et Saint-Mandé, sans mettre en cause les maires de Vincennes et de Saint-Mandé, qui sont, je pense, d'accord avec moi. Si des organismes de HLM dressent une liste du patrimoine à vendre dans ces territoires, ils vendront dans un premier temps à Vincennes et à Saint-Mandé, et pas à Fontenay.

Et s'ils doivent reconstruire, ils le feront plutôt à Fontenay-sous-Bois qu'à Vincennes ou à Saint-Mandé, pour des raisons liées à la disponibilité foncière et au prix des terrains. Ainsi, on accroîtra un peu plus la ségrégation sociale et territoriale, alors qu'elle est déjà béante et la cause de graves inégalités dans notre pays. À défaut de vous avoir convaincus sur les périls de la vente de logements HLM, je vous demande, par cet amendement, de ne pas ouvrir la possibilité de vendre des HLM dans les villes qui ne se conforment pas encore à la loi SRU – laquelle, je le rappelle, a maintenant plus de quinze ans. (*Applaudissements sur les bancs des groupes GDR et FI.*)

**M. Jean-Jacques Bridey.** Très bien !

**Mme la présidente.** Vous avez toujours la parole, monsieur Peu, pour soutenir l'amendement n° 2129.

**M. Stéphane Peu.** Je viens d'expliquer notre position concernant les ventes HLM dans les villes qui ne disposent pas d'au moins 25 % de logements sociaux. Mais, parmi celles-ci, on distingue deux catégories. Certaines n'ont pas atteint ce seuil mais accomplissent des efforts, suivent des objectifs triennaux signés avec les préfets de région ; tout cela est vérifié, je n'entre pas dans le détail. D'autres villes, non seulement n'atteignent pas ce niveau de 25 % mais, pis, ne veulent pas l'atteindre ; leurs maires disent ouvertement leur fierté d'être hors-la-loi et garantissent à leurs électeurs qu'ils préféreront toujours payer une amende que d'accueillir des logements sociaux, avec leur cortège de pauvres, de difficultés aux abords des immeubles, de gamins mal élevés dans les écoles, pour ne citer que certains de leurs arguments. C'est ainsi que ça se passe. Je peux vous citer des noms de maires qui ont mené des campagnes sur ce thème. Ces villes sont carencées en raison d'une mauvaise foi manifeste, d'une volonté de ne pas faire.

Je vous demande, au travers de l'amendement n° 2128, de ne pas autoriser la vente de logements HLM dans les villes qui n'ont pas atteint les 25 %, qu'elles soient de bonne ou de mauvaise volonté, car cela accroîtrait la fracture territoriale et remettrait en cause la loi SRU – laquelle, de mon point de vue, est un totem. J'ai rappelé comment, la dernière fois qu'une majorité a essayé de s'y attaquer, l'abbé Pierre s'est installé ici ; le Président Chirac, quant à lui, avait demandé à sa majorité d'y renoncer. L'abbé Pierre ne viendra plus, Jacques Chirac non plus. Ne touchez pas à la loi SRU : tel est le message de l'amendement n° 2128. Et si vous décidez

néanmoins de le faire, ce qui, de mon point de vue, serait gravissime, ne donnez pas une prime à la délinquance civique des maires qui sont fiers de la carence de leur ville en matière de logements sociaux.

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements, n<sup>os</sup> 1438 et 1447, qui peuvent faire l'objet d'une présentation groupée.

La parole est à M. Guillaume Gouffier-Cha, pour les soutenir.

**M. Guillaume Gouffier-Cha.** Ces amendements sont inspirés par la même philosophie. Il s'agit non pas de remettre en question l'objet du texte ou celui de l'article 29, mais de proposer un certain nombre de garde-fous aux communes qui n'atteignent pas les 25 % de logements sociaux ou sont carencées, dans lesquelles le foncier est rare et cher, et qui, depuis l'adoption de la loi SRU, se sont mobilisées pour la construction de logements sociaux sur leur territoire, ce qui n'est pas évident. Monsieur Peu, je vous remercie d'avoir si bien parlé de la sixième circonscription du Val-de-Marne et de ces villes qui me sont chères. Les communes de Saint-Mandé et Vincennes, par exemple, demandent aujourd'hui que des garde-fous soient mis en place pour encadrer la vente de logements sociaux sur leur territoire et éviter de compromettre des politiques publiques menées depuis plusieurs années.

Par ces amendements, je propose plusieurs dispositifs. L'amendement n<sup>o</sup> 1438 va dans le même sens que celui de M. Peu en posant une interdiction formelle. L'amendement n<sup>o</sup> 1447 vise à ce que le bénéfice de la vente de logements HLM soit automatiquement réinvesti dans la construction de logements sociaux dans la commune en question. L'amendement n<sup>o</sup> 1415 vise à définir l'interdiction de vente, dans une commune n'ayant pas atteint les 25 %, au regard de la densité et de la crise du logement que connaîtrait son territoire. Enfin, l'amendement n<sup>o</sup> 1418 a pour objet de soumettre la vente à l'autorisation du maire de la commune concernée.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission sur ces quatre amendements en discussion commune ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** On ne peut qu'adhérer à vos arguments relatifs aux QPV – quartiers prioritaires de la politique de la ville – et aux communes qui, n'atteignant pas le seuil des 25 %, sont carencées. Cela étant, je voudrais rappeler que toutes les ventes continueront à être soumises à l'avis préalable des communes et à l'autorisation des préfets dans le cadre des CUS – conventions d'utilité sociale. Ces conventions sont élaborées par les organismes dans lesquels siègent les élus locaux, qui travaillent à la mise en œuvre du plan stratégique de patrimoine.

Par ailleurs, il serait incohérent que le préfet, qui doit veiller à l'application des obligations de la loi SRU, signe une CUS allant à l'encontre d'une commune déjà carencée. Vos arguments sont recevables, mais la question est de savoir s'il faut les inscrire en l'état ou laisser les élus locaux travailler ensemble, en chargeant les préfets de valider leurs décisions. Nous penchons pour la seconde solution. Aussi je vous demanderai de retirer vos amendements. À défaut, l'avis serait défavorable.

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

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Nous aurons l'occasion, en débattant des différents amendements déposés sur ce sujet, de déterminer précisément comment

répondre à la situation que vous évoquez, monsieur Peu. D'abord, il faut souligner que nous sommes tous conscients de cette situation. Vous savez combien nous veillons à circonscrire les cas précis que vous signalez. D'ailleurs, il est important de savoir proportion garder. Il ne s'agit pas de massifier la vente : le débat est de savoir comment on passe de 8 000 à 20 000 ventes, demain puis, peut-être, à 40 000 ventes par an. Nous essayons simplement de permettre à celles et ceux qui le souhaitent, aux bailleurs sociaux qui en émettent la volonté, de renforcer ce dispositif, dans l'épaisseur du trait.

La question est de savoir quels garde-fous on peut mettre en place pour éviter les difficultés signalées. Hormis le cas des ventes relevant des PLS – prêts locatifs sociaux – depuis plus de quinze ans, les ventes de logements sociaux continuent à bénéficier de tous les garde-fous existants, comme le disait Mme la rapporteure. Il existe toutefois une exception que vous avez évoquée à très juste titre hier et qui fera l'objet de débats ultérieurement. Vous disiez que le maire ne peut donner qu'un avis simple, pas un avis conforme, mais en ayant une possibilité de préemption ; or, celle-ci n'est pas prévue par le projet de loi. Ce sera l'objet du débat, tout à fait justifié, que nous aurons ultérieurement.

Une autre question est de savoir si la vente est un facteur de mixité sociale. Il faut partir de l'existant. Aujourd'hui, la loi prévoit qu'une fois la vente conclue, le logement est comptabilisé pendant cinq ans comme un logement HLM au sens de la loi SRU ; le projet de loi fait passer cette durée à dix ans. Comme vous le savez, monsieur Peu, c'est la seule modification apportée s'agissant du volet SRU. Nous l'avons introduite parce qu'en moyenne, une personne ayant acheté un logement y demeure dix ans. Vous savez notre attachement à l'existence des garde-fous ; nous l'avons démontré dans les faits. Partons du contenu du projet de loi, qui n'est nullement en train de détricoter les dispositifs existants. J'émettrai un avis défavorable, en renvoyant aux discussions ultérieures. *(Applaudissements sur quelques bancs du groupe LaREM.)*

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Très bien !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Richard Lioger.

**M. Richard Lioger.** Je voudrais remercier le Gouvernement de nous avoir proposé cet article sur la vente en bloc. Nous avons bien entendu les craintes qui se sont exprimées. Je voudrais vous faire part de mon expérience concernant Borny, un quartier prioritaire de la politique de la ville de l'agglomération messine, sur lequel le député Jacquat, auquel je tiens à rendre hommage, a travaillé de manière ardue. Depuis près de quinze ans – quelles que soient les majorités – nous avons réussi, grâce aux différents dispositifs, notamment l'application d'une TVA réduite, à détruire des barres, à ramener des professions libérales, du commerce, à engager un travail dans la durée, que tous les élus ayant travaillé sur les quartiers prioritaires de la politique de la ville connaissent. Aujourd'hui, que manque-t-il dans ce quartier très bien réhabilité ? Tout simplement, de la mixité sociale. Je sais que certains y sont très attachés. M. Peu et M. Pupponi, pour ne citer qu'eux, ont engagé des discussions approfondies, en commission, plaidant pour la nécessité de ramener de la mixité sociale. Je crois que nous y sommes tous sensibles.

Au regard de ce qui a été dit très souvent hier, de manière appuyée, je pense, paradoxalement, que cet outil est celui qui nous manquait pour ramener de la mixité sociale. Le quartier que j'évoquais, sur lequel on a déjà travaillé, comprend des immeubles construits dans les années 60 et qui sont encore de bonne qualité. On peut certes avoir de grandes discussions sur l'urbanisme de cette période mais je vous parle, en

l'occurrence, d'un grand architecte qui a travaillé dans l'esprit de Le Corbusier. On peut avoir des visions différentes mais je ne pense pas que l'architecture soit en cause dans la dégradation qui a eu lieu dans les années 70-80. Je crois plutôt que celle-ci s'explique par des problèmes sociaux, par une accumulation de populations quelque peu ghettoïsées. L'urbanisme, lui-même, à mon sens, n'est pas en cause. Nous avons à l'esprit des exemples, à Metz comme ailleurs, où l'on ne peut pas tenir l'architecture pour responsable. Les vrais problèmes sont sociaux, concernent le chômage ou d'autres sujets connus de chacun.

Contrairement à ce que disent les auteurs des amendements en discussion, nous avons là un outil qui va permettre le retour d'investisseurs dans ces quartiers. Ceux-ci pourront acheter les logements en bloc et, grâce au travail qui sera mené avec les collectivités locales – nous avons par exemple fait venir le tramway dans le quartier – nous pourrions rétablir progressivement la mixité. C'est un outil essentiel, et je remercie le Gouvernement de nous l'avoir proposé. Nous voterons majoritairement, je pense, contre les amendements de M. Peu, car nous avons la volonté de travailler très rapidement avec ces outils sur la vente en bloc d'un certain nombre d'immeubles qui sont aujourd'hui réservés au social. *(Applaudissements sur plusieurs bancs du groupe LaREM.)*

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Très bien !

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

**M. Thibault Bazin.** Le projet, tel qu'il est conçu, répond certainement aux besoins de certains territoires qui ont développé de beaux projets et ont besoin de ce développement. Mais les amendements de notre collègue Peu n'excluent pas la possibilité de vendre dans des communes qui connaissent des difficultés en matière de mixité et satisfont les taux fixés par la loi SRU. Cela demeurerait possible dans un quartier comme celui de Borny, qui comprend beaucoup de logements aidés. Ces amendements visent à empêcher ces ventes dans les communes qui ne remplissent pas les conditions de la loi SRU. Restons sur cette position.

Il faut aussi accompagner les acteurs de bonne foi, mais les ventes que ce projet de loi permettra pourraient pénaliser les communes pour leur taux SRU, les maires n'ayant qu'un avis consultatif. Un maire qui s'engage de bonne foi dans cette démarche, mais dont la commune n'atteint pas le taux SRU, pourrait rencontrer des problèmes avec les bailleurs dont la stratégie diffère parfois de la sienne.

Il y a dix ans, j'étais maire depuis un mois d'une commune située dans une zone détendue, et j'ai reçu la visite d'un bailleur m'informant de sa volonté de vendre. Je n'ai pas perçu tous les enjeux et lui m'a expliqué les bienfaits de sa démarche. Il a vendu, sans que j'ai marqué d'opposition, et j'ai organisé des réunions, puisqu'il y avait des problématiques de copropriété, un certain nombre de logements ayant été achetés. Le seul absent à ces réunions était le bailleur, qui voulait se désengager du territoire au motif qu'il était en zone détendue. Cela fait huit ans que je frappe à sa porte pour lui demander de réinvestir dans la commune, mais il ne me répond même pas.

Que l'on soit soumis à la loi SRU ou pas, certains bailleurs ont des stratégies contre-productives et abandonnent clairement un territoire, alors que le maire était soucieux d'introduire de la mixité sociale.

Mettre des garde-fous, comme le préconise cet amendement, peut aller dans le bon sens. Notre mouvement et les communistes n'ont pas exactement les mêmes positions sur la loi SRU, c'est bien connu, mais les réalités de terrain font que, pour des raisons très différentes, l'on ne peut pas laisser votre projet de loi en l'état. C'est pourquoi, nous soutiendrons pleinement l'amendement de M. Peu.

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

**M. Éric Coquerel.** En préambule, lorsqu'un collègue intervient pour parler de son territoire, je suis choqué, car nous sommes des députés de la Nation et n'avons pas de territoire.

**M. Alexis Corbière.** Très bien !

**M. Éric Coquerel.** Nous ferions bien, les uns et les autres et au-delà des idéologies qui nous séparent, d'écouter Stéphane Peu, qui non seulement est un élu de la Seine-Saint-Denis, mais a surtout une expertise extrêmement importante des logements sociaux, leur ayant consacré une bonne partie de son engagement militant. Ses amendements sont précis, et nous ferions bien de réfléchir aux conséquences de ce que nous votons aujourd'hui. Dans la première partie de son discours, il a insisté sur ce qui a été voté hier, que la navette parlementaire ou les amendements déposés ici viendront, je l'espère, corriger.

Mme la rapporteure nous a dit qu'il serait opportun de laisser préfets et communes dialoguer ensemble – cela me rappelle le débat sur le code du travail –, plutôt que d'imposer une norme. Si l'on suivait cette logique, on pourrait se demander pourquoi une loi SRU a été faite ; en effet, on pourrait laisser les villes et les préfets discuter entre eux dans une bonne ambiance sur je-ne-sais-quelle règle et sur ce qu'il conviendrait de faire. Or, s'il y a des textes législatifs, c'est bien pour imposer la même loi de la République sur tout le territoire.

Vous nous imposez là une nouvelle loi dans laquelle vous ouvrez la possibilité de vendre en bloc des HLM. Avec une nouvelle loi, il faut fixer de nouvelles règles, ne serait-ce que pour donner des consignes aux préfets. L'argument du laisser-faire ne tient donc pas.

Ensuite, la loi SRU, non seulement n'est pas respectée partout, mais toutes les garanties ne sont pas données pour qu'elle le soit. J'ai bien écouté mon collègue du groupe La République en marche nous expliquer que le texte permettrait la mixité sociale. Cela me rappelle, et c'est pour cela que la loi SRU est en danger, les décisions imposées par Valérie Pécresse en Île-de-France.

**M. Robin Reda.** De très bonnes décisions !

**M. Éric Coquerel.** En l'occurrence, elles n'étaient pas bonnes.

L'ancienne majorité régionale avait mis en place des dispositifs pénalisant les villes qui ne respectaient pas la loi SRU, et Mme Pécresse a choisi, à l'inverse, de pénaliser les communes qui avaient trop de logements sociaux, avec le même argument que vous, cher collègue du groupe majoritaire. Cette vision du logement social, que vous semblez partager avec Mme Pécresse, n'est pas la bonne ; elle revient à le considérer comme un synonyme de ghettoïsation et comme une démarche visant à imposer une homogénéité sociale. Or il y a plusieurs logements sociaux, ce qui favorise la mixité sociale. Le logement social, c'est tout sauf les ghettos.

On pourrait discuter de l'opportunité de construire du logement social diffus, c'est-à-dire de prévoir des logements sociaux dans toute nouvelle construction. On en revient au débat, qui a eu lieu avant-hier, portant sur la facilitation du transfert de bureaux en logements. Vous nous avez dit que si l'on imposait aux promoteurs de faire du logement social, ils renonceraient à leurs opérations, car ils ne feraient pas de bonnes affaires. Si l'on veut de la mixité, il faut imposer le logement social diffus dans tout le pays.

Dès lors qu'une ville est en carence ou se trouve très éloignée de l'objectif de la loi SRU, le préfet devrait prendre la place du maire pour imposer la construction de logements sociaux. Or, le Gouvernement dit qu'il convient de privilégier de plus en plus l'incitation et le conseil, plutôt que la contrainte.

Pour toutes ces raisons, la loi SRU est aujourd'hui en danger, et il faut au moins s'assurer que la nouvelle loi n'aura pas d'effets pervers et n'accentuera pas la différenciation que nous constatons notamment en Île-de-France. Voilà pourquoi, je vous demande de voter les amendements présentés, qui permettront d'encadrer un peu la vente à la découpe des logements sociaux que vous nous imposez.

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

**M. Gilles Lurton.** Je voterai l'amendement de M. Peu, puisque l'on en revient au débat d'hier sur l'avis des maires, que nous souhaiterions transformer en accord. Il est contradictoire de vendre des logements locatifs sociaux dans des communes carencées, alors même que l'on pénalise financièrement la commune lorsqu'elle n'atteint pas le taux de logements locatifs sociaux.

Pour autant, je ne partage pas complètement les propos de M. Peu sur la loi SRU. S'agissant de cette loi, il y a une différence entre Paris et la province: dans la capitale, la situation est compliquée pour les maires du fait du manque, de bonne foi ou non, de foncier; en province, il est également difficile d'appliquer la loi SRU dans les communes rurales dont la population est passée de 3 000 ou 3 500 à 4 000 habitants. Cette augmentation s'accompagne de l'entrée dans le champ de la loi SRU, dans le sillon de l'arrivée de jeunes ménages quittant la ville-centre, à cause du coût du foncier, pour devenir propriétaires dans de petits secteurs pavillonnaires.

Les maires de ces communes doivent alors atteindre le plus rapidement possible, sous peine de pénalités, le taux de 25 % de logements locatifs sociaux, alors que le taux de départ est très bas. Et pendant ce temps-là, les promoteurs continuent de construire du logement privé dans la commune, augmentant ainsi l'obligation de créer des logements locatifs sociaux pour arriver au taux de 25 %. Ces maires ont la meilleure volonté du monde pour développer la mixité sociale à laquelle nous aspirons tous; ils veulent créer du logement locatif social, mais au fur et à mesure qu'ils en créent, les constructions privées les éloignent de l'objectif posé par la loi. Il conviendrait donc de faire évoluer la loi SRU pour l'adapter aux secteurs ruraux.

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

**M. Robin Reda.** Monsieur Peu, il est dommage que vous ayez inscrit votre amendement dans un débat plus large sur la loi SRU, que nous aurons à l'occasion de l'examen de ce projet de loi, je l'espère, parce qu'il fait consensus sur plusieurs bancs. J'en profite d'ailleurs pour anticiper la

défense de notre amendement n°778, qui prévoit exactement le même dispositif, mais qui n'a pas été placé en discussion commune.

Je connais bien peu de maires et bien peu de communes récalcitrantes par nature et par volonté à l'existence d'un objectif de construction de logements sociaux. En revanche, la loi SRU et la rigidité du taux de 25 % et de son application sont plus discutables. Certaines communes sont en carence avérée, mais les objectifs triennaux de construction de logements sociaux atteignent parfois des taux de 50 %, 60 %, voire 100 %, ce qui traduit une démarche volontariste d'atteindre le taux fixé par la loi.

Il faut retravailler la loi SRU sur ce point, même si je sais que vous ne souhaitez pas le faire dans le cadre de ce projet de loi, messieurs les ministres. Nous ne désespérons pas d'obtenir quelques avancées, car les communes qui ont des objectifs volontaristes, mais qui n'atteignent pas le taux légal, sont punies au même titre que celles qui ont choisi la voie du malthusianisme dans le domaine de la construction sociale. Dans mon département, monsieur Peu, le maire d'une ville proche de ma circonscription est le plus récalcitrant à la construction de logements sociaux et il appartient à votre famille politique; il est élu dans une petite commune, essentiellement pavillonnaire, où les habitants mettent la pression sur tous les maires qui se succèdent pour qu'ils refusent le logement collectif. Dans une telle situation, la seule solution pour construire du logement social est de détruire de l'habitat individuel et pavillonnaire. Sans y être totalement réticent, ce maire n'a pas aujourd'hui la possibilité, dans la concertation et le dialogue sur le terrain, d'avoir, dans l'immédiat, un objectif plus ambitieux de construction de logements sociaux.

C'est un débat plus large, qui touche aux formes urbaines, et, comme nous le disions en préambule de l'examen de ce projet de loi, à la ville que nous voulons demain. Sera-t-elle uniquement composée de logements collectifs et de surdensification, notamment pour atteindre des quotas de logements sociaux, ou préserverons-nous aussi l'habitat pavillonnaire et des villes plus espacées, pour offrir une qualité de vie à laquelle les habitants des zones denses ont aussi droit?

Dans les villes qui ne répondent pas à l'obligation légale en matière de logements sociaux, et où souvent le prix du mètre carré se négocie très à la hausse, nous ne devons pas encourager la vente de tels logements. Il convient d'éviter un effet d'aubaine et d'encourager l'investissement du produit des ventes dans ces villes et dans le logement social – les amendements que l'on pourrait qualifier de repli sont intéressants à ce titre. Pour toutes ces raisons, nous pouvons nous retrouver sur la rédaction de M. Peu ou sur celle que nous proposerons plus tard, car nous avons la même ambition d'encourager les villes volontaristes, qui n'atteignent pas le taux légal, à construire du logement social et à éviter d'en perdre.

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

**Mme Valérie Rabault.** Monsieur le ministre, le problème de votre texte c'est qu'il accentue une dissymétrie de décision. Vous offrez à des bailleurs la possibilité de vendre en bloc, ce qui aura pour conséquence de faire baisser le taux de logements sociaux et de pénaliser les communes, puisque c'est à elles que s'applique la loi SRU. Vous me direz que c'est déjà le cas aujourd'hui, ce qui est vrai, mais vous aggravez la situation en retirant aux maires le bénéfice des constructions des années passées. Nous soutiendrons bien évidemment les amendements de M. Peu, car vous ne pouvez pas accentuer la dissymétrie entre ceux qui prennent la décision et ceux qui la subissent.

Avec votre texte de loi, vous accentuez cette dissymétrie, ce qui nous semble inefficace pour la mixité sociale et peu respectueux des élus, lesquels ont consenti des efforts, au cours des années passées, pour faire venir dans leur commune des promoteurs susceptibles d'y construire des logements sociaux.

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

**M. Mickaël Nogal.** Je demande une suspension de séance, madame la présidente.

#### ***Suspension et reprise de la séance***

**Mme la présidente.** La séance est suspendue.

*(La séance, suspendue à dix heures quinze, est reprise à dix heures vingt-cinq.)*

**Mme la présidente.** La séance est reprise.

La parole est à M. Stéphane Peu.

**M. Stéphane Peu.** Je voudrais faire mon *mea culpa*. J'ai entamé ce débat en faisant part de mes insomnies consécutives à celui que nous avons eu hier soir, ce qui a fourni l'occasion à certains, notamment à Mme la rapporteure et M. le secrétaire d'État – mais pas uniquement – de noyer un peu le poisson. *(Sourires.)* Je vais donc me concentrer sur l'amendement n° 2128.

Chers collègues du groupe Les Républicains, nous débattons tout à l'heure des difficultés soulevées par la loi SRU. Je comprends, sans les partager, vos observations à ce sujet.

En même temps, je ne suis pas surpris, pour l'avoir constaté depuis assez longtemps, qu'il y ait à droite – fort heureusement – des gens extrêmement attachés à la République sociale – j'évoquais tout à l'heure le président Chirac. Je m'en félicite sans m'en étonner davantage, car cela me semble tout à fait normal.

Quant à l'amendement n° 2128, j'ai entendu un peu de tout, donc il faut dire les choses simplement. Quelle que soit la bonne volonté avec laquelle elle a essayé ou non d'y parvenir, si une commune n'a pas atteint la proportion de 25 % de logements sociaux, il n'en reste pas moins qu'elle n'a pas atteint l'objectif fixé par la loi. Si nous ne votons pas l'amendement n° 2128, concrètement, nous l'encouragerons non pas à atteindre cet objectif, mais au contraire à avoir moins de logements sociaux puisqu'elle pourra en vendre – ces logements vendus seront d'ailleurs toujours comptabilisés comme logements HLM, ce qui est une anomalie.

Vous permettez à toutes les communes d'avoir moins de logements sociaux, et vous allez jusqu'à mettre des bâtons dans les roues de celles qui font l'effort d'atteindre les objectifs : même les maires qui voudront s'opposer à ces ventes pourront – puisqu'ils n'émettront qu'un avis simple – ne pas être entendus par les organismes HLM.

En outre, les décisions des conseils d'administration des organismes HLM mettent d'ores et déjà en haut de la liste des logements à vendre ceux situés dans les villes qui comptent moins de 25 % de logements sociaux, car ils se vendront mieux et plus cher. C'est comme cela que le processus commencera, et il n'y aura pas de reconstitution des logements sociaux dans ces villes, pour des raisons déjà données : si, en dix-huit ans, vous n'avez pas été capable

d'atteindre 25 % de logements sociaux, et si ceux-ci sont vendus, je ne vois pas par quelle magie vous rattraperiez votre retard !

Ce débat peut paraître technique. Mais c'est à la République que l'on touche ici : y aura-t-il encore une maison commune ?

**Mme Valérie Rabault.** C'est la seule question !

**M. Stéphane Peu.** La République sera-t-elle demain une multiplication d'édifices qui ne communiquent plus ? Allons-nous balkaniser ce pays et conforter l'apartheid, ou voulons-nous tout mettre en œuvre pour en finir avec celui-ci et pour que la République reste un espace commun dans la diversité de la sociologie et des histoires des populations ? C'est ça le sens de la loi SRU !

Vous pouvez tourner le problème dans tous les sens : la réalité, c'est que vous vous attaquez à la loi SRU ! Vous la remettez en cause, vous favorisez le séparatisme social et – quels que soient l'avis et la bonne volonté des maires – vous allez encourager la baisse du nombre de logements sociaux dans les villes qui n'atteignent déjà pas les 25 %, et les difficultés que nous connaissons persisteront, et s'aggraveront ailleurs.

La majorité nous rebat les oreilles de l'assignation à résidence. Mais vous ne faites rien d'autre que la conforter ! L'assignation à résidence, c'est d'abord cela : le séparatisme territorial et social. Vous allez l'encourager, et creuser le fossé des inégalités entre les territoires, fossé qui s'approfondit depuis vingt ans en dépit des efforts des uns et des autres.

Je ne jette l'opprobre sur personne. Mais la loi est là pour encadrer, réguler, réorienter les tendances naturelles vers le séparatisme. C'est ça, son rôle ! Autrement, nous ne servons à rien ! Et c'est pire quand la loi favorise la ségrégation, quand elle devient antirépublicaine par ses effets très concrets.

**Mme Valérie Rabault.** C'est exactement le sujet !

**M. Stéphane Peu.** Vous me dites qu'il y aura les préfets. Mais vous les avez vus intervenir sur la loi SRU ?

**Mme Valérie Rabault.** Jamais !

**M. Stéphane Peu.** D'abord, avec tout le respect que je leur dois, pour en avoir vu défiler beaucoup – car si nous restons, eux passent –, les préfets ne vivent en général pas dans les quartiers de la politique de la ville. Et puis ce sont des hommes et femmes qui regardent ce qui se passe chez eux, dans leur environnement proche. Bien sûr, ils défendent à tout prix, à tout moment, à tout instant l'intérêt général, mais voilà : quand je vois leur mansuétude vis-à-vis des infractions à la loi SRU, quand je vois des villes qui devraient payer des amendes et qui n'en payent pas, quand je vois à quel point le seuil de tolérance est élevé pour des maires qui se complaisent dans leur situation de hors-la-loi, permettez-moi de douter de l'efficacité de leur intervention !

La seule chose qui permet d'agir, c'est la loi, règle commune de la République. C'est comme cela qu'il faut faire si nous voulons une République une et indivisible, une République sociale, une République des égaux ! *(Applaudissements sur les bancs des groupes GDR et NG.)*

**Mme la présidente.** Sur l'amendement n° 1447, 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. Patrick Mignola.

**M. Patrick Mignola.** Nous partageons tous la préoccupation d'appliquer, enfin, la loi SRU.

Je voudrais toutefois rappeler que le rôle des préfets est incontestable – je suis en désaccord sur ce point avec M. Peu. Chacun sait que les préfets rappellent les maires à l'ordre lorsqu'il y a des carences, et qu'ils procèdent – et de plus en plus – par réquisition foncière. Nul ne peut nier la détermination du Gouvernement depuis une année : des directives sont données aux préfets pour inciter, voire pour contraindre les maires à appliquer la loi SRU.

Dans la mesure où ce même préfet qui désire faire appliquer la loi SRU doit autoriser la vente des logements HLM, nous pouvons faire toute confiance à sa sagacité : il ne rappellera pas une commune à ses obligations en matière de logements sociaux pour, la même semaine, y autoriser la vente de logements sociaux.

Nous différons profondément sur ce point : à notre sens, faire relever de la loi ce type de disposition n'est pas adapté au terrain. Il pourra y avoir des autorisations par les préfets si certaines communes ont, par ailleurs, des projets de construction de logements locatifs sociaux, sinon il n'y aura pas d'autorisations.

Nous ne voterons donc pas ces amendements.

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

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Ces amendements en discussion commune répondent de façon différente au même problème, fondamental : peut-on vendre des logements sociaux dans une commune qui ne respecte pas les obligations imposées par la loi SRU ?

Je partage en grande partie les propos de M. Peu sur les risques du projet de loi, comme sur le caractère inacceptable de la vente de logements sociaux dans des communes qui n'ont pas atteint une certaine mixité sociale – parfois d'ailleurs à leur corps défendant, puisque, nous en avons débattu hier soir, le maire n'aura qu'un avis simple. Vous pouvez vous retrouver avec un maire qui a fait tous les efforts possibles, mais un bailleur qui décide de vendre son patrimoine !

Quant aux préfets, pardon, mais quand j'étais maire, je ne leur accordais pas une confiance excessive ! Je n'attends pas d'eux qu'ils me préservent des efforts d'aménagement de la ville. Ce n'est pas par crainte du gourdin que le préfet aurait pu brandir pour me sanctionner, puisque nous étions largement au-dessus des obligations de la loi SRU, mais je considère que ce n'est pas sur lui qu'il faut se reposer ; le maire doit pouvoir conserver son patrimoine social quand sa ville n'atteint pas les 25 %. Vous en avez décidé autrement hier.

Pis encore, M. Peu a parfaitement raison sur un autre point : on vendra évidemment non pas dans les quartiers les plus difficiles, mais là où la vie est plus équilibrée, où la mixité sociale est plus grande, où les prix du foncier sont plus élevés. Je pense à la métropole du Grand Paris et aux établissements publics territoriaux – EPT : dans le même territoire, il y a des villes où il sera très rentable de vendre, et d'autres où il sera beaucoup moins cher de reconstruire !

**Mme Valérie Rabault.** Évidemment !

**M. Jean-Christophe Lagarde.** On va donc accélérer la spécialisation sociale des territoires à l'intérieur même d'un EPT. Prenons, non pas le mien, mais un autre tout proche, l'EPT Grand Paris-Grand Est : Le Raincy, Villemomble, Gagny, Livry-Gargan sont des villes de couleur politique différentes, situées en Seine-Saint-Denis. Et dans le même territoire, vous trouvez des villes plus compliquées : Neuilly-sur-Marne, les quartiers « camemberts » de Noisy-le-Grand. C'est évidemment à Villemomble et au Raincy qu'on vendra les – quelques – logements sociaux qui existent ; et c'est tout aussi évidemment à Neuilly-sur-Marne que l'on reconstruira.

L'idée que l'on permette de vendre le patrimoine social à un endroit pour le reconstruire ailleurs, grâce aux intercommunalités, me choque profondément. Et nous devrions d'autant plus y réfléchir que c'est à cause de cette spécialisation des années 60 que l'on a engagé les premiers programmes de rénovation urbaine – que le gouvernement cherche d'ailleurs à poursuivre. Nous essayons de réparer les erreurs du passé à coups de milliards. C'est pourquoi il faut freiner la vente de logements sociaux dans les communes qui ne sont pas parvenues à atteindre les 25 % de logements sociaux – ou qui n'ont pas voulu.

L'amendement n° 2128 de M. Peu me semble néanmoins peu convaincant, car il pourrait permettre au mécanisme d'exister à l'intérieur d'un territoire. Quant au n° 2129, il me paraît trop restrictif. Si j'ai demandé un scrutin public sur l'amendement n° 1147 – ce qui n'est pas, reconnaissez-le, une manie du groupe UDI, Agir et indépendants – c'est parce que sa logique me paraît intelligente. Il ne fige pas totalement le patrimoine : le bailleur, le maire, le préfet peuvent après tout considérer comme intéressant de vendre des logements sociaux situés dans une commune qui n'atteindrait pas les 25 %. Mais, en échange, le bailleur doit reconstruire des logements sociaux neufs en nombre équivalent sur le territoire de la commune en question. On permet ainsi la mobilité et la mobilisation des fonds ; le bailleur peut à la fois gérer son patrimoine, encaisser de l'agent, reconstruire ; mais la commune continue de bénéficier d'autant de logements sociaux – sans doute de surcroît de meilleure qualité, avec notamment des rendements énergétiques bien meilleurs. Ça je pourrais le comprendre !

J'invite donc la majorité à réfléchir à ce dispositif : sans figer le patrimoine, celui qui vend utilise l'argent de la vente pour reconstruire et maintenir un équilibre social, peut-être aussi pour diversifier le parc social.

Ce système ne me paraît pas parfait, mais nous débattons encore de la loi SRU plus tard : il y a en effet logement social et logement social. Il reste une difficulté, que nous proposons de régler par amendement : selon que l'on utilise le prêt locatif social – PLS – ou le prêt locatif aidé d'intégration – PLAI – on ne fait pas du logement social de la même façon ! On ne s'adresse pas aux mêmes populations.

Celui qui laissera vendre sur son territoire du PLAI pour construire du PLS se moque du monde : ce faisant, il spécialisera socialement son territoire. Mais, pour être honnête, le nombre de PLAI qui seront vendables sera assez faible, en raison tant de la qualité de la construction que des quartiers où ils sont situés, parce que le prix du foncier devait être bas. Mais il faudra aussi traiter ce sujet : ne pas être obnubilés par les 25 %, mais regarder ce qu'il y a à l'intérieur, et diversifier les logements sociaux, faire en sorte que toute la palette soit présente.

**Mme Valérie Rabault.** C'est ce que nous proposons !

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Nous vous proposerons plus tard un amendement, n° 987, qui prévoit qu'aucun des types de logements sociaux – PLAI, PLS, ou prêt locatif à usage social, PLUS – ne peut représenter plus de 15 % du total des logements sociaux. Une telle disposition assurerait la diversité des types de logements sociaux, donc la diversité des types de population : c'est la seule façon d'atteindre la mixité sociale sans se mentir et sans tricher.

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

**M. Jacques Mézard, ministre.** Monsieur Lagarde, vous le savez, je suis un grand défenseur de la commune et, d'une manière générale, des collectivités locales. Mais s'il y avait eu dans le passé un peu plus d'efforts intercommunaux en Île-de-France, peut-être n'en serions-nous pas là, et je constate que peu de gens s'y sont attelés ces dernières années.

Cela étant rappelé, monsieur Peu, je vous remercie de ne pas mettre en doute notre loyauté républicaine, mais comment pouvez-vous dire que nous allons « balkanyser » la République ? Je respecte tous les points de vue, mais je tiens à vous dire que ce n'est pas du tout le cas. Les objectifs que nous poursuivons ont été rappelés. Certes, on peut toujours amplifier : si je résume ce que j'ai entendu ces derniers jours, nous allons détricoter la loi littoral...

**M. Gilles Lurton.** Vous avez très bien travaillé sur la loi littoral ; ou plutôt nous avons très bien travaillé !

**M. Jacques Mézard, ministre.** Oui, et j'entends ce « nous », monsieur le député ! Mais nous ne l'avons pas détricotée.

**M. Serge Letchimy.** Vous avez essayé !

**M. Jacques Mézard, ministre.** Soit une loi est faite pour évoluer, soit, s'il n'y a rien à changer, ce n'est pas la peine de faire une loi. Quand j'entends ceux qui considèrent qu'il ne faut pas bouger parce que tout aurait été bien fait dans les dernières années,...

**Mme Valérie Rabault.** Mais personne n'a dit cela !

**M. Jacques Mézard, ministre.** ...il faut quand même revenir à la réalité. Vous dites que nous allons créer une situation catastrophique, mais ne l'est-elle pas déjà ?

**M. Stéphane Peu.** Vous allez l'aggraver !

**M. Jacques Mézard, ministre.** Vous allez dire qu'on risque de l'amplifier ; eh bien, nous ne sommes pas d'accord et nous en avons le droit.

**M. Stéphane Peu.** Et inversement !

**M. Jacques Mézard, ministre.** Tout à fait.

**M. Éric Coquerel.** Il faut investir et non pas vendre ! Il faut de l'investissement public !

**M. Jacques Mézard, ministre.** Quand on voit que les bailleurs sociaux mettent en vente 100 000 logements et qu'ils n'arrivent à en vendre que 8 000 ...

**M. Éric Coquerel.** C'est parce qu'ils investissent six fois moins qu'en 1999 !

**M. Jacques Mézard, ministre.** Le plus souvent, les collectivités locales contrôlent ou surveillent activement ces organismes et je ne pense pas qu'elles poursuivent des objectifs contraires à l'intérêt général, puisque l'idée émane des élus. Voilà la réalité !

Un mot également sur la question des préfets, à l'intention de tous ceux, ici, qui ont exercé le pouvoir, quelle que soit leur sensibilité politique. Je veux bien qu'on mette en cause les préfets, mais sous l'autorité de qui fonctionnent-ils ?

**Mme Valérie Rabault.** Du ministre !

**M. Jacques Mézard, ministre.** Exactement !

**M. Éric Coquerel.** Il faut des lois précises !

**M. Jacques Mézard, ministre.** Confronté à l'application de la loi SRU cet été, j'ai exercé cette autorité : ayant considéré que les propositions des préfets n'étaient pas suffisamment fermes, je leur ai transmis des indications pour en obtenir d'autres, et cela a été fait. C'est ainsi que les choses doivent fonctionner. Si on ne fait pas confiance à la République, c'est-à-dire aux serviteurs de l'État, qui agissent sous son autorité,...

**M. Éric Coquerel.** Si, justement, mais il faut des lois précises !

**M. Jacques Mézard, ministre.** ...alors c'est grave, et c'est peut-être ce qui s'est trop souvent passé jusqu'à aujourd'hui. *(Applaudissements sur les bancs de nombreux bancs des groupes LaREM et MODEM.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 2128.

*(Il est procédé au scrutin.)*

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	69
Nombre de suffrages exprimés .....	63
Majorité absolue .....	32
Pour l'adoption .....	17
contre .....	46

*(L'amendement n° 2128 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 2129.

*(Il est procédé au scrutin.)*

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	69
Nombre de suffrages exprimés .....	64
Majorité absolue .....	33
Pour l'adoption .....	17
contre .....	47

*(L'amendement n° 2129 n'est pas adopté.)*

*(L'amendement n° 1438 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 1447.

*(Il est procédé au scrutin.)*

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	69
Nombre de suffrages exprimés .....	65
Majorité absolue .....	33
Pour l'adoption .....	19
contre .....	46

(L'amendement n° 1447 n'est pas adopté.)

**Mme la présidente.** Je suis saisie de quatre amendements, n°s 1415, 1521, 2127 et 1418, pouvant être soumis à une discussion commune.

Les amendements n°s 1521 et 2127 sont identiques.

La parole est à M. Guillaume Gouffier-Cha, pour soutenir l'amendement n° 1415.

**M. Guillaume Gouffier-Cha.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** Sur les amendements identiques n°s 1521 et 2127, 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 soutenir l'amendement n° 1521.

**Mme Pascale Boyer.** Défendu !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 2127.

**M. Stéphane Peu.** On reste sur le même sujet. Monsieur Mignola, un préfet doit exécuter la loi, et c'est ici que celle-ci est écrite. Je ne crois pas qu'il soit de bonne politique de se défausser sur les préfets pour interpréter, au cas par cas, la façon dont il faut l'appliquer : plus la loi est précise, plus le préfet l'exécute dans des conditions d'égalité de traitement de l'ensemble des communes et des situations. C'est un principe de base et il ne faut pas y déroger au prétexte de renvoyer ce qui doit ou non être fait à l'interprétation personnelle des préfets.

**M. Patrick Mignola.** C'est bien le ministre qui dirige le préfet et non le député !

**M. Stéphane Peu.** Malheureusement, depuis quelque vingt-cinq ans, la ségrégation et le séparatisme social s'accroissent ; c'est une forme de balkanisation et la seule question qui se pose est de savoir si l'on s'y attaque pour l'enrayer, faisant République commune, ou si on la laisse se développer. Je ne dis pas – ni ne pense ! – que c'est là votre intention, monsieur le ministre, mais je crains qu'au lieu d'enrayer ces phénomènes de séparatisme, les effets de cette loi ne les accentuent.

J'en viens à l'amendement n° 2127. Tout à l'heure, vous avez refusé d'interdire la vente de HLM dans les villes où il y a moins de 25 % de logements sociaux. Pour faire écho aux propos de M. Lagarde, qui a pris des exemples dans la Seine-Saint-Denis, j'ai dans ma pochette le document d'un grand bailleur de ce département qui a décidé, il y a quinze jours, après une délibération de son conseil d'administration, de vendre des HLM. À votre avis, par où commence-t-il sa vente ? Où choisit-il les logements prioritaires ? Dans l'une des seules villes qui est très largement en dessous des 25 % de

logements sociaux : Le Raincy. Il ne s'agit donc pas de fantasmes : la loi n'est même pas encore votée, mais en attendant qu'elle le soit...

**Mme Marie-Noëlle Battistel.** Ils ont anticipé !

**M. Stéphane Peu.** ...les conseils d'administration ont déjà délibéré et croyez-moi, ils ont anticipé le vote et sont prêts à dégainer dès que la loi passe. Et ils agiront dans le sens des craintes dont on est en train de vous faire part. Ces délibérations ont lieu ; on ne joue pas les Cassandra, c'est malheureusement la réalité.

Puisque vous n'avez pas voulu supprimer la possibilité de vendre les HLM dans les villes ayant moins de 25 % de logements sociaux, avec cet amendement de repli nous vous proposons au moins de le faire dans les villes carencées, qui font l'objet de sanctions. J'ai fait partie du comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'Île-de-France et je rappelle que les villes carencées sont non seulement celles qui ont des difficultés à y arriver – difficultés largement prises en compte dans les évaluations du bilan triennal –, mais aussi celles qui manifestent, selon les préfets et les comités régionaux, au regard des opportunités foncières et de la production de logements classiques, ne mettent pas les moyens nécessaires pour essayer de se conformer à la loi SRU. Les villes carencées sont, en gros, les mauvais élèves qui ne font pas d'efforts. Je vous propose qu'à défaut d'interdire la vente dans les villes en deçà de 25 % de logements HLM, on l'empêche au moins dans les villes carencées.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Guillaume Gouffier-Cha, pour soutenir l'amendement n° 1418.

**M. Guillaume Gouffier-Cha.** Défendu !

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Demande de retrait, sinon avis défavorable.

**M. Stéphane Peu.** Peut-on avoir des explications ? C'est un sujet majeur, vous ne pouvez pas traiter des questions aussi importantes pour notre pays avec un dédain et un mépris pareils, en disant « retrait ou avis défavorable », sans aucune explication ! Ce n'est pas correct vis-à-vis de la représentation nationale !

**M. Éric Coquerel.** Il a raison !

**Mme la présidente.** Monsieur Peu, on va laisser le Gouvernement s'expliquer !

**M. Serge Letchimy.** Il a raison !

**M. Stéphane Peu.** C'est bon, je la laisse : elle ne veut pas expliquer !

**Mme la présidente.** Monsieur le député, laissez Mme le rapporteur répondre à votre interpellation !

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Et avec un peu de calme : ce serait agréable pour tout le monde ! On a commencé à neuf heures, il est onze heures, donc des explications sur le sujet, il y en a eu.

**M. Stéphane Peu.** Absolument pas ! Sur les villes carencées, zéro !

**Mme Christelle Dubos, rapporteure** . L'ensemble des arguments exprimés par les uns et les autres les apporte indirectement. Je pense que le débat a eu lieu, les avis ont été donnés.

**M. Stéphane Peu.** Non !

**Mme Christelle Dubos, rapporteure** . On est d'accord sur le principe : il faut être vigilant. J'ai expliqué tout à l'heure que les élus et les organismes ont travaillé sur les CUS...

**M. Stéphane Peu.** Le sujet de l'amendement, ce sont les villes carencées !

**Mme Christelle Dubos, rapporteure** . Monsieur Peu, permettez-moi de terminer ! Les CUS et les plans stratégiques du patrimoine sont élaborés par les organismes, les élus et les communes. Le préfet a un droit de regard et doit mettre en cohérence...

**M. Stéphane Peu.** Mais c'est nul ! Vous ne répondez pas à l'objet de l'amendement ! (*Protestations sur les bancs des groupes LaREM et MODEM.*)

**M. Patrick Mignola.** Si, mais pas comme vous l'entendez !

**Mme Christelle Dubos, rapporteure** . Ce sera donc une demande de retrait, sinon un avis défavorable.

**M. Stéphane Peu.** Vous ne répondez pas ! C'est scandaleux !

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

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Je vais essayer d'apaiser le débat. Sincèrement, monsieur Peu, je ne pense pas qu'on puisse accuser quiconque de négligence. On en est à des heures et des heures de débat – et cela commence à se voir sur les mines de chacun –...

**M. Éric Coquerel.** Sans parler du fait qu'on est dimanche ! Nous siégeons du lundi au dimanche !

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État** . ...et nous continuons à travailler. Remettons le ballon au centre du terrain : de quoi parlons-nous ? En 2006, la loi portant engagement national pour le logement – ENL – a été votée par une majorité de droite ; elle prévoit que lorsqu'un bailleur social fait une vente, celle-ci est comptabilisée pendant cinq ans comme un logement social au sens de la loi SRU. Ce n'est pas nous qui avons voté cette disposition, elle date de 2006 et je ne crois pas, madame Rabault, que vous l'ayez remise en question quand vous pouviez le faire. Le texte en discussion fait passer le délai de cinq à dix ans ; arrêtons donc d'envenimer le débat en affirmant qu'on est en train de tout détricoter ! C'est particulièrement malvenu de la part d'une majorité qui avait enclenché la chose en 2006 et d'une autre qui avait tout le loisir de la remettre en cause.

Par ailleurs, monsieur Peu, vous proposez d'interdire les ventes dans les communes dites carencées. Il y a deux approches et je ne dis pas que l'une est meilleure que l'autre. La première consiste à dire que la loi ne fixe pas uniquement les cadres, mais précise tous les détails ; c'est l'approche que vous défendez et je la respecte. La deuxième consiste à se demander quels sont aujourd'hui les garde-fous. Les arrêtés de carence sont signés par l'État et les ventes doivent également être autorisées par l'État, *via* les préfets. On peut ne pas être d'accord et je ne dis pas que tout est parfait dans toutes les zones. Mais à la fin, la loi fixe les cadres et l'État est là pour décider.

**M. Stéphane Peu.** Sur la base de quelle loi ?

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Aujourd'hui, la vente étant soumise à l'accord du préfet, la loi nous permet, à Jacques Mézard et à moi-même – et plus généralement à l'État, y compris aux préfets – de définir quelles sont les communes carencées et de nous opposer à telle ou telle opération.

Ensuite, il nous appartient de mettre en œuvre ou non cette politique sur le terrain. Est-on obligé de l'écrire dans la loi pour ce faire ?

**M. Stéphane Peu.** J'en suis persuadé ! Si cela ne se fait pas depuis dix-huit ans, c'est parce que la loi n'est pas assez précise !

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Monsieur Peu, je vous ai écouté...

Sans vouloir polémiquer, je trouve le jugement de certains – vous n'en faites pas partie – un peu facile. Ils affirment que nous sommes en train de tout détricoter, alors qu'ils ont disposé de plusieurs années, en l'occurrence de douze ans, pour revenir sur une disposition introduite en 2006 ou pour donner des instructions aux préfets pour indiquer comment les choses devaient se passer.

Comme j'ai déjà eu l'occasion de vous le dire – M. le ministre s'en souvient : il a reçu un verre d'eau quand j'ai évoqué le sujet –,...

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Il a intérêt à bien se tenir ! (*Sourires.*)

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** ...il s'avère que nous faisons des points plus que réguliers avec les préfets ; peut-être est-ce d'ailleurs une nouveauté. Par exemple, pendant la période de mise en œuvre de l'hébergement d'urgence, il ne s'est pas passé une semaine sans que nous communiquions par visioconférence avec les préfets de région pour faire en sorte que les objectifs soient adaptés. Et c'est ce que nous sommes en train de faire en matière de logement : toutes les trois semaines, nous leur demandons, en nous appuyant sur des indicateurs, où ils en sont sur tel ou tel point.

Encore une fois, il y a deux visions : soit l'on considère que la loi fait tout, soit l'on estime que la loi pose les jalons et qu'il revient ensuite au Gouvernement d'assumer ses responsabilités. Donc, de grâce, ne dites pas que nous manifestons du dédain ou quoi que ce soit de ce genre ! On ne peut pas nous faire ce reproche. Il est question, je le répète, non pas d'un détricotage, mais d'un passage de cinq à dix ans et de l'application de la loi par les gouvernements, lesquels doivent assumer les choix qu'ils ont faits, non seulement devant la représentation nationale, mais aussi devant le peuple.

Bref, je n'accepte pas le jugement de valeur – émanant non pas de vous, mais d'autres – selon lequel nous serions le gouvernement qui va tout détricoter. Si ceux-ci étaient véritablement convaincus de ce qu'ils disent, ils auraient modifié la loi ou appliqué une autre politique lorsqu'ils étaient au Gouvernement. Ils en ont eu le temps, et le Gouvernement disposait alors et dispose aujourd'hui de tous les outils nécessaires. (*Applaudissements sur de nombreux bancs des groupes LaREM et MODEM.*)

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Très bien !

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

**M. Éric Coquerel.** Vous dites, monsieur le secrétaire d'État, que nous ne pouvons pas vous accuser de négligence dans vos réponses. Or je vous accuse bien de cela, car, pour l'examen d'un certain nombre de projets de loi – celui sur l'agriculture et l'alimentation la semaine dernière, ELAN cette semaine, celui sur la formation professionnelle la semaine prochaine –, vous nous obligez à siéger du lundi au dimanche, de neuf heures trente à une heure du matin. (*Exclamations sur les bancs des groupes LaREM et MODEM.*)

**M. Patrick Mignola.** Quand on pose dix fois la même question sur le même sujet, cela nous amène effectivement à siéger le dimanche!

**M. Éric Coquerel.** Vous vous assurez ainsi d'une diminution du pouvoir des groupes d'opposition dont les effectifs sont restreints. Ce rythme vous permet de faire adopter des mesures – par exemple, en ce moment même, la vente des logements sociaux à la découpe – dans le désert et dans le silence médiatique. (*Exclamations sur les bancs des groupes LaREM et MODEM.*)

**M. Gilles Lurton.** Il a raison!

**M. Éric Coquerel.** Je pense donc qu'il y a bien négligence. De nombreux groupes et une partie des personnels de l'Assemblée ne supportent plus le rythme que vous imposez à la représentation nationale.

**Mme Valérie Lacroute.** C'est vrai! Soyez humains!

**M. Éric Coquerel.** Il faudrait peut-être, à un moment donné, les écouter, en vue de poursuivre cette législation dans de bonnes conditions.

Par ailleurs, vous nous faites souvent des réponses que je ne comprends pas – si je n'étais pas gentil, je parlerais d'« embrouilles », mais, comme je le suis, je me contenterai de dire qu'elles sont « emberlificotées ». Vous affirmez que c'est une simple question de délai, qui passe de cinq à dix ans. Non! Vous permettez, par la loi, de vendre des logements sociaux en bloc, et vous encouragez même dans une certaine mesure les bailleurs sociaux à le faire, sachant que vous avez supprimé, il y a peu, une partie de leurs financements. Il y a donc effectivement quelque chose de nouveau dans le dispositif que vous proposez; donc, ne nous dites pas qu'il s'agit simplement d'une question de délai.

Vous avez répondu, en substance: « Qu'avez-vous fait dans le passé? ». J'ai bien compris que cette réponse ne s'adressait pas au groupe GDR ni au nôtre – j'aimerais d'ailleurs savoir à qui elle s'adresse. Comme je l'ai dit hier, pour notre part, nous n'assumons par ce qui a été fait dans le passé en matière de logement social, pour une raison simple: depuis 1999, les subsides publics directs au logement social ont été divisés par six. Le principal problème vient de cet abandon progressif du logement social, de la détérioration de cette politique, tous gouvernements confondus depuis 1999. Vous admettez que nous n'en sommes pas comptables. Notre rôle est d'examiner les solutions que vous proposez pour remédier à cette situation. Or, selon nous, elles ne feront qu'empirer le problème.

Vous dites, monsieur le ministre, que nous ne pouvons pas vous accuser de favoriser la « balkanisation ». Pour ma part, je pense que « la preuve du pudding, c'est qu'on le mange ». En l'espèce, la preuve qu'on ne veut pas détériorer l'application de la loi SRU, c'est qu'on ne le fasse pas. Or le problème est que, avec votre loi, vous faciliterez le travail des maires qui font la même chose que M. Balkany à Levallois-Perret. Je l'affirme d'autant plus volontiers que vous refusez l'amende-

ment de Stéphane Peu concernant les villes carencées. Cet amendement est pourtant tellement minime que je ne comprends pas que les collègues qui ont demandé tout à l'heure une suspension de séance pour parler du cas des villes qui ne respectent pas la loi SRU ne le votent pas comme un seul homme.

On pourrait également évoquer les villes qui respectent très largement la loi SRU, mais dont les maires veulent, nous le savons, diminuer considérablement la part de logement social dans les années qui viennent. Je pense par exemple à la ville de Saint-Ouen. Vous connaissez le problème, monsieur le ministre, puisque votre ministère a très justement demandé l'annulation de la cession du patrimoine d'un OPHLM à une SEM. Vous savez très bien que certains maires veulent faire marche arrière, procéder à une sorte de « balkanisation » de leur ville. Or les dispositions que nous allons voter vont leur ouvrir très largement la voie.

Bref, nous allons voter une loi qui permettra à certaines villes populaires de la périphérie immédiate de Paris de faire reculer le logement social, selon les *desiderata* de leur maire, et qui facilitera le travail des maires dans les villes qui ne respectent la loi SRU. Je vous demande donc, mes chers collègues, de voter au moins l'amendement de Stéphane Peu. Ce serait un comble d'aider les maires des villes carencées à faire un tel travail. Je pense que personne ne le souhaite sur les bancs de cette assemblée.

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

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Je n'avais pas prévu d'évoquer la situation en Seine-Saint-Denis, mais puisque M. Coquerel vient de le faire, je vais le faire à mon tour. Je pense que vous avez tort s'agissant de Saint-Ouen, monsieur Coquerel. Certaines communes de Seine-Saint-Denis, dont Saint-Ouen, ont mené, pendant des années et des années, des politiques interventionnistes dans tout le parc privé, ce qui a fini par poser une difficulté pour la mixité sociale elle-même. De mémoire, le maire de Saint-Ouen voulait non pas se débarrasser du logement social, mais rééquilibrer les choses. La commune de Dugny, où j'ai été élu il y a quelques années, comptait 90 % de logements sociaux. Elle arrive péniblement à un taux de 72 % aujourd'hui, et on ne peut pas dire que le fait de parvenir à un meilleur équilibre constitue un recul du logement social. Donc, il ne faut pas généraliser.

**M. Éric Coquerel.** Je n'ai pas généralisé!

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Mais tel n'était pas l'objet de mon intervention. Je mène peu de combats communs avec les communistes. Moi qui ai grandi dans une ceinture qui n'est heureusement plus rouge,...

**M. Stéphane Peu.** Encore un peu, quand même!

**M. Éric Coquerel.** Elle est désormais France insoumise!

**M. Jean-Christophe Lagarde.** ...je vous assure que ces combats sont vraiment peu nombreux. Or, il y a quelques années, M. Jean-Pierre Brard – qui a siégé avant vous sur les bancs de votre groupe, monsieur Peu – et moi-même avons déposé la même proposition de loi et les mêmes amendements pour rendre inéligibles les maires de villes carencées qui refusaient la construction de logements sociaux. Pourquoi? Parce que, la plupart du temps, ce n'est pas le maire qui ne veut pas. L'un d'entre nous a évoqué l'actuel maire du Raincy. Pour le connaître, je pense qu'il ne sera pas favorable à la vente de logements sociaux, mais que celle-ci

risque de se faire dans ce dos. Quant à la population de la commune, elle pourrait être plutôt à l'aise avec l'idée d'une telle vente. Il faut donc parfois protéger les maires contre les aspirations de leur propres électeurs. Le but de notre proposition était non pas de virer les maires, mais de changer la nature du débat, de faire en sorte que l'on ne choisisse pas un maire en fonction de son intention de construire ou non des logements sociaux. Les maires auraient été obligés d'en construire, et cela aurait déplacé le débat politique.

La discussion que nous avons sur les villes carencées appelle deux réflexions de ma part.

Premièrement, monsieur le secrétaire d'État, vous reprochez à la majorité UMP de l'époque et à la majorité socialiste qui lui a succédé de ne pas avoir touché à la loi de 2006. Il est exact qu'elles n'y ont pas touché, mais, quand une loi n'est pas bonne, il faut la changer. Je le dis d'autant plus volontiers que la disposition en question faisait partie des points de désaccord que nous avions, en 2006, avec l'UMP.

Il ne faut pas donner cette possibilité. Vous dites que vous ne faites que porter le délai de cinq à dix ans, mais, en réalité, c'est comme si vous autorisiez ceux qui sont déjà en excès de vitesse à rouler 10 kilomètres-heure plus vite ! Je n'ai pas voté les précédents amendements, mais je voterai celui de M. Peu, car il consiste simplement à dire : « dans votre commune, la vente de logements sociaux n'est pas possible, car vous – ou les bailleurs sociaux, peu importe – êtes en excès de vitesse ».

S'il y a eu une suspension de séance tout à l'heure, c'est parce qu'il y a, on le sait bien, un débat au sein même de la majorité à ce sujet, comme il y en avait sans doute un à l'époque au sein de l'UMP – j'ignore ce qu'il en a été ensuite au sein du parti socialiste. Je pense que vous donnez un mauvais signal et que vous relancez la logique de spécialisation des territoires, volontairement ou non.

Deuxièmement, vous affirmez que vous voulez tenir les choses non pas par la loi, mais par l'intermédiaire des préfets. Pour ma part, monsieur le secrétaire d'État, j'ai confiance dans la loi, mais pas en l'État. Pourquoi ? Parce que, pour l'instant, l'État, c'est vous, mais, après vous, ce sera quelqu'un d'autre. J'ai une très mauvaise nouvelle pour vous : un jour, l'État, ce ne sera plus vous ! Il y aura une autre majorité, qui ne voudra peut-être pas mener la même politique que vous. J'ai eu ce débat à l'époque avec l'UMP : certains partageaient ma vision, ceux que M. Peu a qualifiés tout à l'heure de « Républicains sociaux », mais d'autres non ; tout le monde ne partage pas cette vision.

Je ne suis pas confiant dans le fait que l'on continuera à tenir les choses, au fil des alternances, par l'intermédiaire des préfets. Quand bien même nous vous accorderions *a priori* notre confiance pour ce faire, vous ne serez plus, demain ou après-demain, ministre et secrétaire d'État. Si quiconque arrive au pouvoir avec une autre intention, la loi ne protégera plus les villes en question, ne préservera pas l'équilibre. Ce n'est pas à travers les préfets que l'on dirige. C'est non pas aux préfets ou aux ministres, ni même aux majorités en place qu'il faut faire confiance, mais à la loi, car elle fixe un cap et garantit son maintien.

Je vais vous faire une proposition, monsieur le ministre. Vous avez dit assez justement que vous étiez parfois obligé de resserrer les vis lorsque les propositions des représentants de l'État n'étaient pas suffisantes. Peut-être pouvons-nous lever une difficulté à cet égard. Auparavant, les législateurs siégeant au sein de cet hémicycle étaient souvent en même temps maires. Il y avait donc un conflit d'intérêts lorsqu'ils débat-

taient de ces sujets. Désormais, une fois les débats achevés, aucun d'entre nous ne peut réellement savoir quelle est l'action du Gouvernement, à tout le moins globalement, à l'égard des villes qui ne respectent pas la loi SRU et, *a fortiori*, des villes carencées. Nous ne savons pas quelles instructions sont données, ni quels chemins sont tracés.

Vous nous dites que vous allez empêcher les ventes abusives. Très bien. Alors, créez, au sein de cette assemblée ou avec elle, un observatoire associant l'ensemble des groupes, qui examinera l'action du Gouvernement en la matière, la vôtre aujourd'hui et celle des autres demain. À ce moment-là, nous pourrions convenir, non pas qu'il faut rédiger la loi comme vous proposez de le faire, mais que vous l'appliquez telle que vous dites vouloir le faire. Il faut au moins instaurer cette transparence, pour que nous puissions voir si vous le faites ou non. Dans le passé, il est arrivé que les amis politiques de la majorité en place bénéficient d'un regard plus indulgent de la part des préfets. Vous n'en êtes pas responsable, mais il faut veiller à ce que cela ne se reproduise pas, en faisant en sorte que toutes les communes soient traitées de la même façon.

Lorsqu'on légifère, comme nous le faisons en ce moment sur le logement – et je pense que nous serons amenés à le faire à nouveau prochainement –, on voit réellement ce qui se passe. Vous avez dit, monsieur le ministre, que vous aviez resserré la vis aux préfets. Je le note avec intérêt, car M. Peu a raison : on fait preuve de laxisme à certains endroits ; on a parfois pris en considération avec trop de bienveillance les arguments de maires qui, en réalité, trouvaient des prétextes pour ne pas progresser en matière de logement social et de mixité sociale.

Donc, établissez la transparence sur ce qui se passe dans chaque commune, dans chaque département, afin que nous voyions quelle est votre action ; proposez à la commission compétente de l'Assemblée nationale d'organiser un débat annuel avec vous à ce sujet, dans le cadre de sa mission de contrôle. Je pense que ce serait intéressant pour la représentation nationale, d'autant que nous voulons renforcer le contrôle du Parlement sur l'action du Gouvernement.

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

**Mme Valérie Rabault.** Je vois au moins deux problèmes sur le sujet dont nous discutons.

Le premier est très important. Comme Jean-Christophe Lagarde vient de le rappeler, vous êtes aujourd'hui aux manettes, mais, dans quelques années, ce seront vos successeurs, quels qu'ils soient. Or peut-être auront-ils une approche différente de la vôtre, tandis que ce qui est inscrit dans la loi est inscrit dans la loi, et les préfets sont obligés de s'y soumettre, comme tous les citoyens français.

Le second point porte sur l'analyse économique. Il y a, on l'a dit, 269 communes carencées en France. J'aimerais que nous puissions avoir une vision globale, du point de vue économique, des logements qui s'y trouvent actuellement : est-ce du logement très social, du logement social ou plutôt du logement intermédiaire ? À partir de là, nous pourrions avoir une discussion sur le positionnement que vous souhaitez adopter et sur l'ouverture que vous entendez faire avec ce projet de loi.

Nous vous demandons, sur plusieurs bancs – ce n'est pas propre à un groupe politique en particulier –, de prévoir des garde-fous. En tant que parlementaires qui écrivons la loi, nous voulons qu'il y ait des garde-fous, afin de préserver les

objectifs qui ont été définis. Or, avec l'article 29, vous enlevez un certain nombre de garde-fous, et c'est pour cela que nous voterons, bien entendu, l'amendement de M. Peu – vous faites non de la tête, monsieur le ministre, mais c'est bien ce que vous faites concrètement, et nous ne sommes pas d'accord. C'est pourquoi nous nous vous demandons de prendre l'engagement ferme que les préfets ne pourront pas remettre en cause les objectifs, par une quelconque interprétation – je ne dis pas qu'ils sont de mauvaise foi –, au minimum pour les 269 communes carencées que compte notre pays sur un total d'environ 36 000.

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

**M. Stéphane Peu.** Je ferai deux observations.

Par cet amendement, nous voulons simplement empêcher la vente de logements HLM dans les villes carencées. Si vous vous y opposez, c'est que vous pensez que, le cas échéant, cela doit être possible, car les positions de chacun suivent une logique, c'est évident : en refusant cet amendement, vous considérez donc que, le cas échéant, on peut vendre du logement HLM dans les villes carencées. Si vous ne le pensiez pas, vous accepteriez l'amendement pour clarifier la loi et permettre à tout le monde – les maires, les préfets – de s'appuyer sur un solide véhicule législatif et réglementaire. Vous vous y refusez, ce qui signifie bien que vous voulez faire vendre dans les villes carencées, du moins en offrir la possibilité. Cette atteinte à la loi SRU est regrettable.

Je voudrais par ailleurs revenir sur le petit incident de séance. Je ne dispose pas de beaucoup de temps pour vous convaincre et je ne pourrai pas défendre tous les amendements que mon groupe a préparés sur ce texte. À un moment donné, rideau, je ne pourrai plus parler, même si je me suis beaucoup retenu. J'essaie d'argumenter, ce qui explique, en plus de la fatigue, ma réaction assez vive à la réponse laconique de Mme la rapporteure – « retrait ou avis défavorable » – à propos des villes carencées, alors même que, sur ce sujet, je n'avais encore jamais reçu la moindre explication, ni de la commission ni du Gouvernement. Si elle m'y autorise, je voudrais dire à Mme Dubos que j'ai beaucoup apprécié son travail au sein de la commission des affaires économiques, tout comme celui de M. Lioger d'ailleurs. (*Applaudissements sur les bancs des groupes GDR, LaREM, UDI-Agir et MODEM.*) J'espère que Mme la rapporteure voudra bien accepter mes excuses. (*Applaudissements sur tous les bancs.*)

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Je vous remercie !

**Mme la présidente.** Merci pour votre courtoisie, mon cher collègue.

La parole est à M. Mickaël Nogal.

**M. Mickaël Nogal.** Je remercie à mon tour M. Peu pour ses propos. Depuis le début de la discussion, les débats sont apaisés et fructueux, et nous souhaitons tous que ce climat perdure.

Monsieur Coquerel, vous revenez à la charge à chaque séance, dénonçant l'organisation de nos travaux, le manque de temps, les séances du week-end. Or c'est la Conférence des présidents, dans laquelle siège l'ensemble des présidents de nos groupes politiques, qui a décidé le temps programmé, en autorisant des durées supplémentaires. Les présidents de séance ont rappelé les règles à plusieurs reprises. À présent que nous sommes là, travaillons ! Nous sommes assez nombreux, les avis peuvent s'exprimer, tout le monde s'écoute. Plutôt que de polémiquer autour du temps programmé, ce qui ne sert à rien, travaillons intelligemment !

**M. Éric Coquerel.** Vous n'avez pas bien écouté ce contre quoi je m'insurgeais.

**M. Mickaël Nogal.** Sur le fond, vous agitez beaucoup de chiffons rouges pour dénoncer la vente des logements sociaux et le comportement des maires des villes carencées. Or, honnêtement, les explications apportées par la rapporteure et les membres du Gouvernement sont de nature à rassurer la représentation nationale. Nous avons peut-être une conception différente des garde-fous, mais ils existent. Nous en discuterons encore pour nous assurer que chacun prend ses responsabilités, que les ventes de logements sociaux ne conduiront pas à la dégradation des copropriétés. Ne soulevez pas de polémique en faisant croire que certains voudraient créer des ghettos, comme nous l'entendons depuis hier soir.

Le groupe La république en marche votera évidemment contre ces amendements, qui ne vont pas dans le bon sens. Nous poursuivrons la discussion à l'occasion de l'examen des prochains amendements et vous verrez, monsieur Peu, que des garde-fous seront bel et bien prévus.

Et, puisque nous partageons le souhait de voir vendus des logements sociaux – vous avez rappelé que vous n'y étiez pas opposé –, nous pourrions travailler convenablement pour atteindre l'objectif fixé par le Gouvernement de passer de 8 000 à 40 000 ventes par an. C'est pour les Français que nous prenons ces mesures, pour permettre aux plus modestes d'accéder à la propriété ; c'est avant tout à eux que je pense à ce moment. (*Applaudissements sur quelques bancs du groupe LaREM.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Richard Lioger.

**M. Richard Lioger.** Je remercie M. Peu pour son mot très sympathique. Effectivement, le travail a été exemplaire en commission des affaires économiques et il se poursuit ici ; e débat est certes long mais nécessaire.

Oui, monsieur Peu, bien sûr, nous acceptons le principe de la vente de logements sociaux dans les communes carencées, car nous voulons insuffler un nouvel état d'esprit. Ces bailleurs sociaux dont vous méfiez énormément, tout comme M. Lagarde, sont, pour nous, des alliés. Vous les avez parés de toutes les vertus pendant très longtemps et, d'un seul coup, ils ne voudraient vendre que le patrimoine le plus exceptionnel pour continuer à entasser les logements sociaux dans les quartiers difficiles. Je regrette que M. Lagarde n'ait pas été là lorsque j'en ai parlé, mais les structures HLM sont contrôlées. Ainsi à Metz, une société HLM est prête à vendre en bloc pour favoriser la mixité sociale dans un quartier difficile. Vous décrivez des bailleurs tentés de vendre de manière totalement anarchique, mais la réalité est différente, et nous devons leur permettre de créer un nouveau modèle économique pour revendre et reconstruire sur place.

Quant aux garde-fous, il en existe un depuis des années : la loi SRU. Mais celle-ci empêche-t-elle certaines communes d'enfreindre les règles ?

**Mme Valérie Rabault.** Justement !

**M. Éric Coquerel.** Vous ne prenez aucune mesure de contrainte !

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

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Monsieur Lioger, pardonnez-moi de ne pas pouvoir assister à toutes les séances, de neuf heures trente à une heure dans la nuit.

**M. Richard Lioger.** Ce n'était pas l'objet de ma remarque.

**M. Jean-Christophe Lagarde.** Il est un peu plus facile, pour les groupes étoffés, d'assurer un roulement, que pour le mien. Et tout le monde peut finir par accuser la fatigue.

Vous avez parlé de « reconstruire sur place », ce que vous avez refusé, tout à l'heure, sur l'amendement de votre collègue de La République en marche à propos duquel j'ai demandé un scrutin public. Vous confiez les clés au Gouvernement, dites-vous. Or, je le répète, je n'ai pas confiance car les gouvernements changent. J'aurais donc voulu que le Gouvernement réponde à deux questions.

Premièrement, vous engagez-vous, devant la représentation nationale, à mener un travail avec tous les groupes, par une étude, un comité de suivi ou je ne sais quel autre outil, qui nous permette d'assurer la transparence du dispositif? S'il n'y a rien à cacher, prouvez-le nous, pour que ce débat puisse se poursuivre, pas forcément dans l'hémicycle, année après année, et que l'on puisse contrôler l'action de l'État, et mettre à jour, le cas échéant, des dérives comme celles évoquées par M. Peu. Il arrive, en effet, que des bailleurs vendent les bijoux de leur patrimoine sans que l'on sache exactement comment est réinvesti l'argent. Pardon de vous le rappeler, mais cela arrive, d'autant que les bailleurs sont de natures très différentes : une coopérative ne fonctionne pas de la même façon qu'une société anonyme ou un office public de l'habitat – ce dernier rend compte aux élus, tandis que la société anonyme obéit à sa propre logique, qui ne suit pas forcément celle des intérêts du territoire.

J'avais une seconde question, à laquelle le rapporteur, d'une certaine manière, a répondu, mais j'aimerais aussi entendre le Gouvernement à ce sujet. Vous prétendez que vous allez tenir les préfets. J'en déduis que vous ne souhaitez pas que des ventes s'opèrent dans les territoires carencés. Or le rapporteur vient de soutenir le contraire. J'y vois un choix politique important, sensible et compliqué, et je comprends qu'il suscite le débat au sein même de la majorité. Puisque vous semblez accepter le principe de la vente de logements sociaux dans les territoires carencés, vous engagez-vous à ce que les reconstructions se fassent au moins sur ces mêmes territoires? Je n'accepte pas l'idée que l'on vende chez les uns pour reconstruire à Sevran, aux Beaudottes – pardon de désigner ainsi des villes de mon territoire –, je n'accepte pas l'idée que l'on vende sur la partie qui borde le périphérique du territoire de M. Peu pour reconstruire derrière, à Villetaneuse. Je voudrais que vous preniez au moins cet engagement : en cas de vente dans les villes carencées, les moyens dégagés seront réinvestis dans les villes carencées. *(Applaudissements sur plusieurs bancs des groupes LR, NG, FI et GDR.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Éric Poulliat.

**M. Éric Poulliat.** Les gouvernements passent et la loi demeure. C'est vrai, mais ce que la loi fait, la loi peut le défaire aussi, les majorités étant souvent liées au gouvernement en place. Je soutiens la proposition de M. Lagarde tendant à mettre en place un dispositif de contrôle et d'évaluation dans les villes carencées. Le comité de contrôle et d'évaluation des politiques publiques, le CEC, pourrait se saisir du sujet dans le cadre d'une mission permanente si la commission des affaires économiques ne s'en chargeait pas.

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

**M. Jacques Mézard, ministre.** Je voudrais formuler deux observations.

Rappelons d'abord que le contrôle de l'application de la loi relève de l'essence même du Parlement, mesdames, messieurs les députés. Pour avoir lancé et conduit plusieurs commissions d'enquête, je sais que vous pouvez le faire, et le ministre que je suis en sera particulièrement heureux.

**M. Jean-Paul Lecoq.** Chaque groupe n'a le droit qu'à une par an!

**M. Jacques Mézard, ministre.** Si tout le monde s'y met, il est possible de progresser, même avec un petit groupe, j'en ai fait l'expérience. Rien ne vous empêche de vous saisir du sujet. Je crois d'ailleurs que la commission des affaires sociales du Sénat souhaite lancer une commission d'enquête au sujet de l'hébergement d'urgence. Allez-y! C'est cela, le contrôle par le Parlement! Nous n'avons rien à cacher de l'application de la loi SRU. Je peux mettre à votre disposition tout le travail que nous avons accompli depuis cet été, avec le secrétaire d'État, je suis prêt à vous envoyer tous les documents. J'ai décrit la situation et je me suis tenu à ce qui avait été mis en place par le précédent gouvernement. Nous avons des commissions régionales, des propositions du préfet, une commission nationale composée notamment des représentants des associations – et pas forcément des plus faciles – et un président de cette commission nationale. Au fil des semaines, je vous assure que j'ai été attentif aux propositions formulées et qu'il m'est arrivé de suivre les avis du président de la commission nationale, Thierry Repentin, et de demander aux préfets de se montrer plus restrictifs. Il n'y a rien à cacher.

Ensuite, monsieur Lagarde, je suis d'accord avec vous : en cas de vente dans une commune carencée, le montant recueilli doit être réinvesti dans la commune. Nous réfléchissons aux moyens d'y parvenir.

*(L'amendement n° 1415 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix les amendements identiques n°s 1521 et 2127.

*(Il est procédé au scrutin.)*

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	75
Nombre de suffrages exprimés .....	69
Majorité absolue .....	35
Pour l'adoption .....	19
contre .....	50

*(Les amendements identiques n°s 1521 et 2127 ne sont pas adoptés.)*

*(L'amendement n° 1418 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements, n°s 1622 et 411, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Jean-Paul Mattei, pour soutenir l'amendement n° 1622.

**M. Jean-Paul Mattei.** On change un peu de sujet puisqu'il s'agit de compléter l'alinéa 19 par la phrase suivante : « Dès lors que la vente est faite à un locataire, la convention prévoit les modalités d'encadrement et de sécurisation nécessaires, notamment par une estimation des charges d'entretien et de gestion de l'immeuble. » Il est extrêmement important que le futur acquéreur puisse avoir une vision des charges liées à la copropriété, pour éviter le phénomène des copropriétés dégradées. Cet amendement de mon collègue Lagleize est soutenu par le groupe MODEM. D'autres amendements allant en ce sens – la sécurité des accédants à la propriété – ont été déposés.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Alain Ramadier, pour soutenir l'amendement n° 411.

**M. Alain Ramadier.** Défendu !

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Comme nous l'avons indiqué en commission, où les débats ont été longs sur le sujet – en effet, il n'y a pas de temps programmé en commission et tous ces amendements ont été examinés collectivement –, un dispositif spécifique d'information du locataire existe déjà : il est rappelé à l'alinéa 89. L'organisme HLM devra notamment communiquer au candidat acquéreur, préalablement à la vente, le montant des charges locatives et de copropriété, afin d'éviter que des ménages fragiles s'engagent dans un projet d'accession qu'ils ne pourront pas assumer par la suite. Ces amendements me semblent satisfaits, je demande leur retrait, faute de quoi j'émettrai un avis défavorable.

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

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Nous avons déjà eu un long débat sur le sujet en commission. Il faut absolument que le locataire puisse être informé du montant des charges. Tel que rédigé désormais, l'alinéa 89 de l'article 29 satisfait ces amendements. C'est pourquoi je vous demande de retirer ces amendements.

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

**M. Jean-Paul Mattei.** Ce n'est pas parce qu'une telle estimation est prévue un peu plus loin dans le texte qu'il ne faut pas décider de l'inscrire dans la convention. L'article L. 445-1 prévoit déjà de nombreuses dispositions et est assez précis. Toutefois, je ne pense pas qu'il soit superfétatoire d'ajouter cette disposition d'ordre conventionnel, qui permet de fixer un cadre. Par conséquent, je ne retire pas l'amendement.

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

**M. Serge Letchimy.** L'amendement de M. Lagleize est très important. Je conviens, madame la rapporteure, que nous nous sommes déjà longuement penchés sur le sujet en commission ; toutefois, ce n'est pas parce que la commission s'est prononcée que le débat ne peut plus avoir lieu démocratiquement dans l'hémicycle, d'autant que ce sujet est central. Une des grandes carences du texte concerne le transfert d'occupation et de propriété, puisque celui-ci implique, qu'on le veuille ou non, la gestion de la copropriété.

L'amendement prévoit plus qu'une information, une formalisation conventionnelle de ce transfert. Monsieur le ministre, vous devriez commander une expertise de la situation des copropriétés dégradées à la suite de ventes. J'ai donné hier un exemple : à Fort-de-France, 320 logements

ont été vendus sur une durée très longue – il est plus long de vendre à des personnes physiques qu'en bloc à un organisme. Si l'inconvénient de la vente en bloc est qu'elle permet de se débarrasser du patrimoine collectif public, son avantage est de n'impliquer qu'un seul interlocuteur – cela dit, je suis opposé à la vente en bloc et j'ai même voté l'amendement visant à l'interdire.

Si vous ne prenez pas cette disposition, des copropriétés se dégraderont car les acquéreurs ne disposent pas de revenus importants, n'ont pas la culture de la copropriété et ne sont pas organisés. Vous ne pouvez pas imaginer le poids que peut représenter le financement des charges de copropriété dans un budget, surtout en l'absence de toute prévision. C'est pourquoi le caractère conventionnel de cette disposition me semble utile. Même si vous ne l'avez pas dit ainsi, madame la rapporteure, il me paraît insuffisant de devoir se contenter d'une simple information.

C'est la raison pour laquelle le débat précédent, portant sur la mise en application de la loi par le préfet ou le maire, m'a paru quelque peu surréaliste. Il faut savoir aller plus loin et ne pas laisser la place à des interprétations, sous peine, comme dans le cas que j'ai évoqué – celui de la cité Bon Air –, de voir l'État contraint de dépenser plusieurs millions d'euros pour réparer l'erreur qui a été commise au départ. Cet amendement a du sens car il permet de rendre plus opérationnel le texte, d'autant qu'il a été rédigé par d'anciens maires ou d'anciens conseillers généraux, qui connaissent le terrain et qui savent de quoi il retourne quand il s'agit de personnes bénéficiant d'une accession sociale sans être sortis de la spirale de la pauvreté qui les a conduits dans le secteur HLM. (*Applaudissements sur les bancs du groupe NG, LR, MODEM et GDR.*)

**M. Thibault Bazin.** Il a raison.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Je tiens à préciser que j'émettrai un avis favorable sur l'amendement n° 1608, présenté par le groupe MODEM, qui vise à pérenniser les garanties de rachat et à encadrer tous les éléments que nous évoquons. Je pense que le Gouvernement ira également dans ce sens.

**M. Jean-Paul Mattei.** D'accord : nous défendrons l'amendement n° 1608.

**M. Serge Letchimy.** Très bien !

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

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Je souscris totalement aux propos de la rapporteure : nous partageons tous le même objectif. La question est de savoir où l'inscrire dans la loi. Le bailleur a déjà cette obligation et le travail en commission a permis de retravailler le dispositif à l'alinéa 89. Vous proposez que la CUS prévienne les modalités. Toutes les précisions nécessaires doivent en effet être apportées dans la garantie, comme le prévoit l'amendement n° 1608, sur lequel le Gouvernement émettra, lui aussi, un avis favorable. La meilleure solution me paraît donc le retrait de l'amendement n° 1622 au profit de l'amendement n° 1608.

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

**M. Jean-Paul Mattei.** Dans ces conditions, je retire l'amendement n° 1622.

(*L'amendement n° 1622 est retiré.*)

*(L'amendement n° 411 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Nous en arrivons à l'amendement n° 2510 de Mme Sylvia Pinel.

**Mme Sylvia Pinel.** Défendu.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** L'objet de cet amendement est de soumettre le plan de vente à l'avis conforme de la commune en zone tendue et déficitaire selon la loi SRU. L'avis de la commune a toujours été consultatif ; il n'a jamais été conforme. Le projet de loi ne modifie en rien ce point, nous en avons longuement débattu hier. Si la vente de logements sur ces territoires doit être très encadrée, il ne semble pas opportun de l'interdire totalement. Il peut s'agir de typologies ou localisations, dans des communes peu demandées, de logements qui ne trouvent pas de locataires. Le contrôle est exercé, comme nous l'avons déjà précisé ce matin, par le préfet dans le cadre de son autorisation puis d'un contrôle *a posteriori*. Je vous demande donc le retrait de l'amendement, sans quoi j'y serai défavorable.

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

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

*(L'amendement n° 2510 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Christelle Dubos, pour soutenir l'amendement n° 3103.

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Son objet est de transférer l'autorisation de vente de la CUS à la société de vente HLM, afin d'éviter deux autorisations successives. Il prévoit que les logements dont la vente aura déjà été autorisée dans la CUS d'un organisme HLM puissent être également vendus par les sociétés de vente pendant la durée de cette même convention.

*(L'amendement n° 3103, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** Sur l'amendement n° 2685, 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.

Sur l'amendement n° 2686, je suis également 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 Marie-Noëlle Battistel, pour soutenir l'amendement n° 2685.

**Mme Marie-Noëlle Battistel.** L'article prévoit que, si l'organisme propriétaire souhaite aliéner des logements qui ne sont pas prévus à la vente dans le cadre de la convention d'utilité sociale, il sollicite l'autorisation du préfet qui consulte la commune d'implantation. Si les ventes prévues dans le cadre des CUS peuvent être vues comme bénéficiant d'un accord de l'ensemble des signataires, ce n'est pas le cas des autres projets de cession. Or le préfet n'est pas tenu par l'avis du maire de la commune d'implantation des logements, qui peut avoir des raisons de refuser ces cessions. Il paraît donc

utile, dans ce cas, que ce soit le maire qui dispose en premier lieu du pouvoir d'autoriser ou non de telles cessions, le préfet conservant par ailleurs la possibilité de s'y opposer dans les mêmes conditions que prévues dans le texte initial.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Nous avons déjà longuement débattu de ce sujet : 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° 2685.

*(Il est procédé au scrutin.)*

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	56
Nombre de suffrages exprimés .....	50
Majorité absolue .....	26
Pour l'adoption .....	4
contre .....	46

*(L'amendement n° 2685 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Marie-Noëlle Battistel, pour soutenir l'amendement n° 2686.

**Mme Marie-Noëlle Battistel.** C'est un amendement de repli, qui ne prévoit cette autorisation expresse du maire que pour les logements situés en QPV – quartier prioritaire de la politique de la ville.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Il est défavorable, compte tenu des arguments que nous avons déjà développés.

**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° 2686.

*(Il est procédé au scrutin.)*

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	63
Nombre de suffrages exprimés .....	61
Majorité absolue .....	31
Pour l'adoption .....	9
contre .....	52

*(L'amendement n° 2686 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 1673.

**M. Stéphane Peu.** Je dis simplement « défendu », ne pouvant le défendre plus longtemps, à mon corps défendant.

**M. Jean-Paul Lecoq.** Comme c'est joliment dit !

**M. Stéphane Peu.** Nous n'avons plus que cinquante minutes de temps de parole jusqu'à la fin de l'examen du texte !

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Je rappellerai, si vous le souhaitez, l'objet de votre amendement : demander un avis conforme des maires sur les ventes. Nous en avons déjà longuement débattu : avis défavorable.

*(L'amendement n° 1673, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Sur l'amendement n° 1672, 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.

Sur l'amendement n° 1606, je suis également 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° 1672.

**M. Stéphane Peu.** Défendu ! Je voudrais bien en dire plus, mais je ne peux point !

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Cet amendement a le même objet que le précédent : il vise à permettre aux maires de donner un avis conforme sur les projets de vente. L'avis de la commission est donc 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° 1672.

*(Il est procédé au scrutin.)*

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	63
Nombre de suffrages exprimés .....	62
Majorité absolue .....	32
Pour l'adoption .....	16
contre .....	46

*(L'amendement n° 1672 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 1606.

**M. Stéphane Peu.** Défendu ! Désolé !

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Cet amendement vise également à rétablir l'avis conforme des communes. L'avis est donc 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.** Étant bien conscient que les députés du groupe GDR sont confrontés à un problème de temps de parole, je viens les appuyer dans la défense de cet amendement.

**M. Stéphane Peu.** Merci !

**M. Thibault Bazin.** Depuis le début de l'examen du projet de loi, l'absence d'avis conforme du maire constitue un vrai point de désaccord, monsieur le ministre, monsieur le secrétaire d'État. Après la conférence de consensus sur le logement, nous souhaitons vraiment faire confiance aux acteurs locaux.

**Mme Marie-Noëlle Battistel.** Notamment aux maires !

**M. Thibault Bazin.** Il est essentiel de donner du poids aux maires, qui connaissent la réalité du terrain. Par conséquent, je soutiens totalement l'amendement n° 1606 de M. Peu.

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

**Mme Valérie Rabault.** Cet amendement s'inscrit dans une série visant à faire en sorte que le maire ait un vrai pouvoir dans sa commune. Je sais, monsieur le ministre, que vous y êtes très sensible, et vous avez défendu les maires au Sénat.

**M. Jacques Mézard, ministre.** Contre vous, à l'époque !

**Mme Valérie Rabault.** Maintenant que vous êtes ministre, nous souhaitons que vous continuiez de les défendre. Or le projet de loi ÉLAN prévoit de supprimer l'avis contraignant de la commune et de ne donner à cette dernière qu'un rôle purement consultatif. Ainsi, de fait, vous affaiblissez le pouvoir du maire : il pourra regarder ce qui se passe chez lui, éventuellement donner son avis, mais celui-ci ne servira à rien.

L'amendement n° 1606 vise à restaurer le pouvoir du maire, qui a été démocratiquement élu. Quand les administrés ne sont pas contents, qui viennent-ils trouver ? Le maire, vous le savez mieux que quiconque ! Le maire ne saurait recueillir les desiderata voire les mécontentements de ses administrés sans avoir de pouvoir, dans sa commune, sur ces questions d'urbanisme très importantes. Nous allons évidemment soutenir cet amendement. S'il prenait au Gouvernement l'envie de faire de même, ce serait une juste reconnaissance des maires.

**M. Jacques Mézard, ministre.** Pas vous, pas ça !

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

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Madame Rabault, ce que vous avez dit est faux : le projet de loi ne prive pas les maires d'un avis conforme qui existerait auparavant. C'est faux : l'avis conforme ne figure pas dans la législation en vigueur.

**M. Thibault Bazin.** Il faut donc l'ajouter !

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** La question est donc de savoir si on l'ajoute ou pas dans le présent texte.

Quoi qu'il en soit, en ce beau dimanche, après plusieurs jours de débats, puisque M. Peu n'a pas beaucoup de temps de parole, je voudrais me faire son porte-voix.

**M. Serge Letchimy.** C'est élégant !

**M. Jean-Paul Lecoq.** Nous ne voulons pas de porte-parole !

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Vous me corrigerez si je me trompe, monsieur Peu, mais vous avez dit hier qu'il y avait deux possibilités : soit l'avis conforme, soit, *a minima*, l'avis simple avec un droit de préemption. Sur ce sujet, je crois que le débat va bientôt avoir lieu, si vous voyez ce que je veux dire.

**M. Serge Letchimy.** Ça, c'est sûr ! Nous allons mener une bataille pour préserver le droit de préemption !

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 1606.

*(Il est procédé au scrutin.)*

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	73
Nombre de suffrages exprimés .....	72
Majorité absolue .....	37
Pour l'adoption .....	18
contre .....	54

*(L'amendement n° 1606 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Hubert Julien-Laferrière, pour soutenir l'amendement n° 2441.

**M. Hubert Julien-Laferrière.** Tout à l'heure, Éric Coquerel nous a fait part de sa gêne lorsque certains de nos collègues commençaient leurs interventions par les mots : « Moi, dans ma circonscription, dans ma commune ».

**M. Éric Coquerel.** Non, c'est quand ils disent : « sur mon territoire » !

**M. Hubert Julien-Laferrière.** Nous sommes tous des élus de la nation et nous avons tous en ligne de mire l'intérêt général de la nation. Cependant, l'expertise d'usage, cela sert aussi.

Situé dans l'arrondissement dont j'ai été maire, le quartier de La Duchère comprend 5 300 logements dont 80 % de logements sociaux avant l'intervention de l'ANRU, l'Agence nationale pour la rénovation urbaine. Un bailleur a vendu en bloc 150 logements : la vente a bien marché, a créé de la mixité et a entraîné une transformation des quartiers carencés, si je puis m'exprimer ainsi, de la ville de Lyon et de l'agglomération lyonnaise. Je ne dis pas que l'exemple de La Duchère est un exemple absolu et qu'il n'y a pas d'endroit où cela marche moins bien. C'est pourquoi il faut dialoguer et instaurer des garde-fous, comme ceux que nous allons adopter. Encore une fois, si nous avons des débats de qualité depuis mercredi, c'est parce que des députés de tous les bancs de notre hémicycle possèdent cette expertise d'usage.

L'amendement n° 2441, assez simple, est soutenu par d'autres députés qui possèdent cette expertise d'usage. L'article 29 prévoit que le maire de la commune est saisi pour avis lors de la vente de logements sociaux. Nous demandons simplement que les établissements publics de coopération intercommunale – EPCI – qui se sont dotés de cette compétence, en tout cas ceux qui ont élaboré un PLH, un programme local de l'habitat, et financent ainsi le logement social par l'aide à la pierre, bénéficient du même traitement et soient eux aussi saisis pour avis lors de la vente de logements sociaux.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Un amendement adopté en commission a déjà permis de maintenir l'avis des EPCI délégataires des aides à la pierre ayant accordé une aide pour la construction du logement. Il ne nous semble donc pas utile d'ajouter un avis supplémentaire et systématique de l'EPCI. Je demande donc le retrait de l'amendement ; sinon, l'avis sera défavorable.

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

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

**Mme la présidente.** Monsieur Julien-Laferrière, maintenez-vous votre amendement ?

**M. Hubert Julien-Laferrière.** Non, madame la présidente, je le retire.

*(L'amendement n° 2441 est retiré.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de trois amendements, n°s 542, 1601 et 2511, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Alain Ramadier, pour soutenir l'amendement n° 542.

**M. Alain Ramadier.** Désormais, la convention d'utilité sociale prévoira un plan de vente listant les logements que le bailleur souhaitera aliéner après avis de la commune d'implantation et pendant la durée de la convention. Or, à l'article 29, rien ne précise ce qui empêchera que l'avis de la commune d'implantation soit contourné, voire ignoré. Il convient donc de faire en sorte que les communes d'implantation soient signataires du plan de vente afin que leur avis soit véritablement contraignant.

**Mme la présidente.** Sur l'amendement n° 1601, 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.** Défendu !

**Mme la présidente.** Nous en arrivons à l'amendement n° 2511 de Mme Sylvia Pinel.

**Mme Sylvia Pinel et Mme Emmanuelle Ménard.** Défendu !

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** La commission est défavorable au droit de veto des communes sur les plans de vente.

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

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

*(L'amendement n° 542 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 1601.

*(Il est procédé au scrutin.)*

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	60
Nombre de suffrages exprimés .....	60
Majorité absolue .....	31
Pour l'adoption .....	19
contre .....	41

*(L'amendement n° 1601 n'est pas adopté.)*

*(L'amendement n° 2511 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Nous en venons à l'amendement n° 1745, sur lequel 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.** Défendu !

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** La procédure de renvoi au ministre allonge excessivement les délais de mise en œuvre de la vente, puisqu'il ne peut se prononcer que dans un délai de six mois. J'émet donc un avis défavorable.

**M. Stéphane Peu.** Moi qui faisais confiance au ministre... *(Sourires.)*

**Mme Valérie Rabault.** L'amendement ne prévoit un renvoi au ministre qu'en cas de désaccord entre le maire et le préfet !

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

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Permettez-moi d'abord de remercier M. Peu de vouloir donner aux membres du Gouvernement que nous sommes encore plus de pouvoir. C'est vraiment très sympa : cette marque de confiance nous touche beaucoup. *(Sourires.)*

Objectivement, le boulot des ministres est de faire en sorte que cela marche sur le terrain ; c'est de notre responsabilité. Il y a des représentants de l'État sur le terrain ; à nous de veiller au bon fonctionnement de la machine sur laquelle nous avons autorité. Notre boulot ne peut pas être d'arbitrer des désaccords, qui plus est des désaccords, purement locaux, entre un préfet et un maire. Notre boulot consiste à donner les grandes orientations permettant aux services de l'État de prendre les décisions sur le terrain. Je donne donc un avis défavorable, en réitérant mes remerciements à M. Peu.

**M. Jean-Paul Lecoq.** À charge de revanche ! *(Sourires.)*

**M. Stéphane Peu.** Pour que les choses soient claires, il faut que la loi soit claire !

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

**M. Éric Coquerel.** Je veux défendre cet amendement et répondre aux ministres, toujours en prenant l'exemple de la ville de Saint-Ouen, où le ministère de la cohésion des territoires vient d'intervenir. Le maire a décidé unilatéralement de céder l'OPHLM – l'office public d'HLM – à une société d'économie mixte, la SEMISO. Alors que cette cession est effective, le tribunal administratif a jugé par

deux fois qu'elle n'aurait pas dû avoir lieu, mais le maire continue de faire comme si de rien n'était. Le ministère a alors décidé d'attaquer cette vente pour l'annuler, ce don je le remercie. En l'occurrence, il y a donc bien eu une intervention du ministère, fort heureusement, sauf qu'elle intervient alors que la SEMISO agit maintenant depuis plusieurs années, et malheureusement de manière négative.

L'amendement n° 1745 vise à permettre au ministère d'intervenir, en cas de désaccord entre le maire et le préfet, sans avoir à attaquer une décision plusieurs années après sa mise en œuvre. Cette disposition, qui rallongera la procédure de six mois – ce n'est pas très long –, me semble constituer une garantie. Nous demandons au Gouvernement d'accepter cette mesure qui va dans le bon sens et n'a vocation à s'appliquer, je le répète, qu'en cas de désaccord entre le maire et le préfet.

Vous nous remerciez de faire confiance aux services de l'État. Six mois, ce n'est pas grand-chose et c'est mieux que plusieurs années. Dans le cas que j'ai cité, en effet, l'État devra attaquer *in fine* mais, en attendant, la situation est devenue un état de fait.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Richard Lioger.

**M. Richard Lioger.** C'est la deuxième fois que M. Coquerel expose cet exemple, en évoquant des sociétés d'économie mixte. Or, selon la loi, une SEM est détenue à 70 % par une collectivité locale. Par conséquent, si elle agit ainsi, c'est que la collectivité concernée – en l'occurrence, le maire – le lui demande.

**M. Éric Coquerel.** Le tribunal administratif nous a donné raison, mais la vente est faite !

**M. Richard Lioger.** Vous ne pouvez donc pas à la fois demander le renforcement du pouvoir des maires et les empêcher de mener une politique au moyen d'une SEM, laquelle est un outil au service des collectivités locales, je le rappelle.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 1745.

*(Il est procédé au scrutin.)*

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	69
Nombre de suffrages exprimés .....	64
Majorité absolue .....	33
Pour l'adoption .....	11
contre .....	53

*(L'amendement n° 1745 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Charlotte Lecocq, pour soutenir l'amendement n° 2153.

**Mme Charlotte Lecocq.** Si les ventes des logements par les bailleurs sociaux sont, bien sûr, nécessaires et souhaitables, il convient de s'assurer qu'elles n'entraînent pas une aggravation des difficultés rencontrées par certaines communes pour se conformer aux dispositions de l'article L. 302-7. Afin de prévenir le risque d'une réduction du nombre de logements sociaux, cet amendement vise à impliquer davantage les communes en rendant obligatoire leur avis sur la vente de ces logements.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Sans rappeler l'ensemble des argumentaires développés ce matin, je donne un avis défavorable.

*(L'amendement n° 2153, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Sur l'amendement n° 1598, 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.** Cet amendement est en effet l'un des garde-fous du maintien du droit de préemption des communes en cas de vente de HLM. Après le débat que nous avons eu en commission puis, ces derniers jours, en séance publique, il me semble effectivement utile de conserver ce droit de préemption. Je suis donc favorable à l'objectif que vous poursuivez.

**Mme Valérie Rabault.** Bravo !

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Cependant, votre amendement est mal placé.

**Mme Valérie Rabault.** Oh !

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Je vous rassure toutefois : si j'en crois les administrateurs, la suppression du droit des communes figure à l'alinéa 109 de l'article 29 du code de l'urbanisme. Je serai donc ultérieurement favorable à l'amendement n° 980 de M. Vercamer, qui poursuit les mêmes objectifs et vise à supprimer l'alinéa pertinent. Je vous propose donc de retirer votre amendement n° 1598 en faveur de l'amendement n° 980.

**M. Nicolas Démoulin.** Très bien !

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

**M. Jacques Mézard, ministre.** Sagesse.

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

**M. Thibault Bazin.** Je suis inquiet du sort de l'amendement de M. Vercamer car le groupe UDI, Agir et indépendants s'est évaporé ! Cela signifie sans doute qu'il incombe au groupe Les Républicains de continuer la résistance.

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** La commission reprendra l'amendement !

**M. Thibault Bazin.** J'en profite pour défendre l'amendement n° 180 de Mme Genevard, qui répond clairement à la question du maintien du droit de préemption des communes. De toute évidence, les maires sont les plus à même de connaître les besoins. Il faut toutefois souligner que ce droit n'est pas applicable sans une raison valable. De fait, il s'exerce dans le but de réaliser des opérations d'aménagement qui représentent l'intérêt général. Empêcher les maires de pouvoir préempter les logements

des bailleurs sociaux est une difficulté supplémentaire qui leur est imposée et leur fait perdre une partie de la mise en œuvre de leur politique d'aménagement urbain, alors qu'ils doivent la gérer au quotidien. Il paraît donc opportun de maintenir le droit de préemption des communes, au nom de leur libre administration et de leur connaissance du terrain.

Si jamais l'amendement de M. Vercamer n'était pas défendu, nous aurions donc une solution de sauvetage. Toujours est-il que nous soutenons l'amendement de M. Peu.

**Mme Marie-Noëlle Battistel.** Très bien !

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

**M. Serge Letchimy.** Je salue la position de sagesse exprimée par le Gouvernement et Mme la rapporteure. Se pose cependant un problème technique, qui peut, selon moi, être réglé par le mécanisme de la reprise – mais c'est à vous de voir. M. Vercamer et surtout M. Peu et nous-mêmes, groupe de la Nouvelle Gauche, avons mené un vrai combat, une vraie bataille et nous avons été entendus, même si ce n'est que très partiellement.

Vous ne vous pouvez pas supprimer toutes les possibilités essentielles permettant au maire d'exercer démocratiquement son pouvoir de régulation dans un domaine aussi précieux que le logement social. Rétablir le droit de préemption rend un sens au contrôle de l'évolution de l'urbain, du cadre résidentiel et des financements du logement social. Je trouve cela fondamental car le droit de préemption ne joue pas seulement pour le logement social. Tous les maires peuvent en effet préempter sur la base des déclarations d'intention d'aliéner, émises chaque fois qu'une vente intervient sur leur territoire classé en zone urbaine. Il serait donc assez paradoxal de laisser aux maires ce droit de préemption, notamment pour les opérations d'intérêt public, et de leur retirer lorsqu'il existe un intérêt d'utilité sociale. C'est très important.

Le concept de « République sociale », évoqué tout à l'heure par M. Peu face à une République de l'optimisation de l'investissement, au détriment parfois des plus démunis, est très intéressant. Avoir le courage de le dire ne relève pas d'une idéologie fermée mais plutôt d'une ouverture d'esprit.

Monsieur le ministre, je salue votre ouverture d'esprit et je souhaiterais que l'amendement de M. Peu soit adopté. *(Applaudissements sur les bancs des groupes NG et GDR ainsi que sur quelques bancs des groupes LR et FI.)*

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

**Mme Valérie Rabault.** Je souscris évidemment à ce que vient de dire mon collègue Letchimy. D'un point de vue très pratique, madame la rapporteure, si M. Vercamer n'est pas là pour défendre son amendement, vous engagez-vous à le reprendre ? Vous seule en effet pourrez alors le faire. Nous ne voulons pas voter sans garantie.

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Oui, je m'y engage.

**M. Stéphane Peu.** Et pourquoi ne reprendriez-vous pas le mien ? *(Rires.)*

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Je rassurerai mes collègues, au risque de décevoir M. Bazin : l'amendement n°980 a été accepté par la commission au titre de l'article 88 et sera donc repris par la commission, si M. Vercamer n'est pas là, pour être mis au vote.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 1598.

*(Il est procédé au scrutin.)*

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	71
Nombre de suffrages exprimés .....	67
Majorité absolue .....	34
Pour l'adoption .....	17
contre .....	50

*(L'amendement n° 1598 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Alain Ramadier, pour soutenir l'amendement n° 467.

**M. Alain Ramadier.** Il est défendu.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Nous avons déjà évoqué cette question tout à l'heure. Cet amendement porte en effet sur la suppression des conditions d'ancienneté et de performance énergétique pour les ventes. Nous avons déjà exposé notre avis, qui est défavorable.

*(L'amendement n° 467, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements, n°s 778 et 2279, pouvant être soumis à une discussion commune.

Sur l'amendement n° 2279, je suis saisie par 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. Robin Reda, pour soutenir l'amendement n° 778.

**M. Robin Reda.** Il s'agit d'un amendement de la seconde chance visant à encadrer les ventes de logements sociaux dans les villes où le taux légal fixé par la loi SRU n'est pas atteint. Je ne voudrais pas ouvrir ce débat, de peur de donner à M. Peu envie d'utiliser son temps de parole, mais je pense que nous pouvons réemployer tous les arguments précédemment évoqués et, peut-être, nous en remettre à la sagesse du groupe majoritaire, sans pour autant avoir besoin d'une nouvelle suspension de séance. *(Applaudissements sur les bancs des groupes LR, FI et GDR.)*

**Mme Marie-Noëlle Battistel.** Bravo !

**Mme la présidente.** La parole est à M. Alexis Corbière, pour soutenir l'amendement n° 2279.

**M. Alexis Corbière.** Cette question se situe dans la continuité du débat que nous avons eu tout à l'heure, et nous sommes nous-mêmes un peu surpris que cet amendement soit placé ici – mais je ne commenterai pas davantage le travail réalisé par tous les personnels de l'Assemblée.

Qu'importe, après tout ! Le temps portant conseil, depuis que nous avons eu ce débat, peut-être nos collègues auront-ils réfléchi.

De quoi s'agit-il ? Nous sommes ici au cœur, au point le plus important des discussions et, peut-être, de notre désaccord. Comme cela a été dit dans les échanges de ce matin, animés notamment par mes collègues Peu et Coquerel, qu'importent les paroles : ce qui comptera, ce seront les faits. Regardons un peu les antécédents : vous faites partie d'un gouvernement dont de nombreux membres ont déjà siégé sur la majorité, derrière le Président de la République, qui était, voilà peu, ministre d'un gouvernement dirigé par Manuel Valls, lequel avait des mots très forts, lorsqu'il était Premier ministre, pour évoquer un apartheid social, territorial et ethnique. À l'époque, M. Macron n'avait pas désapprouvé ces propos et bon nombre des membres du gouvernement actuel étaient aux côtés du gouvernement d'alors. Je relève au passage que votre gouvernement compte sans doute un plus grand nombre d'anciens ministres que l'ensemble des groupes ici réunis. Votre responsabilité est donc engagée sur ce qui s'est fait précédemment.

Je reviens à mon propos : il s'agit maintenant de voir comment combattre ce que décrivent tous ces mots forts. Je le redis pour que ce soit clair : il est intolérable que, dans près de 600 communes de France, la loi qui exige 25 % de logements sociaux ne soit pas respectée, et que 300 au moins de ces communes soient dites « carencées » ! Notre amendement vise donc à interdire que, dans une seule de ces communes, on puisse vendre un logement social. Cela permettrait de casser ce que nous appelons des « ghettos de riches ». Il n'est en effet pas acceptable que, dans certaines communes, les plus aisés se concentrent. L'« assignation à résidence » qu'évoquait l'autre jour le Président de la République marche dans les deux sens : on assigne à résidence les catégories les plus modestes, mais les plus riches aussi vivent entre eux, dans une espèce d'endogamie sociale absolument intolérable !

Si l'on croit à la République, on doit lui donner les moyens d'affronter cette réalité, et pas seulement en demandant des discussions : il faut que la loi et la République créent les conditions permettant d'éviter que ne se renforce progressivement une homogénéité sociale, en l'occurrence dans les quartiers les plus aisés.

À cet égard, soit nous ne servons à rien et nous ne croyons pas à la force de la loi ni à celle de l'État – ce qui est un peu la sensibilité politique qui s'exprime dans beaucoup des propos que nous entendons, selon lesquels il faudrait laisser faire, susciter, et ne pas légiférer –, soit nous agissons. Le Gouvernement se veut très ferme – voire, parfois, très autoritaire. *(Protestations sur les bancs du groupe LaREM et MODEM.)* Oui, très autoritaire – d'ailleurs, vous le revendiquez, vous l'assumez. Un gouvernement très ferme, qui avance vite et qui souvent, lorsqu'il a face à lui une unité d'organisations syndicales, n'hésite pas à envoyer les forces de l'ordre alors qu'il faudrait plus de dialogue. *(Mêmes mouvements.)* Mais pourquoi grondez-vous, chers collègues ? *(Vives exclamations sur les bancs du groupe LaREM et MODEM.)*

**Un député du groupe LaREM.** Pas de leçons de morale !

**Un député du groupe LaREM.** Démagogie !

**M. Alexis Corbière.** Quelle démagogie ? Accepteriez-vous que l'on mette votre enfant de dix-huit ans en garde à vue pendant quarante-huit heures, dont six dans un car de police, sans même un verre d'eau ni pouvoir contacter ses parents,

comme vous l'avez fait au lycée Arago? C'est ça, votre politique! (*Nouvelles exclamations sur les bancs du groupe LaREM et MODEM.*)

Laxisme d'un côté, quand il s'agit de créer les conditions du respect de la loi, mais fermeté d'un autre côté! Voilà la réalité! J'ai exagéré, dites-vous: peut-être! Nous le jugerons concrètement dans le vote sur cet amendement: soit vous êtes d'accord pour dire que les communes qui ne respectent pas la loi doivent être sanctionnées, soit vous êtes dans une posture et une impuissance que nous ne pouvons tolérer!

**Mme Bénédicte Taurine.** Bravo!

(*L'amendement n° 778 n'est pas adopté.*)

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 2279.

(*Il est procédé au scrutin.*)

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	72
Nombre de suffrages exprimés .....	71
Majorité absolue .....	36
Pour l'adoption .....	18
contre .....	53

(*L'amendement n° 2279 n'est pas adopté.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 779.

**M. Gilles Lurton.** Nous sommes favorables à l'accession sociale à la propriété. Nous considérons que la possibilité donnée à des locataires de HLM d'accéder à leur logement est une chance: passer du statut de locataire au statut de propriétaire est une chance. Pour inciter les communes à construire des logements en accession sociale à la propriété, nous proposons, par cet amendement, que tout logement vendu à son locataire par un organisme social soit comptabilisé pendant une durée de quinze ans – et non 150 ans, comme c'est écrit dans l'exposé sommaire –, s'agissant des obligations de seuil de logements locatifs sociaux décrit à l'article L. 302-5.

**Mme la présidente.** Sur l'amendement n° 779, 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.

Quel est l'avis de la commission?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Je ne comprends pas tout. Vous demandez l'interdiction des ventes, puis, tout à coup, vous nous proposez que celles-ci comptent pour quinze ans. Par ailleurs, l'article 46 procède déjà au doublement, passant la durée de cinq à dix ans, afin de ne pas pénaliser une commune souhaitant encourager l'accession sociale à la propriété, tout en l'incitant, dans les dix ans, à reconstituer son stock de logements sociaux. L'avis de la commission est défavorable.

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

**M. Jacques Mézard, ministre.** J'émet le même avis que la rapporteure. Je ne sais pas si c'est une contradiction, monsieur Lurton, mais vous allez certainement nous l'expliquer: d'un côté, vous nous reprochez de passer de cinq à dix ans, et maintenant vous voudriez, au moins sur une partie, que l'on passe à quinze ans. J'avoue que je n'ai pas bien compris!

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

**M. Gilles Lurton.** Nous ne vous avons jamais reproché de passer de cinq à dix ans mais de faciliter la vente de logement locatif social dans les communes carencées; nous avons été parfaitement clairs sur ce point.

Selon nous, quand des communes ont la possibilité de réaliser du logement en accession sociale à la propriété, il faut les y encourager. Nous demandons donc que les logements en accession sociale à la propriété, qui constituent une chance pour les locataires, soient comptabilisés en logements sociaux au sens de la loi SRU.

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

**M. Thibault Bazin.** On peut simplifier le débat en disant que ce n'est pas cohérent, alors que cela l'est parfaitement. Depuis le début, nous avons un grief contre votre démarche: après avoir pris des mesures brutales contre le secteur HLM à l'automne dernier – vous n'y êtes à mon avis pas pour grand-chose, Bercy vous l'a imposé, dont acte –, vous demandez au secteur de vous proposer des solutions pour restructurer et, au motif qu'il ne serait plus capable d'investir, vous lui ouvrez un certain nombre de possibilités.

Pour notre part, notre obsession est de permettre un parcours logement, en nous concentrant plutôt sur le locataire candidat à l'accession. Nous nous opposons aux ventes à des sociétés, qui ne présentent pas de garanties; en effet, nous ne savons pas si elles reconstruiront dans des villes carencées ni si leurs projets entreront dans la logique, la démarche ou la politique portée par le maire.

Avec la quasi-suppression de l'APL – aide personnalisée au logement – accession, il y a de moins en moins de dispositifs pour accompagner les candidats à l'accession. Par ailleurs, les villes non carencées dont les maires voudraient, parce qu'ils ont 30 % de logements sociaux, prévoir de la mixité dans leur programme, devraient avoir la possibilité de ne pas devenir carencées justement parce qu'ils ont offert cette mixité: voilà la démarche que nous voulons vous proposer. Il faut pouvoir offrir la mixité, même si cela ne suffira pas. Les maires qui ont beaucoup de logements aidés doivent ne pas être pénalisés s'ils soutiennent cette démarche. Il faut travailler à des dispositifs améliorant la capacité pour les locataires de financer une acquisition dans un parcours logement.

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

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Je veux saluer l'effort accompli par M. Bazin pour expliquer la cohérence de cet amendement. Une incohérence, en tout cas, manifeste: l'amendement prévoit une comptabilisation pendant une durée de quinze ans tandis que, dans son exposé sommaire, il est question de 150 ans. (*Sourires.*)

**M. Thibault Bazin.** J'aurais du mal à vous contredire!

**M. Gilles Lurton.** C'est une erreur rédactionnelle!

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** Vous n'arrivez pas à justifier cette incohérence, monsieur Bazin!

Cela dit, le sujet que vous évoquez est essentiel : il s'agit de savoir comment accompagner les familles engagées dans l'accession sociale. Je prends votre amendement comme un amendement d'appel, sachant qu'il n'est pas dans cette logique : il ne pose pas de condition liée à des aides que pourraient apporter la municipalité, l'État, etc. Je comprends donc votre point de vue mais, objectivement une incohérence perdure.

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

**M. Robin Reda.** Il reste largement à prouver que les personnes qui auront la chance d'acquérir leur logement social accéderont à une aisance sociale supérieure. Je pense qu'elles resteront des ménages fragiles et qu'il convient d'y penser dans le dispositif.

Je veux simplement revenir sur la cohérence de cet amendement avec les amendements précédents que vous avez rejetés. Dès lors que vous n'interdisez pas aux communes n'atteignant pas le taux SRU de vendre des logements sociaux, c'est la double peine pour les communes qui, d'un côté, font des efforts pour rattraper leur taux légal et, de l'autre, verront ce taux légal sans cesse diminuer potentiellement par des ventes de logements sociaux. Il est parfaitement cohérent de prévoir que des logements vendus en zone carencée restent comptabilisés dans le taux de logement social, puisque le maire n'aura pas son mot à dire, alors même qu'il peut être volontaire pour faire construire des logements sociaux.

**Mme la présidente.** Je mets aux voix l'amendement n° 779.

*(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 .....	9
contre .....	70

*(L'amendement n° 779 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Nous en arrivons à l'amendement n° 2512 de Mme Sylvia Pinel.

**Mme Sylvia Pinel.** Défendu !

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** L'amendement a pour objet de supprimer la dispense d'autorisation pour les ventes entre organismes HLM. Les ventes entre bailleurs sociaux sont actuellement soumises au même régime d'autorisation que toutes les ventes de logements des bailleurs sociaux. Or, s'il est nécessaire de contrôler toute réduction du parc HLM sur un territoire, le fait que les logements appartiennent à tel ou tel bailleur n'est pas important pour l'État et les collectivités. Appliquer l'autorisation à ces ventes générerait par ailleurs le mouvement de restructuration du secteur. Un amendement de M. Pupponi a déjà été adopté en commission afin de maintenir l'information des maires sur ces ventes : cet équilibre me paraît suffisant. L'avis de la commission est défavorable.

*(L'amendement n° 2512, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 180.

**M. Thibault Bazin.** Je suis très honoré de défendre cet amendement, cosigné par beaucoup de nos collègues. Si Mme la rapporteure n'a pas voulu nous donner satisfaction tout à l'heure, c'est parce que l'amendement était mal positionné : je vous propose donc d'indiquer que le présent amendement a pour objet de compléter l'alinéa 109, et non l'alinéa 39, par les mots : « lorsque la commune n'a pas fait usage de son droit de préemption ».

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Bien tenté, monsieur Bazin, mais cela ne fonctionne pas : l'alinéa 109 abroge le 4° de l'article L. 213-1 du code de l'urbanisme. Les modifications proposées par votre amendement semblent donc incohérentes. Je demande donc le retrait de votre amendement, au profit du n° 980.

*(L'amendement n° 180, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Serge Letchimy, pour soutenir l'amendement n° 2687.

**M. Serge Letchimy.** Mme la rapporteure, vous avez rappelé que l'amendement de M. Pupponi concernant l'information du maire avait été adopté en commission. Toutefois, il est utile de se pencher sur le présent amendement car il soulève une autre problématique.

Nous souhaitons que soit supprimé l'alinéa prévoyant que les cessions d'un organisme HLM à un autre ou à une SEM agréée, dans le cadre d'un BRS – bail réel solidaire –, ne sont pas soumises à l'accord préalable du préfet, qui en est simplement informé. Une telle proposition pose en effet des difficultés. L'autorisation du préfet étant accordée après l'avis du maire, supprimer cette procédure ferait automatiquement tomber l'avis du maire. Je souhaite donc que vous vous prononciez sur cette question.

**Mme Valérie Rabault.** Très bien !

**Mme la présidente.** Sur l'amendement n° 2687, 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.

Quel est l'avis de la commission ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** La substance de cet amendement étant identique à celle de l'amendement de notre collègue Pinel, je peux vous opposer les mêmes arguments : ces ventes étant soumises au même régime d'autorisation que toutes les autres ventes des logements des bailleurs sociaux, en quoi serait-il nécessaire de supprimer la dispense d'autorisation pour les ventes entre organismes HLM ? En adoptant l'amendement relatif à l'avis simple défendu par M. Pupponi, la commission me semble être parvenue à un équilibre satisfaisant. Je ne puis donc donner un avis autre que défavorable.

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

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

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

**M. Serge Letchimy.** Je tiens à souligner, madame la rapporteure, que vous faites tomber d'un coup les autorisations préalables des deux autorités : la préfectorale et la communale. Cette situation est d'autant plus inacceptable que la commune dispose d'un droit de réservation de ces logements et participe au financement des opérations de transfert et de réhabilitation, à travers les garanties d'emprunt. Vous demandant d'être attentifs à ce sujet au cours de la navette, nous maintenons l'amendement.

**Mme la présidente.** Sur l'amendement n° 2278 à venir, je suis saisie par le groupe La France insoumise d'une demande de scrutin public.

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

Je mets aux voix l'amendement n° 2687.

*(Il est procédé au scrutin.)*

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	70
Nombre de suffrages exprimés .....	70
Majorité absolue .....	36
Pour l'adoption .....	15
contre .....	55

*(L'amendement n° 2687 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Guillaume Gouffier-Cha, pour soutenir l'amendement n° 1461.

**M. Guillaume Gouffier-Cha.** Cet amendement vise à ce que soient précisées les modalités de la décote sur le prix de vente des logements sociaux que peuvent opérer les bailleurs à destination des locataires en place, en fonction de critères de revenu et d'ancienneté dans le logement, afin de prévenir tout clientélisme ou inégalité territoriale. Certains bailleurs le font d'ores et déjà.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Actuellement, le prix de vente d'un logement social est fixé sur la base d'une estimation du service des domaines. Le projet de loi supprime cette estimation, renvoyant à l'organisme vendeur la responsabilité de fixer le prix de vente sur la base du prix du marché. Dans ce cadre il sera libre de pratiquer ou non une décote.

D'autre part, il me semble préférable de ne pas compliquer davantage la procédure et de confier à l'ANCOLS, l'Agence nationale de contrôle du logement social, la responsabilité de contrôler et sanctionner d'éventuelles dérives clientélistes.

Par ailleurs votre amendement est mal placé, les conditions de fixation du prix de vente au locataire étant décrites à l'alinéa 59. En réalité, votre amendement supprime la dispense d'autorisation pour les cessions entre organismes HLM.

Je vous prie donc de retirer cet amendement.

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

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

**M. Guillaume Gouffier-Cha.** Je retire mon amendement.

*(L'amendement n° 1461 est retiré.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Éric Coquerel, pour soutenir l'amendement n° 2278.

**M. Éric Coquerel.** Nous demandons, par cet amendement, que la détermination du prix de vente d'un logement social ne soit pas laissée à la libre appréciation du bailleur mais qu'il reste fixé par le service des domaines et les communes, afin qu'il soit fonction du prix de la construction et de la demande sociale, et non du marché.

Quel acheteur voulons-nous, dans le cadre de cette loi ? Un acheteur correspondant à la qualification sociale du logement ? Ne s'agit-il pas plutôt de permettre à certaines villes d'accentuer leur gentrification tout en respectant la loi SRU, voire de permettre à des villes qui ne la respectent pas du tout d'accentuer leur caractère de ghettos de riches, et dans tous les cas d'aller vers une marchandisation du secteur ? On voit combien la question est importante.

Au-delà, il y a une autre interrogation : tout cela n'est-il pas finalement fait pour permettre à des bailleurs sociaux de compenser la perte de 1,5 milliard de subvention annuelle en vendant des actifs afin d'attirer des capitaux extérieurs, avec le risque de privatisation rampante que cela induit ?

Nous vous demandons d'apaiser cette inquiétude en faisant en sorte que le prix de vente soit fixé par le domaine et les communes.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Les bailleurs rencontrent de grandes difficultés à obtenir l'avis des domaines, qui est obligatoire mais leur laisse une grande latitude dans la fixation du prix – de 30 % en plus ou en moins au regard du prix du marché. La procédure que vous proposez me semble trop contraignante et trop lourde au regard de l'efficacité du contrôle qu'elle permet. Le prix fixé sera de toute façon contrôlé par l'ANCOLS, dont c'est le rôle. J'émettrai donc un 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° 2278.

*(Il est procédé au scrutin.)*

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	76
Nombre de suffrages exprimés .....	75
Majorité absolue .....	38
Pour l'adoption .....	12
contre .....	63

*(L'amendement n° 2278 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** À la demande de certains collègues, je vous informe que 1 393 amendements ont été examinés et que 1 531 restent en discussion.

Les temps de parole restants sont de : neuf heures huit pour le groupe La République en marche ; six heures sept pour le groupe Les Républicains ; deux heures vingt-cinq pour le

groupe MODEM; trois heures vingt-six pour le groupe UDI-AGIR indépendants; trois heures trente-sept pour le groupe Nouvelle Gauche; deux heures cinquante pour le groupe France insoumise; cinquante-six minutes pour le groupe de la Gauche démocrate et républicaine. Les députés non inscrits ont utilisé tout leur temps de parole.

Vous avez désormais une idée de la tâche qui nous reste à accomplir!

### **Rappels au règlement**

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

**M. Thibault Bazin.** Mon rappel au fondement se fonde sur l'article 58, alinéa 1, relatif à la tenue de nos débats.

On voit bien que, même si nos débats se poursuivent sur le même rythme qu'hier, nous n'aurons pas fini mercredi soir. Je vous prie donc instamment de contacter le président de notre assemblée afin de lui demander de réunir une Conférence des présidents. Il doit, par respect pour chacun d'entre nous, dire clairement quelles séances seront ouvertes si nous n'avons pas fini mercredi soir. Je sais que le ministre a des engagements vendredi. Le débat sera-t-il reporté à lundi? Je crois que tout le monde a envie d'avoir une réponse à cette question que nous posons depuis cinq jours.

C'est une question importante notamment pour la qualité de nos débats. Des articles essentiels se trouvent à la fin du texte et je n'ai pas envie qu'on bâcle leur examen. Nous devons à la chambre haute de lui transmettre le résultat d'un travail sérieux – le ministre Mézard ne me contredira pas. J'insiste sur l'importance de ce point, madame la présidente, pour ne pas crispier les débats. Nous avons débattu pendant quatre jours pleins alors que les séances de lundi, mardi et mercredi ne sont pas toutes ouvertes et qu'il n'y a que sept heures de discussion mardi et mercredi: avec le retour de tous nos collègues, le rythme va changer, il faut le dire sincèrement.

Le temps programmé ne change rien à l'affaire si les présidents de groupe sont présents, car ils disposent d'un temps de parole supplémentaire – M. Chassaigne va peut-être revenir, en tout cas, je le souhaite.

**M. Stéphane Peu.** Il va revenir, je vous le confirme.

**M. Thibault Bazin.** Nous avons en outre la chance de bénéficier de la présence de deux membres du Gouvernement, ce qui contribue à la qualité de nos débats mais double aussi les explications. Ouvrir des séances éventuelles offrirait une certaine visibilité.

**M. Alexis Corbière.** Il a raison!

**M. Thibault Bazin.** Je pense, à titre personnel, qu'il ne serait pas sérieux d'ouvrir trois week-ends de suite. (*Applaudissements sur les bancs des groupes LR, NG, FI et GDR ainsi que sur quelques bancs des groupes LaREM et MODEM.*)

**Mme la présidente.** J'ajoute, sans vouloir ruiner le moral de l'assistance, que le temps de parole restant des présidents atteint onze heures.

La parole est à M. Éric Coquerel, pour un autre rappel au règlement.

**M. Éric Coquerel.** Mon rappel au règlement est similaire à celui de mon collègue: nous appuyons totalement sa demande. Au-delà de l'absence de faisabilité et de l'inopportunité de débattre un week-end supplémentaire – d'autant que, nous le savons, le rythme de l'examen du texte relatif à la formation professionnelle sera le même –, il ne faudrait pas que nous nous retrouvions dans la situation de devoir voter un amendement important à deux heures du matin alors que la séance était censée être levée à une heure, comme cela s'est passé pour le glyphosate. Pour toutes ces raisons, nous demandons nous aussi la réunion de la Conférence des présidents.

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

**M. Gilles Lurton.** Mon rappel au règlement se fonde sur l'article 58, alinéa 1 de notre règlement.

J'approuve totalement ce qui vient d'être dit. Nous siégeons maintenant depuis quinze jours sans discontinuer alors que nous avons tous des obligations dans nos circonscriptions et que certains d'entre nous attachent beaucoup d'importance à ces débats.

Je pense aussi qu'il ne serait pas raisonnable de faire siéger à nouveau l'Assemblée nationale vendredi, samedi et dimanche prochains pour examiner le présent texte. Je vous prie de demander en Conférence des présidents que l'examen du texte sur la formation professionnelle soit repoussé d'une semaine. (*Applaudissements sur les bancs des groupes LR, FI et GDR ainsi que sur quelques bancs du groupe NG.*)

**Mme la présidente.** Pour votre information, chers collègues, la Conférence des présidents se réunit traditionnellement tous les mardis à dix heures. C'est à ce moment-là qu'elle se prononcera sur le calendrier à venir, en fonction de l'avancement de nos travaux. (*Exclamations sur les bancs du groupe LR.*)

**M. Alexis Corbière.** Et au fait, où est le président de l'Assemblée nationale?

### **Article 29 (suite)**

**Mme la présidente.** La parole est à M. Guillaume Vuilletet, pour soutenir l'amendement n° 2965.

**M. Guillaume Vuilletet.** Je vais être rapide, afin de ne pas entamer le temps de parole de la République en marche ni de contribuer en quoi que ce soit à un manquement du ministre à ses obligations de vendredi, à Lunéville. (*Sourires.*)

Dans le cadre de la modernisation de la vente de logements sociaux prévue par le présent projet de loi, il est créé une société de vente d'habitations à loyer modéré dont le seul objet sera l'acquisition de logements auprès des bailleurs sociaux afin de faciliter leur revente par lot. Je propose que le régime de la vente d'immeubles à rénover ne s'applique pas aux cessions de logements à une telle société de vente si elles sont destinées à la seule détention temporaire d'immeubles.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Le régime de la vente d'immeubles à rénover pourra être utile dans certains cas si la société de vente a les moyens de financer la rénovation de l'immeuble avant de revendre les logements. Il ne faut pas se

priver d'un outil qui pourrait un jour se révéler pertinent. Je demande donc le retrait de l'amendement ; sinon, l'avis est défavorable.

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

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

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

**M. Serge Letchimy.** Je trouve l'amendement de M. Vuilletet très bon pour éviter les effets d'aubaine. Il me semble totalement légitime de pouvoir mettre en place des garde-fous.

Le dispositif que vous avez inventé, monsieur le ministre, va « tunelliser » vers la spéculation beaucoup de logements sociaux. Cela aboutira à ce que des promoteurs immobiliers s'organiseront pour financiariser le dispositif de spéculation autour du logement social. Il faut le dire clairement. Vous ne nous ferez pas dire que nous sommes opposés à la cession de logements sociaux ; nous y sommes favorables pour les occupants, dans un parcours résidentiel d'accession sociale à la propriété. Quand on sait combien le dispositif de l'APL accession a été abîmé, on peut imaginer que les plus démunis n'ont pas la possibilité d'emprunter auprès d'un établissement bancaire et d'amortir le coût des intérêts par le biais d'un soutien de l'État. Les pauvres ont autant le droit de devenir propriétaires que les familles riches ; il est important que ce droit soit garanti par la République.

Malgré la vigilance des préfets, vos dispositifs ne suffiront pas à éviter la création d'un effet d'aubaine. Les bâtiments qui ont besoin de rénovation ne doivent pas, selon moi, faire l'objet des mêmes règles en matière de cession. C'est pourquoi je trouve l'amendement de M. Vuilletet extrêmement courageux et que nous allons le voter.

**M. Guillaume Vuilletet.** Je retire mon amendement !

**Mme Valérie Rabault et M. Serge Letchimy.** Nous le reprenons !

**Mme la présidente.** Sur l'amendement n° 2965, qui vient donc d'être repris, je suis saisi par le groupe Nouvelle Gauche d'une demande de scrutin public.

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

Je vous propose de procéder directement au scrutin, le temps que vous ayez regagné vos places, à moins, bien entendu, que quelqu'un ne réclame l'observation des cinq minutes réglementaires...

Je mets aux voix l'amendement n° 2965.

*(Il est procédé au scrutin.)*

**Mme la présidente.** Voici le résultat du scrutin :

Nombre de votants .....	70
Nombre de suffrages exprimés .....	58
Majorité absolue .....	30
Pour l'adoption .....	13
contre .....	45

*(L'amendement n° 2965 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n° 327 et 927.

La parole est à M. Gilles Lurton, pour soutenir l'amendement n° 327.

**M. Gilles Lurton.** Il vise à supprimer les alinéas 44 à 49, qui imposent une ancienneté d'au moins deux ans du locataire pour que celui-ci, son conjoint, ses ascendants ou ses descendants, sous conditions de ressources, puissent bénéficier de la possibilité d'achat de leur logement. Nous pensons, quant à nous, que cette restriction va à l'encontre des objectifs poursuivis par la présente loi et par les bailleurs sociaux. Aussi, cet amendement vise à supprimer la condition d'ancienneté fixée par le présent article pour prétendre à l'achat de son logement par le locataire.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Thibault Bazin, pour soutenir l'amendement n° 927.

**M. Thibault Bazin.** Il est défendu.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Actuellement, il n'existe pas de condition d'ancienneté pour la vente des logements sociaux à leur locataire occupant. Cependant, à la suite à l'observation de l'ANCOLS qui a révélé des attributions sujettes à caution, suivies immédiatement de cessions des logements au locataire, le projet de loi initial préfixait une condition d'ancienneté de trois ans. En commission, nous avons adopté un amendement afin de réduire ce délai à deux ans.

**M. Stéphane Peu.** C'était déjà une bêtise.

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Je souhaite qu'on en reste à l'équilibre de façon à pouvoir répondre à cette problématique de cession directe dès les premières semaines après une mise en location. L'avis de la commission est donc défavorable.

**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 éventuellement prêt à retirer à mon amendement mais je souhaite connaître les raisons qui ont motivé cet avis de l'ANCOLS.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Lorsqu'un locataire accède à la propriété du logement dans lequel il vit depuis deux, trois, quatre ou cinq ans, aucun problème ne se pose, nous en sommes d'accord. En revanche, l'ANCOLS s'est rendu compte qu'un logement pouvait être attribué à certaines personnes puis mis en vente trois mois après. C'est cela que nous voulons limiter : dans un souci de mixité, nous voulons que le logement soit acheté par de vrais locataires, qui connaissent le quartier, le logement, qui sont intégrés, qui ressentent le besoin de s'investir dans leur résidence. C'est pourquoi nous avons ramené l'ancienneté nécessaire de trois à deux ans et nous souhaitons maintenir cet équilibre.

**M. Stéphane Peu.** La rapporteure a raison.

**Mme la présidente.** Retirez-vous votre amendement, monsieur Lurton ?

**M. Gilles Lurton.** Oui, madame la présidente.  
(*L'amendement n° 327 est retiré.*)

**Mme la présidente.** Et vous, monsieur Bazin ?

**M. Thibault Bazin.** Moi aussi !  
(*L'amendement n° 927 est retiré.*)

#### **Rappels au règlement**

**Mme la présidente.** La parole est à Mme Bénédicte Taurine, pour un rappel au règlement.

**Mme Bénédicte Taurine.** Je formule ce rappel au titre de l'article 58, alinéa 1, du règlement, relatif à la tenue des débats.

Madame la présidente, il semble que vous ayez demandé si tout le monde était d'accord pour voter sur l'amendement n° 2965 directement après l'annonce du scrutin public, sans attendre les cinq minutes réglementaires.

**Mme la présidente.** En effet.

**Mme Bénédicte Taurine.** Mais il peut arriver que l'on se trouve juste à côté de l'hémicycle. Hier soir, le vote des députés qui n'avaient pas eu le temps d'arriver a néanmoins été pris en compte, ce qui ne m'est pas accordé en l'occurrence. Je suis présente tous les jours, matin, midi et soir ! Je me suis absentée à trois mètres de l'hémicycle et je n'ai même pas eu le temps de revenir pour voter, car le règlement n'a pas été respecté !

**M. Alexis Corbière.** Elle a raison !

**Mme la présidente.** Ma chère collègue, cet amendement a été longuement présenté...

**Mme Bénédicte Taurine.** Vous annoncez le scrutin public et vous procédez immédiatement au vote ! (*Mme Bénédicte Taurine quitte l'hémicycle.*)

**Mme la présidente.** Ma chère collègue, je vous réponds ! Écoutez donc la réponse !

Cet amendement ayant été repris, j'ai demandé à l'ensemble des députés présents s'ils étaient d'accord pour procéder directement au vote, et les députés de votre groupe n'ont pas élevé de protestation. J'ajoute que tous les groupes étaient représentés.

**M. Stéphane Peu.** Le même scénario s'est produit hier soir mais le vote des députés éloignés de l'hémicycle a pu être pris en compte *a posteriori*, ce qui vient manifestement d'être refusé à Mme Taurine !

**Mme la présidente.** Monsieur Peu, si notre collègue souhaite faire une mise au point, celle-ci sera enregistrée. Le débat est clos.

La parole est à M. Thierry Solère, pour un autre rappel au règlement.

**M. Thierry Solère.** Dans le prolongement de cette discussion, je suis toujours très heureux de voir un député de La France insoumise rappeler les règles et considérer qu'il est important de les respecter. C'est rassurant d'entendre cela dans l'hémicycle. Si l'on pouvait entendre la même chose hors de l'hémicycle, ce serait parfaitement rassurant.

**M. Stéphane Peu.** Alors lui, on ne l'avait pas vu depuis quatre jours !

**M. Thibault Bazin.** Voilà même neuf mois qu'on l'attendait !

**M. Thierry Solère.** Sur le fond de l'interpellation par notre collègue, il est vrai, madame la présidente, qu'il est assez consensuel de ne pas toujours attendre le délai réglementaire. Cependant, par définition, l'annonce du scrutin vise précisément à ce que les collègues qui ne se trouvent pas dans l'hémicycle parce qu'ils sont dans leur bureau ou dans une salle annexe puissent avoir le temps de s'y rendre. Il y a une forme de cohérence, c'est vrai, à appliquer le règlement. S'il faut attendre cinq minutes, attendons ! C'est la raison d'être de ce règlement.

**M. Stéphane Peu.** C'est gentil d'être passé faire un tour après la sortie de la messe ! (*Sourires.*)

#### **Article 29 (suite)**

**Mme la présidente.** La parole est à M. Alain Ramadier, pour soutenir l'amendement n° 543.

**M. Alain Ramadier.** Compte tenu de l'intervention précédente de Mme la rapporteure, je le retire.

(*L'amendement n° 543 est retiré.*)

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements, n° 610 et 2264, pouvant être soumis à une discussion commune.

La parole est à M. Robin Reda, pour soutenir l'amendement n° 610.

**M. Robin Reda.** Je vais le retirer mais, tout de même, la discussion que nous venons d'avoir soulevé l'inquiétant débat du processus d'attribution, à travers ce qu'a pointé l'ANCOLS quant à certaines attributions qui pourraient être jugées complaisantes avant l'achat d'un logement social.

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Je n'ai pas parlé de complaisance.

**M. Robin Reda.** C'est de cela que nous devons nous préoccuper, de ce processus d'attribution à des familles qui resteront locataires et qui peut-être, ensuite, auront la chance d'accéder à la propriété.

(*L'amendement n° 610 est retiré.*)

**Mme la présidente.** La parole est à M. Alexis Corbière, pour soutenir l'amendement n° 2264.

**M. Alexis Corbière.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** Quel est l'avis de la commission sur cet amendement ?

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** M. Reda s'est absenté mais je précise que je n'ai pas parlé de complaisance en matière d'attribution. J'ai seulement dit qu'il convient de s'assurer que des locataires venant d'intégrer un logement ont envie de vivre dans ce quartier, de s'intégrer, ont une vision et une approche de ce territoire, désirent s'y accrocher.

J'ai seulement dit cela, sans évoquer de complaisance dans les attributions. Mon avis reste défavorable sur ce type d'amendements.

*(L'amendement n° 2264, repoussé par le Gouvernement, n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Sur les amendements n°s 1769 et 2266, 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, avec un délai largement réglementaire, monsieur Solère.

La parole est à Mme Christelle Dubos, pour soutenir l'amendement n° 2817.

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Il est rédactionnel.

*(L'amendement n° 2817, accepté par le Gouvernement, est adopté.)*

**Mme la présidente.** La parole est à M. Lionel Causse, pour soutenir l'amendement n° 1944.

**M. Lionel Causse.** Il vise à imposer aux bailleurs sociaux d'accepter la demande d'accession à la propriété quand celle-ci émane d'un locataire d'un logement depuis plus de quinze ans. Il s'inscrit, je crois, dans les objectifs de l'article 29 en favorisant l'accession sociale à la propriété, qui permet à la fois de favoriser la mixité sociale et bien entendu de financer la construction de nouveaux logements sociaux.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Cet amendement, vous l'avez dit, vise à rendre obligatoire la vente d'un logement social à un locataire en place depuis plus de quinze ans qui en ferait la demande. Le droit actuel permet au locataire d'adresser une demande d'achat à son bailleur mais celui-ci n'est pas tenu d'y répondre favorablement. Le dispositif proposé serait contraire au droit de propriété du bailleur social. L'avis de la commission est défavorable.

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

**M. Jacques Mézard, ministre.** Il est identique. Votre amendement prévoit d'ailleurs qu'« aucun refus » ne peut être adressé au locataire demandeur. Dans certains cas, sans

doute minoritaires, ce serait vraiment prendre des risques ; il faut tout de même que le bailleur puisse s'opposer à un achat voulu par un locataire qui lui aurait posé des problèmes.

*(L'amendement n° 1944 n'est pas adopté.)*

**Mme la présidente.** Je suis saisie de deux amendements identiques, n°s 1769 et 2266.

La parole est à M. Stéphane Peu, pour soutenir l'amendement n° 1769.

**M. Stéphane Peu.** Il est défendu.

**Mme la présidente.** La parole est à M. Éric Coquerel, pour soutenir l'amendement n° 2266.

**M. Éric Coquerel.** Cet amendement s'oppose à la vente de logements occupés soumis à plafonds de ressources construits depuis plus de quinze ans à des personnes morales de droit privé. Cela reviendrait finalement à privatiser un logement social : quand le locataire quitte le logement, le propriétaire n'étant plus soumis aux obligations de logement social, le logement perd sa vocation sociale, même dans le cadre d'un PLS – prêt locatif social –, d'autant que ces logements, souvent mieux situés que d'autres, peuvent susciter un gros appétit. Pour ces raisons, nous demandons la suppression des alinéas 50 et 51.

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

**Mme Christelle Dubos, rapporteure.** Les logements PLS correspondent aux plafonds de loyers et de ressources les plus élevées. La durée de quinze ans correspond, quant à elle, à la durée minimale d'une convention APL. L'objectif est de diversifier les potentiels acheteurs en attirant notamment des investisseurs institutionnels qui pourront garantir la vocation locative des immeubles ainsi vendus. Les plafonds des loyers PLS, sur de nombreux territoires, sont proches de ceux des loyers du logement intermédiaire. Il est donc cohérent de pouvoir les vendre à des investisseurs institutionnels, ce qui générera des fonds supplémentaires pour les organismes HLM souhaitant construire des logements très sociaux de type PLAI – prêt locatif aidé d'intégration. Il s'agit vraiment de promouvoir la mixité. L'avis est donc défavorable.

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

**M. Julien Denormandie, secrétaire d'État.** J'émettrai aussi un avis défavorable, d'autant qu'un point important n'a pas été mentionné : la loi part de l'habitant et consacre le cadre dans lequel ces ventes pourront s'effectuer ; elle précise très clairement que, lorsqu'une telle vente a lieu, la convention qui lie le bailleur social à l'occupant perdurera, même s'il ne s'agit

plus d'un bailleur social mais d'une autre personne morale. Les droits du locataire sont donc pleinement respectés, du premier au dernier jour. Nous avons fait en sorte d'introduire dans la loi un grand gage de sécurité.

**Mme la présidente.** Le délai de cinq minutes étant expiré, je mets aux voix les amendements identiques n<sup>os</sup> 1769 et 2266.

*(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 .....	16
contre .....	56

*(Les amendements identiques n<sup>os</sup> 1769 et 2266 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, à quinze heures :

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 treize heures.)*

*La Directrice du service du compte rendu de  
la séance de l'Assemblée nationale*

CATHERINE JOLY